

## CEGEREAL POURSUIT SA CROISSANCE AVEC UNE HAUSSE DU RESULTAT EPRA DE +30,6%

- Revenus locatifs en croissance de +19,5%
- Hausse de la valeur du patrimoine de +3,9%
- Leader européen sur les sujets RSE
- Distribution de 2,3€ / action

### Chiffres clés

En millions d'euros	2019	2018	Variation
Revenus locatifs (IFRS)	63,4	53,0	+19,5%
Résultat EPRA	40,0	30,7	+30,6%
Patrimoine (hors droits)	1 464	1 409	+3,9%
Taux d'occupation	96,9%	96,1%	+0,8 pt
Taux d'endettement	52,6%	54,7%	-2,1 pts
ANR Triple Net EPRA par action hors droits (en euros)	43,7	41,0	+2,4%

« Cette année encore, les équipes de Cegereal ont permis à la société de délivrer une performance record, tant sur le plan opérationnel que financier, en réalisant un résultat EPRA de 40 millions d'euros. L'intensité de l'activité locative, illustrée notamment par l'arrivée des équipes de l'Autorité Bancaire Européenne et par l'extension significative de KPMG France au sein d'Eurolaza, démontre notre capacité à attirer et cultiver une forte proximité avec des clients. Notre force réside dans notre aptitude à proposer une expérience utilisateurs qui allie connectivité, confort, flexibilité et respect de l'environnement. En 2020, nous déploierons la même stratégie et poursuivrons notre objectif de faire croître la valeur du patrimoine et de la foncière » déclare Jérôme Anselme, Directeur général de Cegereal.

### Un taux d'occupation record à 96,9%

L'année 2019 a été notamment marquée par l'extension de KPMG France, qui a réitéré son attrait pour la tour Eurolaza et occupe désormais 12 600 m<sup>2</sup>, et l'installation de Salto dans Arcs de Seine, la plateforme de VOD française rassemblant les groupes TF1, M6 et France Télévisions.

Au total, ce sont 45% des surfaces du portefeuille qui ont fait l'objet d'un renouvellement, d'une extension, ou d'une prise à bail au cours des trois dernières années. Ces succès locatifs portent le taux d'occupation du portefeuille à 96,9% et reflètent la pertinence de la stratégie de Cegereal, tant en matière d'asset management que de proximité avec les utilisateurs de ses immeubles. Quatre actifs sur cinq sont maintenant entièrement loués.

Forts de ces nombreuses commercialisations, les revenus locatifs de Cegereal ont progressé de +19,5% pour atteindre 63,4 millions d'euros au 31 décembre 2019 avec une contribution de 9,9 millions de l'immeuble Passy Kennedy acquis en décembre 2018. Les revenus locatifs progressent de +2,2% à périmètre constant.

La valeur d'expertise du patrimoine immobilier de Cegereal (hors droits) s'élève à 1 464 millions d'euros, en hausse de +3,9% par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation s'explique par la commercialisation des surfaces à des conditions supérieures à celles du marché et par la pertinence de la localisation du patrimoine.

### Progression de tous les indicateurs financiers

L'excellente activité locative conjuguée à l'effet année pleine des revenus générés par l'immeuble Passy Kennedy a impacté positivement la performance opérationnelle et financière de la société. Ainsi, le résultat EPRA de Cegereal s'élève à 40,0 millions d'euros au 31 décembre 2019, en forte hausse de +30,6% par rapport à 2018.

Le résultat net part du Groupe atteint 80,8 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 33,4 millions d'euros au 31 décembre 2018 et s'explique principalement par la hausse de la valeur du patrimoine.

L'endettement net consolidé du Groupe atteint 769 millions d'euros au 31 décembre 2019, soit un ratio d'endettement de 52,6%, et présente une maturité moyenne de 3,5 années, pour un taux moyen de 1,3%.

L'ANR Triple Net EPRA progresse de +8,7% pour atteindre 695,1 millions d'euros soit 43,7€ / action, contre 639,6 millions d'euros au 31 décembre 2018 soit 41€ / action. Cette croissance s'explique par la forte progression du résultat IFRS consolidé (+80,8 millions d'euros), principalement en raison de l'augmentation de la valeur d'expertise du portefeuille (+55,4 millions d'euros) compensée par la distribution du dividende (-36,6 millions d'euros).

### N°1 européen sur les sujets RSE

Depuis sa création, Cegereal démontre chaque année sa forte implication en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG). Son engagement et la transparence de son information extra-financière ont été salués par des agences de notations comme l'EPRA, le CDP ou le GRESB. Ce dernier a placé la société sur le podium depuis sa première participation. Avec un score de 95/100, Cegereal a franchi une nouvelle étape en 2019 en se hissant à la première place des sociétés européennes et à la troisième place mondiale, tous secteurs confondus.

Le travail de fond réalisé pour analyser et maîtriser les indicateurs environnementaux de chacun de ses immeubles a porté ses fruits, puisque le portefeuille de Cegereal a réduit les consommations énergétiques et ses émissions de gaz à effet de serre (GES) de respectivement 30% et 42% depuis 2013. Son patrimoine est par ailleurs entièrement certifié NF HQE™ Exploitation ou BREEAM In-Use International.

C'est également dans la gestion de la biodiversité de son parc immobilier que Cegereal s'est distinguée, en favorisant le développement des espèces floristiques et faunistiques qui peuplent les 37 300 m<sup>2</sup> d'espaces naturels de son patrimoine.

## Distribution en 2020 : 2,3 € par action

Le cash-flow récurrent généré par Cegereal s'inscrit en progression pour atteindre 42,9 millions d'euros, contre 35,2 millions d'euros en 2018. Lors de la prochaine Assemblée générale des actionnaires, Cegereal proposera cette année encore une distribution significative qui s'élève à 2,3 euros par action.

\* \* \*

Le Conseil d'administration de Cegereal s'est réuni le 27 février 2020 pour arrêter les comptes consolidés audités de l'année close au 31 décembre 2019.

Retrouvez la documentation relative à la présentation des résultats de la société sur : [www.cegereal.com](http://www.cegereal.com)

### Pour plus d'informations, merci de contacter :

#### CONTACT PRESSE

Aliénor Miens / Alexandre Dechaux  
+33 7 62 72 71 15  
cegereal@citigatedewerogerson.com

#### RELATION INVESTISSEURS

Charlotte de Laroche  
+33 1 42 25 76 38  
info@cegereal.com

### A propos de Cegereal

Créé en 2006, Cegereal est un groupe d'immobilier commercial spécialisé dans les bureaux au sein du Grand Paris. La valeur globale du portefeuille a été estimée au 31 décembre 2019 à 1 464 millions d'euros hors droits. Fortement engagée sur les sujets ESG, Cegereal a obtenu en 2019 la première place au classement duGRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*) sur les sociétés cotées en Europe. Son patrimoine est entièrement certifié NF HQE™ Exploitation ou BREEAM In-Use International.

Cegereal est une SIIC cotée sur le Compartiment B d'Euronext Paris (ISIN : FR0010309096) depuis 2006. Sa capitalisation boursière est de 658,5 millions d'euros au 27 février 2020.

[www.cegereal.com](http://www.cegereal.com)

## ANNEXES

### Compte de Résultat IFRS (consolidé)

en milliers d'euros, sauf données par actions

	31/12/2019	31/12/2018
	12 mois	12 mois
Revenus locatifs	63 369	53 026
Autres prestations	20 045	15 010
Charges liées aux immeubles	(31 621)	(31 002)
<b>Loyers nets</b>	<b>51 793</b>	<b>37 034</b>
Vente d'immeuble	0	0
Charges administratives	(3 885)	(4 039)
Autres charges opérationnelles	(13)	(89)
Autres produits opérationnels	165	0
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	60 710	12 501
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(14 480)	(800)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>46 230</i>	<i>11 701</i>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>94 289</b>	<b>44 607</b>
Produits financiers	0	6
Charges financières	(13 529)	(11 508)
<b>Résultat financier</b>	<b>(13 529)</b>	<b>(11 502)</b>
Charge d'impôts	0	0
<b>RESULTAT NET</b>	<b>80 760</b>	<b>33 106</b>
<i>dont part revenant au Groupe</i>	<i>80 760</i>	<i>33 106</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Autres éléments du résultat global		
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>80 760</b>	<b>33 106</b>
<i>dont part revenant au Groupe</i>	<i>80 760</i>	<i>33 106</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Résultat net de base</i>	<i>5,10</i>	<i>2,40</i>
<i>Résultat net dilué</i>	<i>4,92</i>	<i>2,27</i>

## Bilan IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	31/12/2019	31/12/2018
<b><u>Actifs non courants</u></b>		
Immobilisations corporelles	38	47
Immeubles de placement	1 463 920	1 408 520
Prêts et créances à plus d'un an	23 146	20 230
Instruments financiers non courants	34	597
<b>Total actifs non courants</b>	<b>1 487 138</b>	<b>1 429 393</b>
<b><u>Actifs courants</u></b>		
Créances clients	9 720	7 747
Autres créances d'exploitation	11 607	14 726
Charges constatées d'avance	292	116
<b>Total des créances</b>	<b>21 620</b>	<b>22 589</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	44 880	53 367
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>44 880</b>	<b>53 367</b>
<b>Total actifs courants</b>	<b>66 499</b>	<b>75 957</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 553 637</b>	<b>1 505 350</b>
<b><u>Capitaux propres</u></b>		
Capital	79 532	78 006
Réserve légale et primes	66 462	93 277
Report à nouveau	503 513	470 500
Résultat de l'exercice	80 760	33 106
<b>Total capitaux propres</b>	<b>730 268</b>	<b>674 889</b>
<b><u>Passifs non courants</u></b>		
Emprunts part à plus d'un an	763 974	763 321
Autres dettes financières à plus d'un an	10 087	9 543
Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an	0	0
Instruments Financiers	682	791
<b>Total passifs non courants</b>	<b>774 743</b>	<b>773 655</b>
<b><u>Passifs courants</u></b>		
Emprunts part à moins d'un an	3 468	3 152
Dettes fournisseurs	12 349	24 996
Dettes d'impôts sur les bénéfices	0	0
Autres dettes d'exploitation	10 437	9 698
Produits constatés d'avance	22 373	18 960
<b>Total passifs courants</b>	<b>48 626</b>	<b>56 806</b>
<b>Total passifs</b>	<b>823 369</b>	<b>830 461</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>1 553 637</b>	<b>1 505 350</b>

## Cash-flow IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	31/12/19	31/12/18
<b>FLUX D'EXPLOITATION</b>		
Résultat net de l'ensemble consolidé	80 760	33 106
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>		
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	(46 230)	(11 701)
Annulation des dotations aux amortissement		
Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants	0	0
<i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissement d'immobilisations corporelles (hors immeubles de placement)	9	11
Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture	0	0
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)	427	473
Traitement des emprunts au coût amorti	2 362	2 247
Provisions pour risques et charges	0	0
Impôts		
Intérêts moratoires		
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>37 329</b>	<b>24 136</b>
Variation des autres éléments de BFR	(8 277)	19 621
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre		
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>(8 277)</b>	<b>19 621</b>
<b>Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles</b>	<b>29 052</b>	<b>43 757</b>
<b>FLUX D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisition d'immobilisations	(9 170)	(227 422)
Augmentation nette des dettes sur immobilisations	(1 745)	2 620
<b>Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement</b>	<b>(10 915)</b>	<b>(224 802)</b>
<b>FLUX DE FINANCEMENT</b>		
Augmentation de capital	11 204	79 901
Frais de transaction sur augmentation de capital	0	(794)
Variation de la dette bancaire	(1 500)	147 000
Emission d'instruments financiers (BSA)	0	0
Frais de transaction sur financement/refinancement	(102)	(1 930)
Augmentation nette des dettes sur refinancement	(420)	420
Acquisition d'instruments de couverture	0	(796)
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	236	134
Diminution nette des emprunts (part à moins d'un an)	0	0
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	544	3 615
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)	0	0
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(28)	(42)
Distribution de dividendes	(36 557)	(54 813)
<b>Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement</b>	<b>(26 625)</b>	<b>172 694</b>
<b>Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>(8 488)</b>	<b>(8 351)</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	53 367	61 718
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE</b>	<b>44 880</b>	<b>53 367</b>

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

## Compte de Résultat – Normes françaises

en euros

	31/12/19 12 mois	31/12/18 12 mois
Production vendue de services	248 750	249 160
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>248 750</b>	<b>249 160</b>
Reprise sur amortis, dépréciations, provisions, transferts de charges	0	235 610
Autres produits	22 559	1 886
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>271 309</b>	<b>486 656</b>
Achats matières premières et autres approvisionnements	0	0
Autres achats et charges externes	1 901 020	2 564 773
Impôt, taxes et versements assimilés	39 809	80 181
Salaires et traitements	340 980	714 151
Charges sociales	175 048	300 884
Dotations aux amortissements sur immobilisations	3 561	1 955
Dotations d'exploitation aux provisions pour risques et charges	0	0
Autres charges	196 229	191 927
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>2 656 646</b>	<b>3 853 871</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(2 385 337)</b>	<b>(3 367 215)</b>
Produits financiers de participations	3 022 000	3 353 425
Autres intérêts et produits assimilés	0	6 347
Différences positives de change	0	0
<b>Total des produits financiers</b>	<b>3 022 000</b>	<b>3 359 772</b>
Intérêts et charges assimilés	104 731	85 396
Différences négatives de change	0	0
<b>Total des charges financières</b>	<b>104 731</b>	<b>85 396</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>2 917 269</b>	<b>3 274 376</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>531 932</b>	<b>(92 839)</b>
Produits exceptionnels sur opérations en capital	42 347	68 222
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges exceptionnels	0	194 056
<b>Total produits exceptionnels</b>	<b>42 347</b>	<b>262 278</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	5 000	0
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	11 352	213 895
<b>Total charges exceptionnelles</b>	<b>16 352</b>	<b>213 895</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>25 995</b>	<b>48 383</b>
Impôts sur les bénéfices	0	0
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>3 335 656</b>	<b>4 108 706</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2 777 729</b>	<b>4 153 162</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>557 927</b>	<b>(44 456)</b>

## Bilan – Normes françaises

en euros

<b>ACTIF</b>	<b>Brut</b>	<b>Amort./Dépr.</b>	<b>31/12/19</b>	<b>31/12/18</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Autres immobilisations corporelles	10 776	5 705	5 071	4 753
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations & créances rattachées	235 004 686		235 004 686	242 004 686
Prêts	-		-	-
Autres	791 653		791 653	801 745
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>235 807 115</b>	<b>5 705</b>	<b>235 801 410</b>	<b>242 811 184</b>
<b>Créances</b>				
Clients comptes rattachés	233 134		233 134	241 992
Autres créances	68 291 960		68 291 960	73 376 973
<b>Disponibilités</b>	<b>2 236 722</b>		<b>2 236 722</b>	<b>14 762 019</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>70 761 815</b>		<b>70 761 815</b>	<b>88 380 984</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>11 206</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>306 568 930</b>	<b>5 705</b>	<b>306 563 225</b>	<b>331 203 374</b>

en euros

<b>PASSIF</b>	<b>31/12/19</b>	<b>31/12/18</b>
<b>Capital</b>		
Capital social (dont versé : 66 862 500)	79 532 200	78 006 250
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	59 463 926	86 278 764
Écarts de réévaluation	152 341 864	152 341 864
<b>Réserves</b>		
Réserve légale	7 800 625	7 800 625
Autres réserves	0	122 849
<b>Résultat</b>		
Report à nouveau	27 867	14 006
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)	557 927	(44 456)
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>299 724 408</b>	<b>324 519 901</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Provisions pour charges</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Emprunts</b>		
Emprunts et dettes financières divers	5 793 854	5 630 705
<b>Fournisseurs et autres dettes</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	721 770	758 313
Dettes fiscales et sociales	323 194	294 455
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
<b>DETTES</b>	<b>6 838 817</b>	<b>6 683 473</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>306 563 225</b>	<b>331 203 374</b>

## Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance »

### IAP Cash-flow récurrent Cegereal

<i>en milliers d'euros</i>	2019	2018
Résultat net IFRS	80 760	33 106
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	-46 230	-11 701
Autres retraitements de variations de justes valeurs	454	475
Retraitement autres honoraires	5 061	8 794
<b>Résultat EPRA</b>	<b>40 046</b>	<b>30 674</b>
Ajustements IFRS (franchises, ....)	602	2 256
Retraitement des frais financiers linéarisés	2 260	2 247
<b>Cash-Flow récurrent Cegereal</b>	<b>42 908</b>	<b>35 177</b>

### IAP ANR Triple Net EPRA

<i>en milliers d'euros</i>	2019	2018
Capitaux propres IFRS	730 268	674 889
Étalement des franchises de loyer	-28 614	-27 315
Valeur de marché de l'emprunt	-771 837	-772 432
Valeur comptable de l'emprunt	765 240	764 507
<b>ANR Triple Net EPRA</b>	<b>695 057</b>	<b>639 649</b>

### IAP Taux d'endettement

<i>en milliers d'euros</i>	2019	2018
Endettement financier au bilan (comptes statutaires)	769	771
Juste valeur des immeubles de placement	1 464	1 409
<b>Taux d'endettement (en %)</b>	<b>52,6%</b>	<b>54,7%</b>

### IAP Taux d'occupation

Le taux d'occupation correspond au pourcentage de la surface louée sur la surface totale, des locaux pour lesquels la société perçoit un loyer dans le cadre d'un contrat de bail.

En intégrant les signatures 2019 ayant une prise d'effet en 2020, le taux d'occupation global de Cegereal atteint 96,9%.

Au 31 décembre 2019, soit avant intégration des dernières signatures, le taux d'occupation s'élève à 93,9% contre 92,3% il y a un an.