

## CEGEREAL : RESILIENCE DU MODELE ECONOMIQUE

<i>En millions d'euros</i>	1 <sup>er</sup> semestre 2020	1 <sup>er</sup> semestre 2019	Variation
Revenus locatifs (IFRS)	31,6	31,3	+0,9%
Résultat net (EPRA)	19,8	20,6	-4%
Résultat net (EPRA) hors revenus exceptionnels	19,2	18,7	+2,7%
Patrimoine (hors droits)	1 460	1 435	+1,8%
Taux d'endettement	52,6%	53,7%	-1,1pt
ANR EPRA par action hors droits (en euros)	44,1	42,0	+5,0%
ANR Triple Net EPRA par action hors droits (en euros)	43,7	41,3	+5,8%
Distribution par action (en euros)	0,75	2,3	-67%

En dépit du contexte de crise sanitaire durant le premier semestre de l'année 2020, Cegereal enregistre une légère hausse de +0,9% de ses revenus locatifs par rapport à la même période en 2019. Le résultat net (EPRA) hors revenus exceptionnels (hors indemnités perçues) progresse de +2,7% par rapport au premier semestre 2019. Ces résultats témoignent de la bonne gestion de la foncière durant la période épidémique.

Le taux d'occupation est de 93,4%, à la suite de la libération de 5 700 m<sup>2</sup> par Sagem sur Arcs de Seine, à Boulogne-Billancourt le 1<sup>er</sup> avril 2020. Il s'élevait à 96,9% au 31 décembre 2019. Des travaux de rénovation sont d'ores et déjà en cours sur ces espaces libérés récemment, et dont la livraison est programmée pour le 2<sup>ème</sup> semestre 2020. Ils bénéficient de l'environnement de ce campus particulièrement bien desservi, disposant d'une façade sur la Seine, de jardins privatifs paysagers et d'une toiture végétalisée et font l'objet d'une commercialisation active.

### Des actifs adaptés pour accompagner les décisions des locataires

Le premier semestre de la foncière a été marqué par la mise en place des mesures sanitaires initiées dès le mois de mars pour assurer la sécurité et la santé de ses salariés, partenaires et clients. Les équipes de Cegereal ont été entièrement mobilisées durant la phase de déconfinement afin d'ajuster les immeubles du portefeuille en fonction des décisions managériales de ses locataires et de les accompagner tout au long du retour progressif des employés vers les espaces de travail. Cegereal reste à leur écoute pour étudier au cas par cas l'incidence des turbulences économiques sur leur activité.

Cegereal a mis tout en œuvre pour permettre la livraison des travaux selon le calendrier prévu initialement et accueillir les nouveaux locataires annoncés fin 2019 au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020.

Sur le plan de l'activité locative, malgré un contexte particulièrement atone, Cegereal a renouvelé son bail jusqu'à 2024 avec Brandt sur Hanami à Rueil-Malmaison, en périphérie de la Défense.

### Une faible exposition aux perturbations économiques

Avec un positionnement 100% bureau et des locataires au profil solide, grands comptes pour la plupart, l'incidence de la crise sanitaire sur Cegereal a été limitée. Ainsi, le taux d'encaissement des loyers pour le troisième trimestre se situe à plus de 95% à ce jour. Pour rappel, les reports accordés par Cegereal au 1<sup>er</sup> semestre ont représenté moins de 1% des revenus locatifs de la foncière.

L'impact de la crise économique dans les prochains mois devrait rester contenu dans la mesure où la société bénéficie d'une durée moyenne pondérée des baux de 5,2 années, en augmentation continue depuis plus de deux ans. Les flux locatifs demeurent ainsi sécurisés à long terme pour la société. Par ailleurs, le taux d'endettement est en baisse de -1,1 pt par rapport au premier semestre 2019.

Ainsi, Cegereal serait à même de faire face à une situation dégradée de l'économie si cela était nécessaire.

### La confirmation de la stratégie en tant que « foncière responsable »

Ces dernières semaines ont été marquées par une prise de conscience forte et une attention renforcée des locataires portée aux sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance. Avec une démarche RSE initiée depuis sa création, et son statut de « 1<sup>ère</sup> foncière responsable en Europe » obtenu en 2019, au sein du classement GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) pour la catégorie des sociétés cotées, Cegereal est confortée dans son positionnement de foncière responsable de premier plan, tant en termes sociaux qu'environnementaux.

### Agilité financière de long terme

La société a versé un dividende de 0,75 euro par action contre 2,30 euros par action prévus initialement. Cette réduction, ponctuelle et de prudence, permet à la foncière de libérer des marges de manœuvre et maintenir son agilité opérationnelle dans ce contexte d'incertitude.

### Agenda

- 6 novembre 2020 : Revenus locatifs du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020

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

#### CONTACT PRESSE

Aliénor Miens / Quentin Dussart  
+33 (0)6 59 42 29 35  
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 30 juin 2020 à 1 460 millions d'euros hors droits.

Fortement engagée sur les sujets ESG, Cegereal a obtenu en 2019 la première place au classement du GRESB (*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 531 millions d'euros au 28 juillet 2020.

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

## ANNEXES

### Compte de Résultat IFRS (consolidé)

en milliers d'euros, sauf données par actions

	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2019
	6 mois	12 mois	6 mois
Revenus locatifs	31 567	63 369	31 290
Autres prestations	13 211	20 045	15 030
Charges liées aux immeubles	(19 938)	(31 621)	(17 818)
<b>Loyers nets</b>	<b>24 841</b>	<b>51 793</b>	<b>28 502</b>
Vente d'immeuble	0	0	0
Charges administratives	(1 774)	(3 885)	(1 983)
Autres charges opérationnelles	(6)	(13)	(7)
Autres produits opérationnels	624	165	220
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	10 688	60 710	36 137
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(19 065)	(14 480)	(13 010)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>(8 377)</i>	<i>46 230</i>	<i>23 127</i>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>15 307</b>	<b>94 289</b>	<b>49 860</b>
Produits financiers	0	0	0
Charges financières	(6 362)	(13 529)	(7 120)
<b>Résultat financier</b>	<b>(6 362)</b>	<b>(13 529)</b>	<b>(7 121)</b>
Charge d'impôts	0	0	0
<b>RESULTAT NET</b>	<b>8 945</b>	<b>80 760</b>	<b>42 739</b>
<i>dont part revenant au Groupe</i>	<i>8 945</i>	<i>80 760</i>	<i>42 739</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Autres éléments du résultat global			
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>8 945</b>	<b>80 760</b>	<b>42 739</b>
<i>dont part revenant au Groupe</i>	<i>8 945</i>	<i>80 760</i>	<i>42 739</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Résultat net de base</b>	<b>0,56</b>	<b>5,10</b>	<b>2,71</b>
<b>Résultat net dilué</b>	<b>0,54</b>	<b>4,92</b>	<b>2,60</b>

## Bilan IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2019
<b><u>Actifs non courants</u></b>			
Immobilisations corporelles	31	38	44
Immeubles de placement	1 460 380	1 463 920	1 435 240
Prêts et créances à plus d'un an	20 220	23 146	22 298
Instruments financiers non courants	38	34	57
<b>Total actifs non courants</b>	<b>1 480 669</b>	<b>1 487 138</b>	<b>1 457 639</b>
<b><u>Actifs courants</u></b>			
Créances clients	14 595	9 720	13 130
Autres créances d'exploitation	12 955	11 607	9 938
Charges constatées d'avance	188	292	131
<b>Total des créances</b>	<b>27 738</b>	<b>21 620</b>	<b>23 199</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	47 062	44 880	29 187
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>47 062</b>	<b>44 880</b>	<b>29 187</b>
<b>Total actifs courants</b>	<b>74 800</b>	<b>66 499</b>	<b>52 386</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 555 469</b>	<b>1 553 637</b>	<b>1 510 025</b>
<b><u>Capitaux propres</u></b>			
Capital	79 532	79 532	79 532
Réserve légale et primes	55 118	66 462	66 462
Report à nouveau	583 645	503 513	503 481
Résultat de l'exercice	8 945	80 760	42 739
<b>Total capitaux propres</b>	<b>727 240</b>	<b>730 268</b>	<b>692 214</b>
<b><u>Passifs non courants</u></b>			
Emprunts part à plus d'un an	763 883	763 974	763 664
Autres dettes financières à plus d'un an	11 117	10 087	9 381
Instruments Financiers	637	682	741
<b>Total passifs non courants</b>	<b>775 637</b>	<b>774 743</b>	<b>773 786</b>
<b><u>Passifs courants</u></b>			
Emprunts part à moins d'un an	3 871	3 468	3 378
Dettes fournisseurs	14 920	12 349	5 866
Autres dettes d'exploitation	12 427	10 437	13 953
Produits constatés d'avance	21 375	22 373	20 828
<b>Total passifs courants</b>	<b>52 593</b>	<b>48 626</b>	<b>44 025</b>
<b>Total passifs</b>	<b>828 229</b>	<b>823 369</b>	<b>817 811</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>1 555 469</b>	<b>1 553 637</b>	<b>1 510 025</b>

## Cash-flow IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	30/06/20	31/12/19	30/06/19
<b>FLUX D'EXPLOITATION</b>			
Résultat net de l'ensemble consolidé	8 945	80 760	42 739
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>			
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	8 377	(46 230)	(23 127)
<i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i>			
Amortissement d'immobilisations corporelles (hors immeubles de placement)	6	9	7
Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture	0	0	0
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)	(65)	427	469
Traitement des emprunts au coût amorti	1 151	2 362	1 177
Provisions pour risques et charges	0	0	0
Impôts	0	0	0
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>18 414</b>	<b>37 329</b>	<b>21 264</b>
Variation des autres éléments de BFR	1 155	(8 277)	(13 314)
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre			
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>1 155</b>	<b>(8 277)</b>	<b>(13 314)</b>
<b>Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles</b>	<b>19 569</b>	<b>29 052</b>	<b>7 950</b>
<b>FLUX D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisition d'immobilisations	(4 837)	(9 170)	(3 595)
Augmentation nette des dettes sur immobilisations	(785)	(1 745)	(1 950)
<b>Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement</b>	<b>(5 622)</b>	<b>(10 915)</b>	<b>(5 546)</b>
<b>FLUX DE FINANCEMENT</b>			
Augmentation de capital	0	11 204	11 204
Variation de la dette bancaire	(750)	(1 500)	(750)
Frais de transaction sur financement/refinancement	(51)	(102)	(40)
Variation nette des dettes sur refinancement	0	(420)	(420)
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	(22)	236	204
Diminution nette des emprunts (part à moins d'un an)	0	0	0
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	1 030	544	(163)
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)	0	0	0
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(53)	(28)	(61)
Distribution de dividendes	(11 919)	(36 557)	(36 557)
<b>Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement</b>	<b>(11 766)</b>	<b>(26 625)</b>	<b>(26 583)</b>
<b>Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>2 182</b>	<b>(8 488)</b>	<b>(24 179)</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	44 880	53 367	53 367
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE</b>	<b>47 062</b>	<b>44 880</b>	<b>29 188</b>

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

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

### IAP Résultat net (EPRA)

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2020	30/06/2019
Résultat net IFRS	8 945	42 739
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	8 377	(23 127)
Autres retraitements de variations de justes valeurs	(49)	490
Retraitement autres honoraires	2 533	534
<b>Résultat net (EPRA)</b>	<b>19 807</b>	<b>20 636</b>

### IAP Résultat net (EPRA) hors revenus exceptionnels

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2020	30/06/2019
Résultat net (EPRA)	19 807	20 636
Retraitement des revenus exceptionnels	(615)	(1 941)
<b>Résultat net (EPRA) hors revenus exceptionnels</b>	<b>19 192</b>	<b>18 695</b>

### IAP ANR Triple Net EPRA

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2020	2019
Capitaux propres IFRS	727 240	730 268
Étalement des franchises de loyer	(27 200)	(28 614)
Valeur de marché de l'emprunt	(770 647)	(771 837)
Valeur comptable de l'emprunt	765 617	765 240
<b>ANR Triple Net EPRA</b>	<b>695 010</b>	<b>695 057</b>

### IAP Taux d'endettement

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2020	30/06/2019
Endettement financier au bilan (comptes statutaires)	769	770
Juste valeur des immeubles de placement	1 460	1 435
<b>Taux d'endettement (en %)</b>	<b>52,6%</b>	<b>53,7%</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.