

## Résultats semestriels 2019 : Forte hausse du résultat net EPRA de +41%

- Des revenus locatifs en forte croissance de +20%
- Une création de valeur de +6,4% au 1<sup>er</sup> semestre
- Une activité locative dynamique avec 13 000 m<sup>2</sup> signés en 6 mois
- Un engagement réaffirmé en faveur de la transition environnementale

### Chiffres clés

<i>En millions d'euros</i>	1 <sup>er</sup> semestre 2019	1 <sup>er</sup> semestre 2018	Variation
Revenus locatifs (IFRS)	31,3	26,0	+20%
Résultat net (EPRA)	20,6	14,7	+41%
Patrimoine (hors droits)	1 435	1 174	+22%
Taux d'endettement	53,7%	53,1%	+0,6 pt
ANR EPRA par action hors droits (en euros)	42,0	40,9	+2,7%
ANR Triple Net EPRA par action hors droits (en euros)	41,3	40,4	+2,4%
Distribution par action (en euros)	2,3	2,2	+4,5%

### Une stratégie immobilière récompensée

Le premier semestre 2019 a été marqué par une activité locative soutenue avec 13 000 m<sup>2</sup> (soit 7% du portefeuille) de prises à bail et renouvellements ou extensions. La durée résiduelle moyenne des baux se maintient à un niveau élevé de plus de 5 ans à fin juin 2019.

Cegereal affiche un taux d'occupation global de 94,2 % à la fin du premier semestre, prenant en compte les récentes signatures et le départ de Capgemini. Il s'élevait à 96,1 % au 31 décembre 2018.

L'arrivée des équipes dans Europlaza de l'Autorité Bancaire Européenne et de KPMG au cours du 1<sup>er</sup> semestre, quelques semaines seulement après la livraison des travaux de revalorisation des plateaux, illustre la pertinence de la stratégie d'investissements en CAPEX de Cegereal.

## Des résultats en ligne avec le plan de développement

L'acquisition de l'immeuble Passy Kennedy impacte positivement les résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2019.

Les revenus locatifs de Cegereal progressent ainsi de +20% pour atteindre 31,3 millions d'euros au 30 juin 2019. A périmètre constant, ils s'élèvent à 26,4 millions d'euros.

La valorisation du patrimoine (hors droits) bénéficie de la politique d'asset management menée sur le portefeuille et s'inscrit à 1 435 millions d'euros, en hausse de +22%, et à 1 212 millions d'euros à périmètre constant (+3,2%).

Le résultat net EPRA de Cegereal ressort à 20,6 millions d'euros au 30 juin 2019, en forte hausse de +41% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2018. A périmètre constant il s'inscrit à 17,2 millions d'euros présentant une croissance de +17% due à une amélioration des revenus locatifs nets et à une bonne maîtrise des coûts.

L'ANR Triple Net EPRA s'élève à 657,0 millions d'euros contre 639,6 millions d'euros au 31 décembre 2018. Cette croissance s'explique principalement par la progression du résultat consolidé (+ 19,6 M€), la variation de la valeur des immeubles (+ 23,1 M€), la distribution du dividende (- 36,6 M€) ainsi qu'une augmentation de capital réalisée en mars 2019<sup>1</sup> (+ 11,2 M€).

Ces bons résultats permettent à Cegereal d'afficher un Total Shareholder Return de +6,4% en 6 mois (dividendes réintégrés).

## Le locataire au cœur de la stratégie

Particulièrement attentive à l'évolution des modes de vie et tendances de travail, Cegereal propose à ses locataires une expérience utilisateurs sans cesse améliorée, qui se traduit par d'importants investissements sur son patrimoine. A cet effet, les espaces de restauration au sein de la Tour Europlaza vont notamment être intégralement repensés pour devenir des lieux de vie conviviaux et connectés.

La maîtrise des consommations d'énergie et la gestion de la biodiversité de son parc immobilier font également l'objet d'une attention toute particulière de la part de Cegereal. Au total, plus de 3,7 hectares d'espaces verts sont pleinement intégrés à son patrimoine, dont un lac de 4 800 m<sup>2</sup> sur Hanami, un jardin boisé de 3 000 m<sup>2</sup> sur Europlaza et une toiture végétalisée sur Arcs de Seine.

Cegereal poursuivra cette stratégie de long terme, qui lui permet d'améliorer en permanence la qualité et les performances énergétiques de son patrimoine et d'offrir des atouts environnementaux et un cadre de travail qui répondent aux attentes des nouvelles générations, qui en retour, lui assurent des taux d'occupation et des niveaux de revenus stables de qualité.

## Agenda

- 15 novembre 2019 Revenus Locatifs du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019

## 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

<sup>1</sup>Création de 305 190 actions nouvelles au prix de 36,71 euros soit 11 203 524,90 euros (dont 1 525 950 euros de nominal et 9 677 574,90 euros de prime d'émission).

## **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 2019 à 1 435 millions d'euros hors droits.

D'un point de vue environnemental, le patrimoine de la société est entièrement certifié NF HQE™ Exploitation ou BREEAM In-Use International, et bénéficie de la notation « Green Star » dans le benchmark international du GRESB.

Cegereal est une SIIC cotée sur le Compartiment B d'Euronext Paris (ISIN : FR0010309096) depuis 2006. Sa capitalisation boursière est de 614 millions d'euros au 24 juillet 2019.

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

# ANNEXES

## Compte de Résultat IFRS (consolidé)

En milliers d'euros, sauf données par action

	30/06/19	31/12/18	30/06/18
	6 mois	12 mois	6 mois
Revenus locatifs	31 290	53 026	26 036
Autres prestations	15 030	15 010	10 746
Charges liées aux immeubles	(17 818)	(31 002)	(16 074)
<b>Loyers nets</b>	<b>28 502</b>	<b>37 034</b>	<b>20 707</b>
Frais de fonctionnement	(1 983)	(4 039)	(2 377)
Dotations nettes aux provisions & amortissements	0	0	(5)
Autres charges opérationnelles	(7)	(89)	(133)
Autres produits opérationnels	220	0	0
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	36 137	12 501	4 291
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(13 010)	(800)	(5 688)
Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement	23 127	11 701	(1 397)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>49 860</b>	<b>44 607</b>	<b>16 795</b>
Produits financiers	0	6	6
Charges financières	(7 120)	(11 508)	(5 643)
<b>Résultat financier</b>	<b>(7 121)</b>	<b>(11 502)</b>	<b>(5 637)</b>
<b>Charge d'impôt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>	<b>42 739</b>	<b>33 106</b>	<b>11 158</b>
<i>dont part revenant au Groupe</i>	<i>42 739</i>	<i>33 106</i>	<i>11 158</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Autres éléments du résultat global</b>			
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>42 739</b>	<b>33 106</b>	<b>11 158</b>
<i>dont part revenant au Groupe</i>	<i>42 739</i>	<i>33 106</i>	<i>11 158</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Résultat net de base par action</b>	<b>2,71</b>	<b>2,40</b>	<b>0,84</b>
<b>Résultat net dilué par action</b>	<b>2,60</b>	<b>2,27</b>	<b>0,79</b>

## Bilan IFRS (consolidé)

En milliers d'euros

	30/06/19	31/12/18	30/06/18
<b><u>Actifs non courants</u></b>			
Immobilisations corporelles	44	47	53
Immeubles de placement	1 435 240	1 408 520	1 174 400
Prêts et créances (part non courante)	22 298	20 230	21 289
Instruments financiers non courants	57	597	10
<b>Total actifs non courants</b>	<b>1 457 639</b>	<b>1 429 393</b>	<b>1 195 752</b>
<b><u>Actifs courants</u></b>			
Créances clients	13 130	7 747	13 902
Autres créances d'exploitation	9 938	14 726	11 866
Charges constatées d'avance	131	116	196
<b>Total des créances</b>	<b>23 199</b>	<b>22 589</b>	<b>25 964</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	29 187	53 367	18 879
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>29 187</b>	<b>53 367</b>	<b>18 879</b>
<b>Total actifs courants</b>	<b>52 386</b>	<b>75 957</b>	<b>44 843</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 510 025</b>	<b>1 505 350</b>	<b>1 240 595</b>
<b><u>Capitaux propres</u></b>			
Capital	79 532	78 006	66 863
Réserve légale et primes	66 462	93 277	25 314
Réserves consolidées	503 481	470 500	470 363
Résultat net part du Groupe	42 739	33 106	11 158
<b>Total capitaux propres</b>	<b>692 214</b>	<b>674 889</b>	<b>573 697</b>
<b><u>Passifs non courants</u></b>			
Emprunts (part non courante)	763 664	763 321	616 418
Autres dettes financières (part non courante)	9 381	9 543	6 505
Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)	0	0	0
Instruments financiers	741	791	780
<b>Total passifs non courants</b>	<b>773 786</b>	<b>773 655</b>	<b>623 704</b>
<b><u>Passifs courants</u></b>			
Emprunts part à moins d'un an	3 378	3 152	2 970
Dettes fournisseurs	5 866	24 996	14 698
Dettes d'impôts sur les bénéfices	0	0	0
Autres dettes d'exploitation	13 953	9 698	11 363
Produits constatés d'avance	20 828	18 960	14 163
<b>Total passifs courants</b>	<b>44 025</b>	<b>56 806</b>	<b>43 194</b>
<b>Total passifs</b>	<b>817 811</b>	<b>830 461</b>	<b>666 898</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>1 510 025</b>	<b>1 505 350</b>	<b>1 240 595</b>

## Cash-flow IFRS (consolidé)

En milliers d'euros

	30/06/19	31/12/18	30/06/18
<b>FLUX D'EXPLOITATION</b>			
Résultat net de l'ensemble consolidé	42 739	33 106	11 158
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>			
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	(23 127)	(11 701)	1 397
<i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i>			
Amortissement d'immobilisations corporelles (hors immeubles de placement)	7	11	5
Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture	0	0	0
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)	469	473	253
Traitement des emprunts au coût amorti et JV des dérivés incorporés	1 177	2 247	1 208
Provisions pour risques et charges	0	0	0
Impôts	0	0	0
Intérêts moratoires	0	0	0
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>21 264</b>	<b>24 136</b>	<b>14 021</b>
Variation des autres éléments de BFR	(13 314)	19 621	3 965
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre			
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>(13 314)</b>	<b>19 621</b>	<b>3 965</b>
<b>Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles</b>	<b>7 950</b>	<b>43 757</b>	<b>17 986</b>
<b>FLUX D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisition d'immobilisations	(3 595)	(227 422)	(6 399)
Variation nette des dettes sur immobilisations	(1 950)	2 620	833
<b>Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement</b>	<b>(5 546)</b>	<b>(224 802)</b>	<b>(5 567)</b>
<b>FLUX DE FINANCEMENT</b>			
Augmentation de capital	11 204	79 901	0
Frais de transaction sur augmentation de capital	0	(794)	0
Variation de la dette bancaire	(750)	147 000	(750)
Emission d'instruments financiers (BSA)	0	0	0
Frais de transaction sur financement/refinancement	(40)	(1 930)	(68)
Variation nette des dettes sur refinancement	(420)	420	0
Acquisition d'instruments de couverture	0	(796)	0
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	204	134	0
Diminution nette des emprunts (part à moins d'un an)	0	0	(23)
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	0	3 615	577
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)	(163)	0	0
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(61)	(42)	(180)
Distribution de dividendes	(36 557)	(54 813)	(54 813)
<b>Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement</b>	<b>(26 583)</b>	<b>172 694</b>	<b>(55 258)</b>
<b>Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>(24 179)</b>	<b>(8 351)</b>	<b>(42 839)</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *</b>	<b>53 367</b>	<b>61 718</b>	<b>61 718</b>
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE</b>	<b>29 188</b>	<b>53 367</b>	<b>18 879</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>	30/06/2019	30/06/2018
Résultat net IFRS	42 739	11 158
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	(23 127)	1 397
Autres retraitements de variations de justes valeurs	490	253
Retraitement autres honoraires	534	1 862
<b>Résultat net (EPRA)</b>	<b>20 636</b>	<b>14 670</b>

### IAP ANR Triple Net EPRA

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2019	31/12/2018
Capitaux propres IFRS	692 214	674 889
Étalement des franchises de loyer	(26 028)	(27 315)
Valeur de marché de l'emprunt	(774 055)	(772 432)
Valeur comptable de l'emprunt	764 894	764 507
<b>ANR Triple Net EPRA</b>	<b>657 025</b>	<b>639 649</b>

### IAP Taux d'endettement

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2019	30/06/2018
Endettement financier au bilan (comptes statutaires)	770	623
Juste valeur des immeubles de placement	1 435	1 174
<b>Taux d'endettement (en %)</b>	<b>53.7%</b>	<b>53.1%</b>

### IAP Taux d'occupation

Le taux d'occupation prend en compte les locaux pour lesquels la Société perçoit un loyer ou des charges locatives dans le cadre d'un contrat de bail.

Il s'élève à 94,2 % à la fin du 1er semestre 2019, contre 96,1 % au 31 décembre 2018.

### IAP Total Shareholder Return

Le TSR correspond à la croissance de l'ANR triple net EPRA depuis décembre 2018 réintégrant le dividende distribué en 2019.

<i>En euros</i>	
ANR Triple Net EPRA par action hors droits (en euros) au 30/06/2019	41.3
ANR Triple Net EPRA par action hors droits (en euros) au 31/12/2018	41.0
Dividendes versés en 2019	2.3
<b>Création de valeur (%)</b>	<b>6.4%</b>