



Paris, le 22 février 2019 - 8h00  
Résultats annuels 2018 - Information réglementée

## CEGEREAL POURSUIT ACTIVEMENT SA CROISSANCE EN 2018

- **Acquisition de l'immeuble de bureaux Passy Kennedy**
- **Nette augmentation du taux d'occupation à 96,1%**
- **35,2 millions d'euros de cash-flow récurrent**
- **Distribution de 2,3 € / action**

« La performance des équipes de Cegereal en 2018 permet de délivrer des résultats en ligne avec les objectifs ambitieux fixés en 2017. L'acquisition de Passy Kennedy illustre notre stratégie d'acquisition sélective centrée sur Paris, secteur à fort potentiel de croissance de loyers, et porte la valorisation de notre portefeuille à 1 409 millions d'euros, en augmentation de 20,5% sur un an. Le dynamisme de l'activité locative démontré par les signatures avec l'Autorité Bancaire Européenne et KPMG sur les 10 000 m<sup>2</sup> d'Europlaza, moins d'un an après avoir été libérés, se traduit par une nette augmentation du taux d'occupation à 96,1%. Nous abordons 2019 confiants et entendons poursuivre notre croissance maîtrisée et créatrice de valeur pour nos actionnaires, en tirant parti de notre stratégie d'investissement sur notre patrimoine, » déclare Jérôme Anselme, Directeur général de Cegereal.

### **1<sup>ère</sup> acquisition parisienne**

En 2018, Cegereal a poursuivi le développement de son portefeuille en acquérant l'immeuble de bureaux Passy Kennedy. Ce bâtiment parisien emblématique, de 23 800 m<sup>2</sup> bénéficie d'un emplacement d'exception en bord de Seine, dans le quartier central des affaires élargi, de cash-flows stables et d'un potentiel de croissance des loyers sur le long terme.

L'opération a été financée par une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription de 80 millions d'euros, et par un prêt bancaire de 148,5 millions d'euros. Ainsi, au 31 décembre 2018, le taux d'endettement du groupe ressort à 54.7% contre 53,4% fin 2017.

### **Politique d'investissement créatrice de valeur**

Cegereal a maintenu son rythme soutenu d'investissements sur les différents actifs de son patrimoine. Le repositionnement progressif d'Europlaza depuis 2016, ainsi qu'un accompagnement dès le début du processus de choix d'immeubles auprès des locataires potentiels nous ont permis de louer plus de 10 000 m<sup>2</sup> dans des délais de commercialisation de moins de 10 mois et à des loyers compris entre 480€ et 500€ par m<sup>2</sup> :

- L'Autorité Bancaire Européenne prendra possession dès le mois d'avril de 5 300 m<sup>2</sup> pour une période de 9 ans ;
- KPMG a étendu son implantation et occupera désormais près de 7 400 m<sup>2</sup> pour une période de 9 ans.

Le taux d'occupation global de Cegereal s'inscrit en forte augmentation pour atteindre 96,1% (versus 91,4% en 2017).

Au 31 décembre 2018, les revenus locatifs s'établissent à 53,0 millions d'euros (52,3 millions d'euros à périmètre constant avec une contribution de Passy Kennedy de 0,7 million d'euros), en augmentation de +3,4% par rapport à l'exercice précédent. Cette hausse s'explique principalement par une excellente activité locative. L'acquisition de Passy Kennedy ainsi que les récentes commercialisations auront un effet significatif sur les revenus locatifs 2019.

La valeur d'expertise du patrimoine immobilier de Cegereal affiche, au 31 décembre 2018, une hausse de +1,5% à périmètre constant (contre 1 169 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2017). En intégrant Passy Kennedy la valeur du portefeuille atteint 1 409 millions d'euros hors droits et présente une hausse de +20,5% par rapport à l'exercice précédent.

### Résultat EPRA stable à 30,7 millions d'euros

Le résultat EPRA s'établit à 30,7 millions d'euros au 31 décembre 2018 (versus 32,7 millions d'euros fin 2017). Après retraitement du remboursement de la taxe 3% sur les dividendes, (perçu en 2017 pour 1,7 million d'euros), le résultat EPRA reste stable sur la période en passant de 30,9 à 30,7 millions d'euros (-0,3%). L'acquisition de Passy Kennedy ayant été réalisée en fin d'année, sa contribution reste faible en 2018 et aura un impact significatif sur le résultat EPRA 2019.

L'ANR Triple Net EPRA atteint 639,6 millions d'euros contre 585,4 millions d'euros au 31 décembre 2017. Cette croissance s'explique principalement par l'augmentation de capital (+79,1 millions d'euros) et par la progression du résultat consolidé (+33,1 millions d'euros).

Le résultat net IFRS s'établit à 33,1 millions d'euros contre 62,4 millions d'euros au 31 décembre 2017. La compression des taux en 2017 avait généré une hausse significative de la valeur des immeubles de 37,2 millions. En 2018 la hausse de la valeur des immeubles s'élève à 11,7 millions et explique cet écart.

### Reconnaisances financières et environnementales

Cegereal mène depuis plusieurs années une politique RSE ambitieuse. En 2018, l'engagement de la société a de nouveau été salué à de nombreuses reprises :

- Deux Gold Awards reçus lors de la conférence annuelle de l'EPRA (European Public Real Estate Association), pour la qualité de son information financière et extra-financière ;
- Seconde place atteinte au classement annuel du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) dans la catégorie des foncières cotées de bureaux en Europe, dans le top 3 du classement pour la 4<sup>ème</sup> année consécutive ;
- Double certification BREEAM In-Use International ou NF HQE<sup>TM</sup> Exploitation attribuée à l'intégralité de son patrimoine.

### Gouvernance solide

Le conseil d'administration de Cegereal valide la stratégie déployée depuis la nomination de Jérôme Anselme et décide de lui renouveler sa confiance en confirmant son mandat de Directeur général.

## **Distribution au cours de 2019 : 2,3 € par action**

Le cash-flow récurrent généré par Cegereal reste stable et s'élève à 35,2 millions d'euros, contre 35,8 millions d'euros en 2017.

Cegereal proposera à la prochaine assemblée générale des actionnaires en avril 2019, une distribution de 2,3 euros par action, en augmentation de +4,5% par rapport à l'année précédente (hors distribution exceptionnelle).

Le Conseil d'administration de Cegereal s'est réuni le 21 février 2019 pour arrêter les comptes consolidés audités de l'année close au 31 décembre 2018.

Retrouvez la documentation relative à la présentation des résultats de la société sur :

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

## **Agenda**

- 30 avril 2019 Assemblée générale
- 30 avril 2019 Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2019
- 7 mai 2019 Paiement du dividende
- 25 juillet 2019 Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 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

## **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 2018 à 1 409 millions d'euros hors droits.

D'un point de vue environnemental, le patrimoine de la société est entièrement certifié NF HQE<sup>TM</sup> 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 555 millions d'euros au 19 février 2019.

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

## ANNEXES

### Compte de Résultat IFRS (consolidé)

en milliers d'euros, sauf données par actions

	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois
Revenus locatifs	53 026	51 259
Autres prestations	15 010	16 166
Charges liées aux immeubles	(31 002)	(29 416)
<b>Loyers nets</b>	<b>37 034</b>	<b>38 008</b>
Vente d'immeuble	0	0
Charges administratives	(4 039)	(4 765)
Dotations nettes aux provisions & amort	(0)	(10)
Autres charges opérationnelles	(89)	0
Autres produits opérationnels	0	175
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	12 501	41 978
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(800)	(4 800)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>11 701</i>	<i>37 178</i>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>44 607</b>	<b>70 587</b>
Produits financiers	6	597
Charges financières	(11 508)	(10 542)
<b>Résultat financier</b>	<b>(11 501)</b>	<b>(9 945)</b>
<b>Charge d'impôts</b>	<b>0</b>	<b>1 765</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>33 106</b>	<b>62 408</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>		
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>33 106</b>	<b>62 408</b>
<i>Résultat net de base</i>	<i>2,40</i>	<i>4,67</i>
<i>Résultat net dilué</i>	<i>2,27</i>	<i>4,37</i>

## Bilan IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	31/12/2018	31/12/2017
<b>Actifs non courants</b>		
Immobilisations corporelles	47	56
Immeubles de placement	1 408 520	1 169 400
Immobilisations financières	(0)	0
Prêts et créances à plus d'un an	20 230	21 591
Instruments financiers non courants	597	31
<b>Total actifs non courants</b>	<b>1 429 393</b>	<b>1 191 078</b>
<b>Actifs courants</b>		
Créances clients	7 747	18 481
Autres créances d'exploitation	14 726	10 200
Autres créances	0	0
Charges constatées d'avance	116	347
<b>Total des créances</b>	<b>22 589</b>	<b>29 029</b>
Instruments financiers courants	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	53 367	61 718
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>53 367</b>	<b>61 718</b>
<b>Total actifs courants</b>	<b>75 957</b>	<b>90 747</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 505 350</b>	<b>1 281 825</b>
<b>Capitaux propres</b>		
Capital	78 006	66 863
Réserve légale	7 801	6 686
Prime de fusion	85 476	70 914
Report à nouveau	470 500	410 662
Résultat de l'exercice	33 106	62 408
<b>Total capitaux propres</b>	<b>674 889</b>	<b>617 532</b>
<b>Passifs non courants</b>		
Emprunts part à plus d'un an	763 321	616 043
Autres dettes financières à plus d'un an	9 543	5 929
Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an	0	0
Instruments Financiers	791	548
<b>Total passifs non courants</b>	<b>773 655</b>	<b>622 519</b>
<b>Passifs courants</b>		
Emprunts part à moins d'un an	3 152	2 979
Autres dettes financières	0	0
Provisions pour risques et charges	0	0
Dettes fournisseurs	21 642	11 589
Dettes d'impôts sur les bénéfices	0	0
Autres dettes d'exploitation	13 051	9 644
Dettes diverses	0	0
Produits constatés d'avance	18 960	17 561
<b>Total passifs courants</b>	<b>56 806</b>	<b>41 774</b>
<b>Total passifs</b>	<b>830 461</b>	<b>664 293</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>1 505 350</b>	<b>1 281 825</b>

## Cash-flow IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	31/12/18	31/12/17
<b>FLUX D'EXPLOITATION</b>		
Résultat net de l'ensemble consolidé	33 106	62 408
<i>Élimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>		
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de	(11 701)	(37 178)
Annulation des dotations aux amortissement		
Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des	0	0
<i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans</i>		
Amortissement d'immobilisations corporelles (hors	11	9
Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture	0	0
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et	473	(219)
Traitement des emprunts au coût amorti	2 247	1 752
Provisions pour risques et charges	0	0
Impôts		(1 765)
Intérêts moratoires		(165)
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>24 136</b>	<b>24 841</b>
Variation des autres éléments de BFR	19 621	14 380
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre		
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>19 621</b>	<b>14 380</b>
<b>Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles</b>	<b>43 757</b>	<b>39 221</b>
<b>FLUX D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisition d'immobilisations	(227 422)	(8 126)
Augmentation nette des dettes sur immobilisations	2 620	493
<b>Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement</b>	<b>(224 802)</b>	<b>(7 633)</b>
<b>FLUX DE FINANCEMENT</b>		
Augmentation de capital	79 901	0
Frais de transaction sur augmentation de capital	(794)	
Variation de la dette bancaire	147 000	37 875
Emission d'instruments financiers (BSA)		
Frais de transaction sur financement/refinancement	(1 930)	(508)
Augmentation nette des dettes sur refinancement	420	
Acquisition d'instruments de couverture	(796)	
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	134	729
Diminution nette des emprunts (part à moins d'un an)		
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	3 615	1 323
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)	0	0
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(42)	130
Distribution de dividendes	(54 813)	(28 053)
<b>Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement</b>	<b>172 694</b>	<b>11 496</b>
<b>Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>(8 351)</b>	<b>43 084</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	61 718	18 634
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE</b>	<b>53 367</b>	<b>61 718</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

	31/12/18 12 mois	31/12/17 12 mois
Production vendue de services	249 160	85 544
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>249 160</b>	<b>85 544</b>
Reprise sur amortis, dépréciations, provisions, transferts de charges	235 610	58 434
Autres produits	1 886	
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>486 656</b>	<b>143 978</b>
Achats matières premières et autres approvisionnements	0	49
Autres achats et charges externes	2 564 773	1 769 653
Impôt, taxes et versements assimilés	80 181	41 960
Salaires et traitements	714 151	871 904
Charges sociales	300 884	367 612
Dotations aux amortissements sur immobilisations	1 955	189
Dotations d'exploitation aux provisions pour risques et charges	0	235 610
Autres charges	191 927	175 512
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>3 853 871</b>	<b>3 462 489</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(3 367 215)</b>	<b>(3 318 511)</b>
Produits financiers de participations	3 353 425	1 332 000
Autres intérêts et produits assimilés	6 347	165 006
Différences positives de change	0	432
<b>Total des produits financiers</b>	<b>3 359 772</b>	<b>1 497 438</b>
Intérêts et charges assimilés	85 396	34 619
Différences négatives de change	0	852
<b>Total des charges financières</b>	<b>85 396</b>	<b>35 471</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>3 274 376</b>	<b>1 461 967</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>(92 839)</b>	<b>(1 856 544)</b>
Produits exceptionnels sur opérations en capital	68 222	19 982
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges exceptionnels	194 056	0
<b>Total produits exceptionnels</b>	<b>262 278</b>	<b>19 982</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	1 680
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	213 895	4 178
<b>Total charges exceptionnelles</b>	<b>213 895</b>	<b>5 858</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>48 383</b>	<b>14 125</b>
Impôts sur les bénéfices	0	(1 765)
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>4 108 706</b>	<b>1 661 398</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4 153 162</b>	<b>1 738 632</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>(44 456)</b>	<b>(77 234)</b>

## Bilan – Normes françaises

en euros

ACTIF	Brut	Amort./Dépr.	31/12/18	31/12/17
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Autres immobilisations corporelles	6 896	2 143	4 753	3 807
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations & créances rattachées	242 004 686		242 004 686	299 050 733
Prêts	-		-	
Autres	801 745		801 745	673 967
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>242 813 327</b>	<b>2 143</b>	<b>242 811 184</b>	<b>299 728 507</b>
<b>Créances</b>				
Clients comptes rattachés	241 992		241 992	
Autres créances	73 376 973		73 376 973	2 103 079
<b>Disponibilités</b>	<b>14 762 019</b>		<b>14 762 019</b>	<b>998 862</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>88 380 984</b>		<b>88 380 984</b>	<b>3 101 941</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>11 206</b>		<b>11 206</b>	<b>52 460</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>331 205 517</b>	<b>2 143</b>	<b>331 203 374</b>	<b>302 882 908</b>

en euros

<b>PASSIF</b>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/17</b>
<b>Capital</b>		
Capital social (dont versé : 66 862 500)	78 006 250	66 862 500
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	86 278 764	70 922 676
Écarts de réévaluation	152 341 864	152 341 864
<b>Réserves</b>		
Réserve légale	7 800 625	6 686 250
Autres réserves	122 849	2 711 437
<b>Résultat</b>		
Report à nouveau	14 006	29 421
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)	(44 456)	(77 234)
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>324 519 901</b>	<b>299 476 914</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Provisions pour charges</b>	<b>0</b>	<b>235 610</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>-</b>	<b>235 610</b>
<b>Emprunts</b>		
Emprunts et dettes financières divers	5 630 705	2 112 261
<b>Fournisseurs et autres dettes</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	758 313	718 155
Dettes fiscales et sociales	294 455	338 969
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	999
<b>DETTES</b>	<b>6 683 473</b>	<b>3 170 384</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>331 203 374</b>	<b>302 882 908</b>

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

### IAP Cash-flow récurrent Cegereal

<i>en milliers d'euros</i>	2018	2017
Résultat net IFRS	33 106	62 408
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	-11 701	-37 178
Autres retraitements de variations de justes valeurs	475	17
Retraitement autres honoraires	8 794	7 443
<b>Résultat EPRA</b>	<b>30 674</b>	<b>32 689</b>
Retraitement de la taxe 3% sur les dividendes	0	-1 752
<b>Résultat récurrent Cegereal</b>	<b>30 674</b>	<b>30 937</b>
Ajustements IFRS (franchises, ....)	2 256	2 946
Retraitement des frais financiers linéarisés	2 247	1 966
<b>Cash-flow récurrent Cegereal</b>	<b>35 177</b>	<b>35 849</b>

### IAP ANR Triple Net EPRA

<i>en milliers d'euros</i>	2018	2017
Capitaux propres IFRS	674 889	617 532
Etalement des franchises de loyer	-27 315	-26 832
Valeur de marché de l'emprunt	-772 432	-622 535
Valeur comptable de l'emprunt	764 507	617 190
<b>ANR Triple Net EPRA</b>	<b>639 649</b>	<b>585 355</b>

### IAP Taux d'endettement

<i>en milliers d'euros</i>	2018	2017
Endettement financier au bilan (comptes statutaires)	771	624
Juste valeur des immeubles de placement	1 409	1 169
<b>Taux d'endettement (en %)</b>	<b>54,7%</b>	<b>53,4%</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 arrivées prochaines de l'Autorité Bancaire Européenne et de KPMG, le taux d'occupation global de Cegereal s'inscrit en forte augmentation pour atteindre 96,1%.

A fin 2018, soit avant intégration des dernières signatures, le taux d'occupation s'élève à 92,3% (91,1% à périmètre constant) contre 91,4% il y a un an.