

CEGEREAL - BONNES PERFORMANCES OPERATIONNELLE ET FINANCIERE : UN RESULTAT EPRA EN HAUSSE DE +5,1%

- Stabilité des revenus locatifs à 63,0 m€
- Hausse du résultat EPRA de +5,1%
- Classé leader mondial en matière de développement durable par leGRESB
- Distribution de 2,0 € / action
- Une nouvelle identité soumise à l'assemblée générale

Chiffres clés

En millions d'euros	2020	2019	Variation
Revenus locatifs (IFRS)	63,0	63,4	-0,5%
Résultat EPRA	42,1	40,0	+5,1%
Patrimoine (hors droits)	1 448	1 464	-1,1%
Taux d'occupation	90,1%	96,9%	-6,8 pts
Taux d'endettement	53,0%	52,6%	+0,4 pt
ANR Triple Net EPRA par action hors droits (en euros)	44,3	43,7	+1,4%

« L'année 2020 a été particulière, marquée par la pandémie mondiale. Cegereal, avec son modèle axé sur un positionnement 100% bureaux au sein de Paris et du Grand Paris, a délivré une performance solide et démontré sa résilience, sa grande capacité d'adaptation mais aussi son leadership en matière de RSE. Dès le début de la crise, nos équipes et nos partenaires se sont mobilisés pour adapter nos immeubles aux contraintes sanitaires dans des temps records et proposer des dispositifs personnalisés, en concertation avec nos locataires. L'activité sur le portefeuille est restée rythmée avec de belles transactions locatives et des chantiers livrés selon les calendriers annoncés.

Nous sommes convaincus que 2021 sera à nouveau une année dynamique pour nos équipes qui continuent d'imaginer et anticiper les bureaux de demain. Cegereal a su se réinventer au cours des dernières années pour devenir une foncière de bureaux de premier plan avec un portefeuille parfaitement à même de répondre aux nouvelles demandes des utilisateurs et de s'adapter aux futurs modes de travail et de vie. Pour accompagner ses ambitions, le groupe va proposer à ses actionnaires lors de l'assemblée générale du 12 mai 2021 de changer son identité et devenir Vitura. » **déclare Jérôme Anselme, Directeur général de Cegereal.**

Forte activité locative malgré la crise sanitaire

Au cours de l'année 2020, plus de 21 000 m², soit 12 % de la surface totale du portefeuille de Cegereal, ont fait l'objet d'une signature de bail, d'une extension ou d'un renouvellement, soulignant le dynamisme de la société. Chacun des actifs de la foncière a connu une commercialisation active avec notamment le renouvellement du bail de Brandt sur Hanami à Rueil-Malmaison jusqu'en 2024 et l'arrivée de Nintendo ou encore DLL Financial Solutions Partner sur Europlaza à La Défense. La prolongation du bail du Crédit Foncier de France sur la moitié des surfaces de Rives de Bercy pour une année supplémentaire, signée début 2021, porte à 36 000 m² soit plus de 20% la surface totale du portefeuille ayant fait l'objet d'une signature.

Ce rythme soutenu, conforme aux années précédentes, a permis de maintenir une stabilité des revenus locatifs IFRS sur la période. Ils s'élevaient à 63,0 millions d'euros en 2020, soit -0,5% par rapport à 2019.

Le taux d'occupation de Cegereal s'élève à 90,1% au 31 décembre 2020. A la même date en 2019, il s'élevait à 96,9% soit une baisse de -6,8 pts. Cette diminution s'explique notamment par les surfaces libérées par Sagem en avril sur le campus d'Arcs de Seine, et celles de Hewlett Packard en fin d'année, pour lesquelles Cegereal a perçu une indemnité de départ anticipée de 2,9 millions d'euros couvrant les loyers dus en 2020. Cette libération anticipée offre l'opportunité à la foncière de rénover ces espaces selon les nouvelles tendances.

La valeur d'expertise du patrimoine immobilier de Cegereal (hors droits) reflète cette résilience et s'élève à 1 448 millions d'euros au 31 décembre 2020, en très légère baisse (-1,1%) par rapport à l'exercice précédent.

Avec un positionnement 100% bureaux et des locataires au profil solide, grands comptes pour la plupart, l'incidence de la crise sanitaire sur Cegereal a été limitée. Le taux d'encaissement des loyers 2020 s'élève à 100%.

Progression du résultat EPRA et de l'ANR triple EPRA

Le travail d'asset management réalisé a impacté positivement la performance opérationnelle et financière de la société. Ainsi, le résultat EPRA de Cegereal s'élève à 42,1 millions d'euros au 31 décembre 2020, en hausse de +5,1% par rapport à 2019.

Le cash-flow récurrent généré par Cegereal s'inscrit en progression de +8,6% pour atteindre 46,6 millions d'euros au 31 décembre 2020, contre 42,9 millions d'euros en 2019.

Le résultat net IFRS part du Groupe atteint 16,1 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 80,8 millions d'euros au 31 décembre 2019. Cette baisse s'explique principalement par une variation de la valeur d'expertise des immeubles négative en 2020 alors qu'elle était en forte hausse en 2019.

L'ANR Triple Net EPRA progresse de +1,4% pour atteindre 704,5 millions d'euros soit 44,3€ / action, contre 695,1 millions d'euros au 31 décembre 2019 soit 43,7€ / action. Cette croissance s'explique par le résultat IFRS consolidé de la période (+42,1 millions d'euros), la baisse de la variation de valeur du portefeuille (-26,0 millions d'euros) et la distribution du dividende (-11,9 millions d'euros).

L'endettement net IFRS consolidé du Groupe atteint 768 millions d'euros au 31 décembre 2020, représentant un ratio d'endettement de 53%, pour une maturité moyenne de 2,5 années, et un taux d'intérêt moyen de 1,3%.

Leader mondial en matière de développement durable

Depuis sa création, Cegereal s'est engagée durablement dans les sujets environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG).

Comme chaque année, son engagement a été distingué par des organismes reconnus dans le domaine. Ainsi, le GRESB a récompensé la société en lui attribuant le statut de Leader mondial lors de son classement 2020 dans la catégorie des sociétés de bureaux cotées, avec un score de 94/100. L'EPRA a décerné deux gold awards à Cegereal pour la qualité et la transparence de sa communication financière et extra-financière. La foncière s'est vu également décerner le score de A par le CDP rejoignant ainsi les sociétés de référence pour leurs stratégies sur le changement climatique.

Distribution en 2021 : 2,0 € par action

Par mesure de prudence et compte tenu de l'imprévisibilité liée à l'épidémie de Covid-19, la société avait décidé de modérer sa distribution relative à l'exercice 2019 à 0,75 euro par action. Cette décision lui a permis de préserver sa trésorerie et de poursuivre normalement ses activités.

Lors de la prochaine assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 12 mai 2021, Cegereal proposera une distribution de 2,0 euros par action.

Révélation d'une nouvelle identité

Cegereal a annoncé sa volonté de changer d'identité pour devenir Vitura. Le nom Vitura véhicule les idées de vitalité, d'agilité, et de responsabilité, des valeurs que la société place au cœur de son action pour continuer à imaginer les bureaux de demain. La signature de la marque, « Workplaces for People. By People », met en avant la relation de confiance et de partenariat nouée avec ses parties prenantes, avec l'ambition commune de créer de la valeur sur le long terme.

L'ensemble des éléments relatifs à ce changement d'identité sont disponibles dans un communiqué de presse publié ce jour et disponible sur le site internet de la société.

Le changement d'identité de la société sera soumis au vote des actionnaires lors de l'assemblée générale du 12 mai 2021.

* * *

Le Conseil d'administration de Cegereal s'est réuni le 18 février 2021 pour arrêter les comptes consolidés audités de l'année close au 31 décembre 2020.

Retrouvez la documentation relative à la présentation des résultats de la société sur : www.cegereal.com

Agenda

- 12 mai 2021 : Assemblée générale

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 de Paris et du Grand Paris. La valeur globale du portefeuille a été estimée au 31 décembre 2020 à 1 448 millions d'euros hors droits. Fortement engagée dans une démarche de développement durable, Cegereal a obtenu en 2020 le statut de « Global Sector Leader » au classement du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) sur les sociétés de bureaux cotées, mais également deux Gold Awards de l'EPRA (European Public Real Estate Association) pour la qualité et la transparence de sa communication financière et extra-financière. Son patrimoine est entièrement certifié NF HQE™ Exploitation et 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 509 millions d'euros au 17 février 2021. Pour en savoir plus, consultez notre site Internet : www.cegereal.com

ANNEXES

Compte de Résultat IFRS (consolidé)

en milliers d'euros, sauf données par actions

	31/12/2020	31/12/2019
	12 mois	12 mois
Revenus locatifs	63 032	63 369
Autres prestations	21 845	20 045
Charges liées aux immeubles*	(21 552)	(21 514)
Loyers nets*	63 324	61 901
Vente d'immeuble	0	0
Charges administratives*	(8 983)	(13 993)
Autres charges opérationnelles	(61)	(13)
Autres produits opérationnels	600	165
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	29 129	60 710
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(55 103)	(14 480)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>(25 974)</i>	<i>46 230</i>
Résultat opérationnel	28 906	94 289
Produits financiers	230	0
Charges financières	(13 042)	(13 529)
Résultat financier	(12 812)	(13 529)
Charge d'impôts	0	0
RESULTAT NET	16 094	80 760
<i>dont part revenant au Groupe</i>	<i>16 094</i>	<i>80 760</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Autres éléments du résultat global		
RESULTAT GLOBAL	16 094	80 760
<i>dont part revenant au Groupe</i>	<i>16 094</i>	<i>80 760</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Résultat net de base	1,00	5,10
Résultat net dilué	1,00	4,92

*Afin de mieux appréhender la performance locative du patrimoine immobilier du Groupe, la présentation du compte de résultat IFRS (ainsi que le comparatif au 31 décembre 2019) a été modifiée : la commission de conseil et l'incentive fee définies au titre du « Contrat d'Asset Management » ont été reclassées du poste « Charges liées aux immeubles » au poste « Charges administratives ». Au 31 décembre 2020, ces honoraires s'élevaient à 5 383 milliers d'euros contre 10 108 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

Bilan IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	31/12/2020	31/12/2019
<u>Actifs non courants</u>		
Immobilisations corporelles	25	38
Immeubles de placement	1 448 170	1 463 920
Prêts et créances à plus d'un an	17 780	23 146
Instruments financiers non courants	8	34
Total actifs non courants	1 465 983	1 487 138
<u>Actifs courants</u>		
Créances clients	11 474	9 720
Autres créances d'exploitation	11 459	11 607
Charges constatées d'avance	366	292
Total des créances	23 299	21 620
Trésorerie et équivalents de trésorerie	62 836	44 880
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	62 836	44 880
Total actifs courants	86 135	66 499
TOTAL ACTIF	1 552 118	1 553 637
<u>Capitaux propres</u>		
Capital	60 444	79 532
Réserve légale et primes	74 206	66 462
Report à nouveau	583 574	503 513
Résultat de l'exercice	16 094	80 760
Total capitaux propres	734 318	730 268
<u>Passifs non courants</u>		
Emprunts part à plus d'un an	671 322	763 974
Autres dettes financières à plus d'un an	8 585	10 087
Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an	0	0
Instruments Financiers	658	682
Total passifs non courants	680 565	774 743
<u>Passifs courants</u>		
Emprunts part à moins d'un an	96 821	3 468
Dettes fournisseurs	10 056	12 349
Dettes d'impôts sur les bénéfices	0	0
Autres dettes d'exploitation	8 916	10 437
Produits constatés d'avance	21 442	22 373
Total passifs courants	137 235	48 626
Total passifs	817 800	823 369
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 552 118	1 553 637

Cash-flow IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	31/12/20	31/12/19
FLUX D'EXPLOITATION		
Résultat net de l'ensemble consolidé	16 094	80 760
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>		
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	25 974	(46 230)
Annulation des dotations aux amortissements		
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)	13	9
Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture	0	0
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)	2	427
Traitement des emprunts au coût amorti	2 265	2 362
Provisions pour risques et charges	0	0
Impôts		
Intérêts moratoires		
Marge brute d'autofinancement	44 347	37 329
Variation des autres éléments de BFR	(1 708)	(8 277)
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre		
Variation du besoin en fonds de roulement	(1 708)	(8 277)
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	42 639	29 052
FLUX D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations	(10 224)	(9 170)
Augmentation nette des dettes sur immobilisations	650	(1 745)
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(9 573)	(10 915)
FLUX DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital	0	11 204
Frais de transaction sur augmentation de capital	0	0
Variation de la dette bancaire	(1 500)	(1 500)
Emission d'instruments financiers (BSA)	0	0
Frais de transaction sur financement/refinancement	(102)	(102)
Augmentation nette des dettes sur refinancement	0	(420)
Acquisition d'instruments de couverture	0	0
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	38	236
Diminution nette des emprunts (part à moins d'un an)	0	0
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	(1 502)	544
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)	0	0
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(124)	(28)
Distribution de dividendes	(11 919)	(36 557)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(15 110)	(26 625)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	17 956	(8 488)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	44 880	53 367
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE	62 836	44 880

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

Compte de Résultat – Normes françaises

en euros

	31/12/20 12 mois	31/12/19 12 mois
Production vendue de services	248 600	248 750
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	248 600	248 750
Reprise sur amortis, dépréciations, provisions, transferts de charges	0	0
Autres produits	33 083	22 559
Total des produits d'exploitation	281 683	271 309
Achats matières premières et autres approvisionnements	0	0
Autres achats et charges externes	1 602 280	1 901 020
Impôt, taxes et versements assimilés	36 536	39 809
Salaires et traitements	254 999	340 980
Charges sociales	163 553	175 048
Dotations aux amortissements sur immobilisations	3 435	3 561
Dotations d'exploitation aux provisions pour risques et charges	0	0
Autres charges	200 131	196 229
Total charges d'exploitation	2 260 934	2 656 646
RESULTAT D'EXPLOITATION	(1 979 251)	(2 385 337)
Produits financiers de participations	802 677	3 022 000
Autres intérêts et produits assimilés	0	0
Différences positives de change	0	0
Total des produits financiers	802 677	3 022 000
Intérêts et charges assimilés	634	104 731
Différences négatives de change	0	0
Total des charges financières	634	104 731
RESULTAT FINANCIER	802 042	2 917 269
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	(1 177 208)	531 932
Produits exceptionnels sur opérations en capital	6 619	42 347
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges exceptionnels	0	0
Total produits exceptionnels	6 619	42 347
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	5 000
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	98 759	11 352
Total charges exceptionnelles	98 759	16 352
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(92 140)	25 995
Impôts sur les bénéfices	0	0
TOTAL DES PRODUITS	1 090 979	3 335 656
TOTAL DES CHARGES	2 360 327	2 777 729
BENEFICE OU PERTE	(1 269 348)	557 927

Bilan – Normes françaises

en euros

ACTIF	Brut	Amort./Dépr.	31/12/20	31/12/19
<u>Immobilisations corporelles</u>				
Autres immobilisations corporelles	34 218	(9 140)	25 078	5 071
<u>Immobilisations financières</u>				
Participations & créances rattachées	201 434 031	-	201 434 031	235 004 686
Prêts	-	-	-	-
Autres	748 879	-	748 879	791 653
ACTIF IMMOBILISÉ	202 217 128	(9 140)	202 207 988	235 801 410
<u>Créances</u>				
Clients comptes rattachés	298 320	-	298 320	233 134
Autres créances	63 242 363	-	63 242 363	68 291 960
Disponibilités	21 628 362	-	21 628 362	2 236 722
ACTIF CIRCULANT	85 169 045	-	85 169 045	70 761 815
Charges constatées d'avance	26 587	-	26 587	-
TOTAL ACTIF	287 412 760	(9 140)	287 403 620	306 563 225

en euros

PASSIF	31/12/20	31/12/19
Capital		
Capital social (dont versé : 66 862 500)	60 444 472	79 532 200
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	67 055 023	59 463 926
Écarts de réévaluation	152 341 864	152 341 864
Réserves		
Réserve légale	7 953 220	7 800 625
Autres réserves	-	-
Résultat		
Report à nouveau	10 389	27 867
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)	(1 269 348)	557 927
CAPITAUX PROPRES	286 535 620	299 724 408
AUTRES FONDS PROPRES	-	-
Provisions pour charges	-	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-
Emprunts		
Emprunts et dettes financières divers	-	5 793 854
Fournisseurs et autres dettes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	541 635	721 770
Dettes fiscales et sociales	325 306	323 194
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	1 059	-
DETTES	868 000	6 838 817
TOTAL PASSIF	287 403 620	306 563 225

Tableaux de passage des « Indicateurs Alternatifs de Performance »

IAP Cash-flow récurrent

<i>en milliers d'euros</i>	2020	2019
Résultat net IFRS	16 094	80 760
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	25 974	(46 230)
Autres retraitements de variations de justes valeurs	2	454
Retraitement autres honoraires ⁽¹⁾	0	5 061
Résultat EPRA	42 070	40 046
Retraitement de la linéarisation des avantages accordés (IAS 17)	2 373	602
Retraitement des frais financiers linéarisés	2 163	2 260
Cash-Flow récurrent	46 606	42 908

(1) Il s'agit des honoraires ayant un caractère non récurrent dus au titre du « Contrat d'Asset Management ».

IAP ANR Triple Net EPRA

<i>en milliers d'euros</i>	2020	2019
Capitaux propres IFRS	734 318	730 268
Étalement des franchises de loyer ⁽²⁾	(26 241)	(28 614)
Valeur de marché de l'emprunt	(769 535)	(771 837)
Valeur comptable de l'emprunt ⁽³⁾	765 930	765 240
ANR Triple Net EPRA	704 472	695 057

(2) Il s'agit du stock d'avantages accordés aux locataires comptabilisé à l'actif dans les comptes consolidés IFRS aux postes « Prêts et créances à plus d'un an » et « Autres créances d'exploitation ».

(3) Il s'agit de l'endettement brut du groupe au 31/12/2020 comptabilisé dans les comptes consolidés IFRS aux postes « Emprunts part à plus d'un an » et « Emprunts part à moins d'un an » retraités des intérêts non échus pour 2 213 milliers d'euros.

IAP Taux d'endettement (LTV)

<i>en millions d'euros</i>	2020	2019
Endettement financier au bilan (comptes statutaires) ⁽⁴⁾	768	769
Juste valeur des immeubles de placement (hors droits)	1 448	1 464
Taux d'endettement (en %)	53,0%	52,6%

(4) Il s'agit de l'endettement brut du groupe au 31/12/2020 comptabilisé dans les comptes statutaires.

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.