



Résultats annuels 2020



19 février 2021



Sommaire

01- L' ESSENTIEL

Page 3



02- LE MARCHÉ

Page 5



03- LE PORTEFEUILLE

Page 8



04- FINANCES

Page 14



05- ANNEXES

Page 20

01 \

L'ESSENTIEL

\ Chiffres clés 2020 \



63,0 m€

Revenus locatifs
stables en 2020

42,1 m€

Résultat EPRA
+5,1% en 2020

1 448 m€

Valeur du patrimoine
-1,1% en 2020

Leader mondial

sur les sujets RSE ⁽¹⁾

2,0 €

Distribution par action ⁽²⁾
6,1% taux de rendement ⁽³⁾

(1) Sector Leader monde au classement 2020 du GRESB dans la catégorie des sociétés de bureaux cotées

(2) Approuvé par le conseil d'administration et soumis à l'approbation de l'assemblée générale

(3) Sur la base d'un cours de bourse de 32,6 € par action au 31 décembre 2020

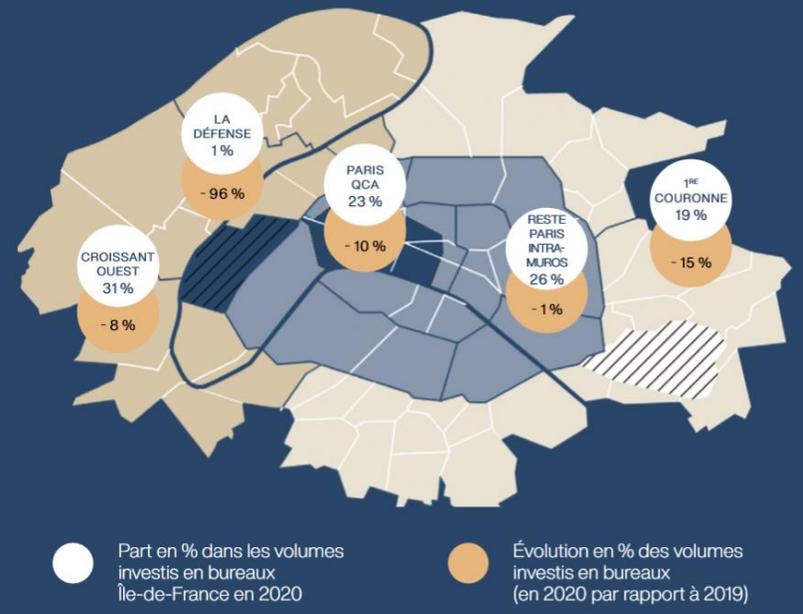


02

LE MARCHÉ

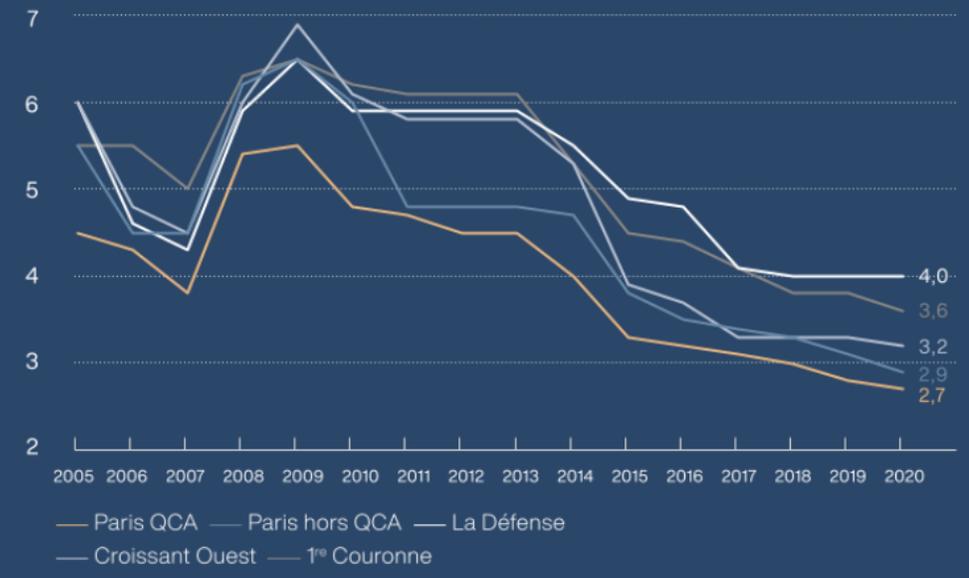
Marché de l'investissement immobilier en France en 2020

Volumes investis en Ile-de-France - Bureaux



Source : BNP Paribas Real Estate

Taux de rendement « prime » - Bureaux (en %)



Source : BNP Paribas Real Estate

28,2 mds €

investis en France
(vs 43,4 mds € en 2019)

66%

d'investissements dans les bureaux en France
(vs 61% en 2019)

87%

d'investissements dans les bureaux en Île-de-France
(vs 87% en 2019)

36%

d'investisseurs étrangers
(dont 12% d'américains)

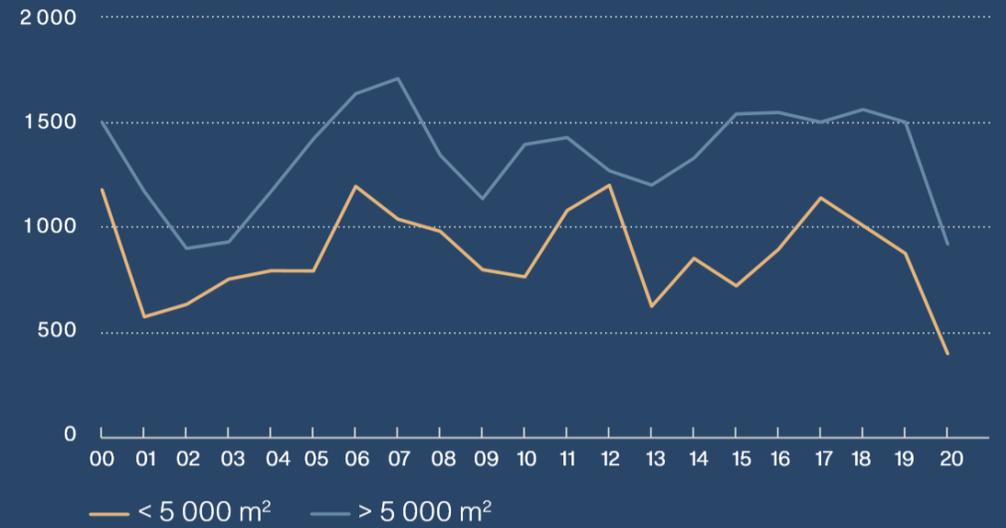
\ Marché locatif du bureau en Île-de-France en 2020 \

Loyers prime en Île-de-France (en € HT HC / m² / an)



Sources : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

Demande placée par tranche de surface en Île-de-France (en m²)



Sources : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

Stabilité des loyers primes

- 45%
de la demande placée sur 1 an

Rebond
de la demande exprimée depuis janvier 2021 sur les surfaces > 5 000 m²

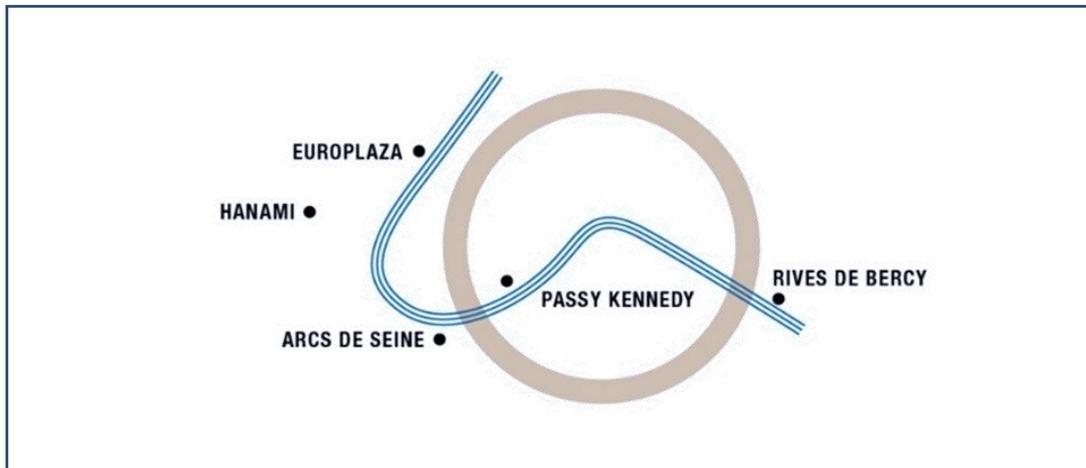


03 \

LE PORTEFEUILLE

Un patrimoine attractif

Des lieux de vie responsables, dotés des fonctionnalités, équipements et services qui permettent de libérer les potentiels et de répondre aux attentes actuelles et de moyen terme des locataires



Surface totale	189 400 m²
Taux d'occupation	90,1%
Valorisation	1 448 millions €
Nombre de locataires	39
Locataires notés 1 et 2 par D&B	90%
WALT(*)	4,9 années



Actifs	Hanami	Europlaza	Arcs de Seine	Passy Kennedy	Rives de Bercy
Surfaces	34 400 m ²	52 100 m ²	47 200 m ²	23 800 m ²	31 900 m ²
Valorisations	169 m€	428 m€	442 m€	266 m€	144 m€
Taux d'occupation	100%	85%	77%	100%	100%

Asset management dynamique



21 000 m²

soit 12% du portefeuille ont fait l'objet d'une signature de bail, d'une extension ou d'un renouvellement

100%

Taux d'encaissement des loyers en 2020

Mobilisation

des équipes et partenaires en un temps record pour adapter nos immeubles aux contraintes sanitaires.

Accompagnement

des locataires pour proposer des solutions personnalisées

Nouvel espace lounge et restauration haut de gamme à Europlaza



3 100 m²

Surfaces rénovées en 2020



5 Espaces

repensés (Le Marché, Le Restaurant, Le Comptoir, Le Café lounge, Le Jardin)



5 Services

proposés (Restaurant, Cafeteria, Epicerie fine, Bar lounge, Vente à emporter)



Offre originale et de qualité

exploitée par Serenest, alliant produits frais et issus de circuits courts. Agriculture urbaine.

\ Chiffres clés sur la performance RSE du patrimoine \

39%

Réduction de la consommation énergétique,
depuis 2013

47%

Réduction d'émission de gaz à effet de serre,
depuis 2013

90%

Taux de satisfaction des locataires sur les critères
de confort et de bien-être en 2020



Leader en matière de développement durable

Gold Awards



Cegereal a remporté deux Gold Awards de l'EPRA pour la qualité de l'information financière et extra-financière publiée.

L'EPRA est une association représentant les entreprises de l'immobilier, dont le rôle est de promouvoir, développer et représenter les entreprises cotées du secteur immobilier au niveau européen. L'objectif de l'EPRA est de favoriser l'établissement de rapports cohérents au sein du secteur immobilier tant sur les informations financières qu'extra financières.

Sector Leader



Cegereal obtient la place de leader mondial au classement du GRESB dans la catégorie des sociétés cotées de bureaux avec un score de 94 sur 100. La société conserve depuis 2014 sa notation de 5 étoiles et sa place parmi les sociétés les plus performantes du secteur.

Le GRESB est un indice de référence qui analyse les pratiques et les politiques des acteurs immobiliers sur les enjeux d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance. Le GRESB s'impose comme une référence internationale en matière d'évaluation ESG pour l'immobilier.

ISO 14001



Cegereal est certifiée ISO 14001 sur le Système de Management Environnemental (SME) de ses activités de foncière.

Leadership Level



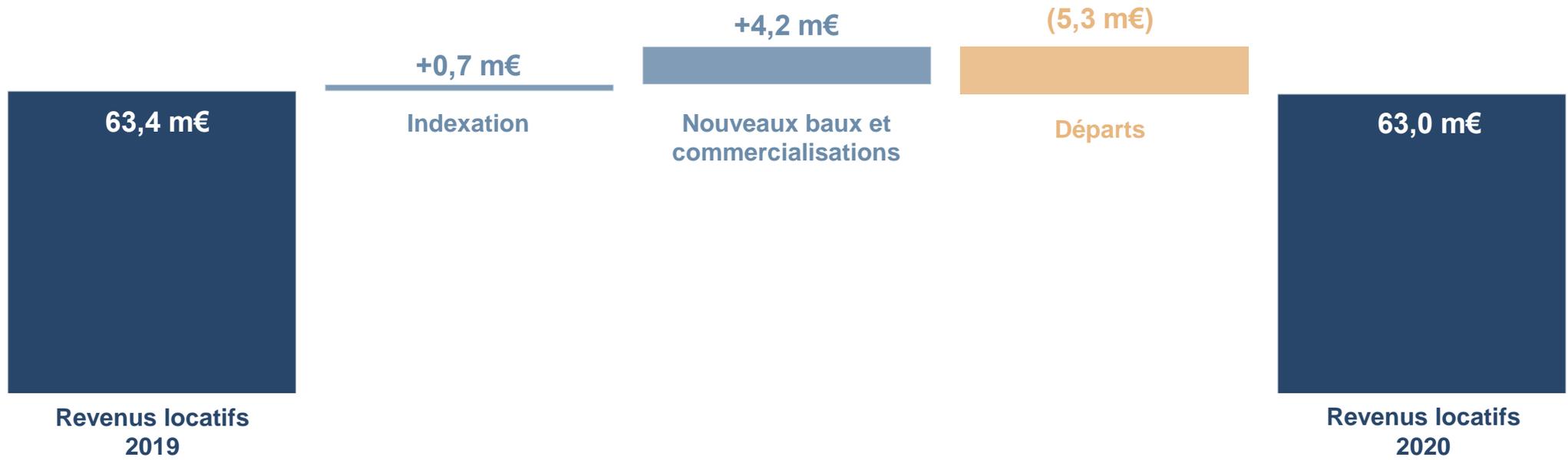
Cegereal a obtenu la notation A par l'organisme CDP - Carbon Disclosure Project - confirmant son leadership pour son engagement en faveur du climat.

Connu sous le nom Carbon Disclosure Project jusqu'à fin 2012, le CDP est une organisation non lucrative créée dans le but d'étudier les impacts des plus grandes entreprises cotées sur le changement climatique.

04 \

FINANCES

Des revenus locatifs stables en 2020



\ Profil de dette maîtrisé \

1,3% Coût de la dette

53,0% Ratio d'endettement

4,6x Ratio de couverture des intérêts

2,5 ans Maturité de la dette



Evolution de l'ANR triple net EPRA



ANR triple net EPRA (€ / action)

44,3 €

vs 43,7 € en 2019

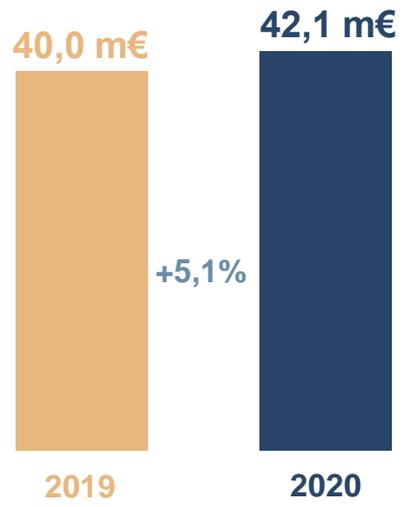
Création de valeur

+3,1%

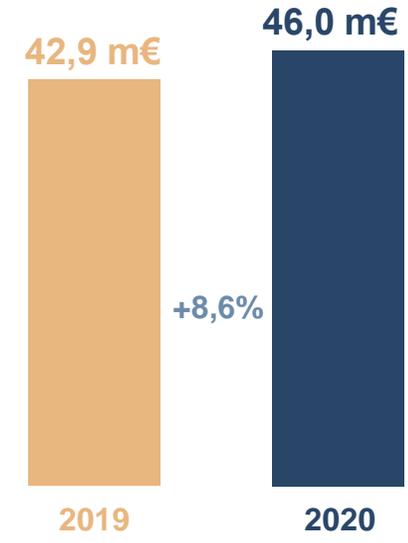
en 2020 avec réintégration du dividende versé

\ Distribution de 2,0 € par action \

Résultat EPRA



Cash-flow récurrent



Distribution 2020 de **2,0 euros par action** ⁽¹⁾

Rendement de **6,1%** ⁽²⁾

⁽¹⁾ Approuvé par le Conseil d'administration et soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale

⁽²⁾ Sur la base d'un cours de bourse de 32,6 € par action au 31 décembre 2020

Perspectives



Développement de la foncière



Investissements engagés sur les actifs



Asset management dynamique et commercialisation des espaces vacants



Démarche sociale et environnementale toujours plus active

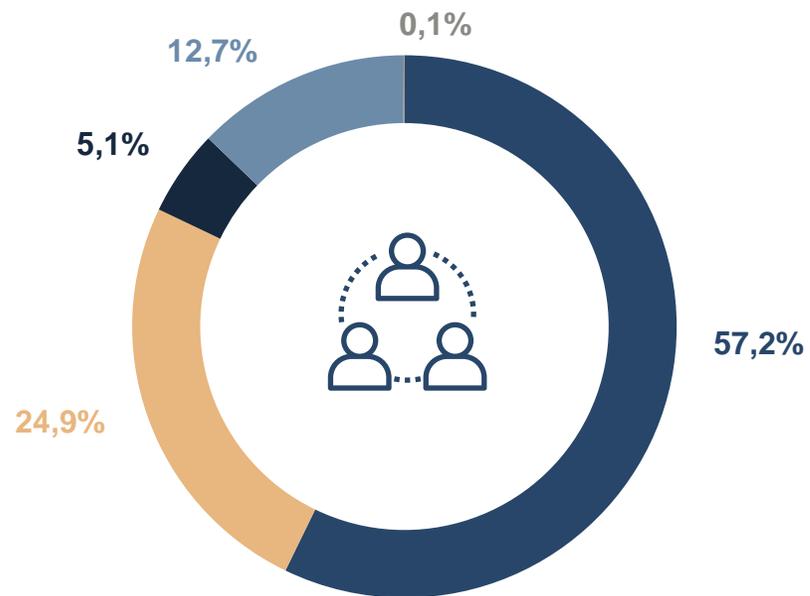
05

ANNEXES

Résultat EPRA et Cash-Flow récurrent

<i>En milliers d'euros</i>	2020	2019	Δ 20 / 19
Revenus locatifs	63 032	63 369	(337)
Indemnités de départ reçues	3 498	1 941	1 557
Charges refacturées et indemnités	18 918	18 078	840
Charges liées aux immeubles	(20 213)	(20 290)	77
Loyers nets	65 235	63 098	2 137
Frais d'asset management	(5 383)	(5 047)	(337)
Frais de commercialisation	(442)	(583)	141
Autres charges liées aux immeubles	(806)	(584)	(223)
Charges administratives	(3 675)	(3 929)	255
Résultat opérationnel	54 929	52 956	1 973
Charges financières nettes	(10 696)	(10 650)	46
Frais financiers linéarisés	(2 163)	(2 260)	97
Résultat EPRA	42 070	40 046	2 024
Ajustements IFRS (franchises, ...)	2 373	602	1 771
Retraitement des frais financiers linéarisés	2 163	2 260	(97)
Cash-Flow récurrent	46 606	42 908	3 698

Actionnariat et gouvernance stables



■ Northwood Investors ■ GIC ■ AXA ■ Flottant ■ Actions auto-détenues

Le capital de Cegereal est réparti entre des investisseurs internationaux de référence, qui assurent la solidité financière de l'entreprise, et un panel d'actionnaires institutionnels et privés



Identité boursière

Nom	Cegereal SA
Place de cotation	Euronext Paris
ISIN	FR0010309096
Mnemo	CGR
CFI	ESVUFB
Types	REIT
Taille	Eurolist compartiment B
Indices	CAC All Shares IEIF SIIC France
Service titres	BNPP Securities Services

Relation Investisseurs

42, rue de Bassano
75008 Paris
Tél. : +33 (0)1 42 25 76 42
Email : info@cegereal.com

Services Titres

BNPP Securities Services
Grands Moulins de Pantin
9 rue du Débarcadère
93761 Pantin Cedex
Tél. : +33 (0)1 42 98 10 00

Disclaimer

Ce document a été préparé par Cegereal aux seules fins de la présentation du 19 février 2021. Ce document ne doit pas être reproduit ou diffusé, en tout ou partie, par une personne autre que la Société. La Société n'assume aucune responsabilité au titre de l'usage de ce document.

Les informations figurant dans ce document n'ont pas fait l'objet d'une vérification et aucune déclaration, garantie ou engagement, explicite ou implicite, n'est donnée sur celles-ci, et aucune assurance ne peut être donnée sur le caractère juste, exact, complet ou correct des informations ou opinions que ce document contient.

La Société, ses actionnaires, ses conseils ou représentants ou toute autre personne n'encourront aucune responsabilité pour tout dommage résultant de l'utilisation de ce document ou de son contenu ou résultant de toute autre façon de ce document. En cas de décalage entre les informations figurant dans ce document et les documents publics, ces derniers prévalent.

Ce document ne constitue pas une offre de vendre ou une invitation ou une sollicitation d'une offre de souscription ou d'achat de titres, et ne pourra servir de base à ou être utilisé pour toute offre, invitation ou autre contrat ou engagement dans toutes juridictions.