



RESULTATS ANNUELS

16 février 2018





SOMMAIRE

2017 : L'ESSENTIEL **page 3**



LE MARCHÉ **page 8**



LE PORTEFEUILLE **page 11**



FINANCES **page 15**



ANNEXES **page 19**

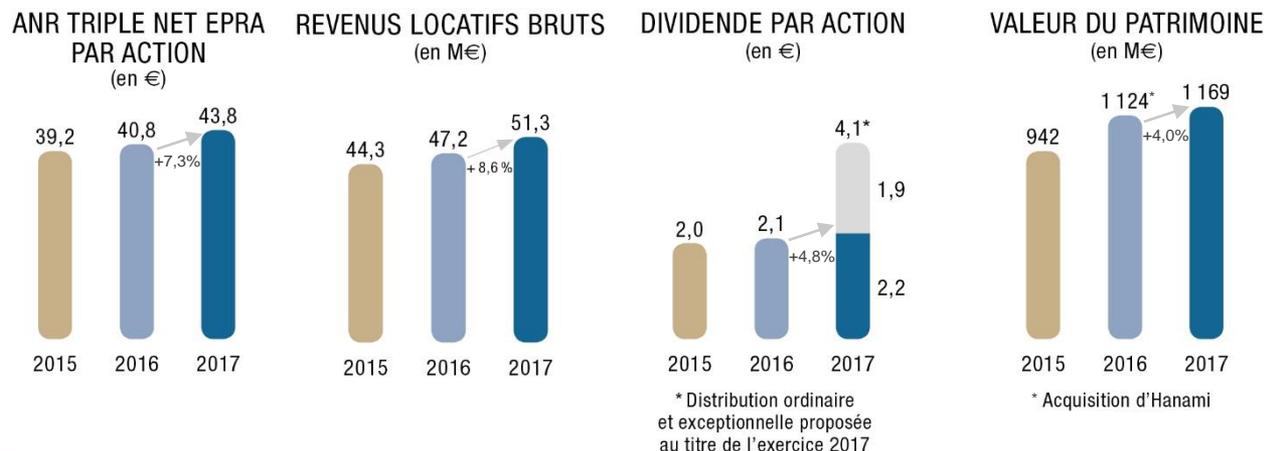


1

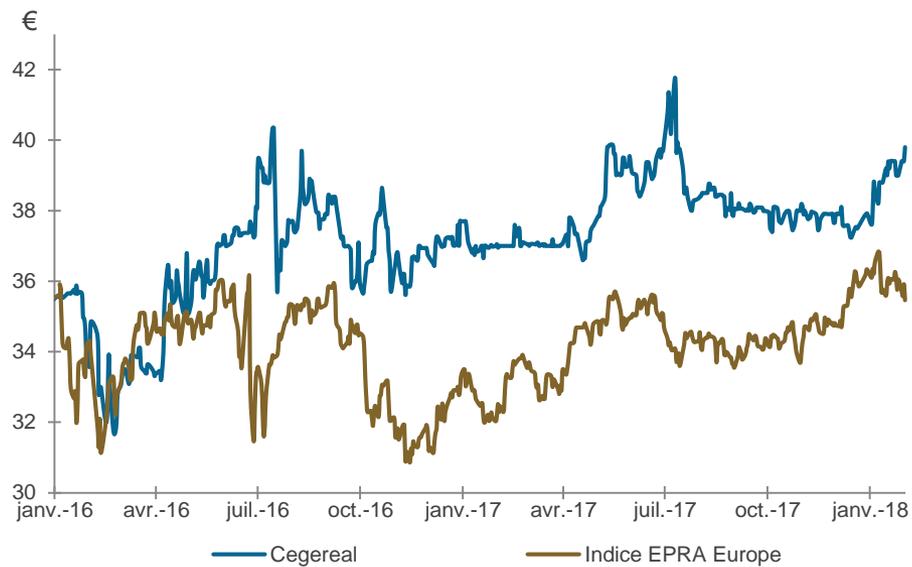
2017 : L'ESSENTIEL

CHIFFRES CLÉS ET FAITS MARQUANTS 2017

- 41 000 m² : Baux signés en 2017, un travail actif sur près de 25 % du patrimoine
- 91,4 % : Taux d'occupation physique au 31/12/2017, vs 87 % au 31/12/2016
- 5,7 années : Durée moyenne pondérée résiduelle des baux
- 1 169 m€ : Valeur du patrimoine au 31/12/2017, versus 1,124 m€ au 31/12/2016
- +8,6% : Croissance des revenus locatifs bruts en 2017
- 12,5% : Total Shareholder Return de Cegereal en 2017
- 4,1 € par action : Distribution 2017 proposée à l'Assemblée Générale, composée d'un dividende récurrent de 2,2 € par action et d'un dividende exceptionnel de 1,9 € par action

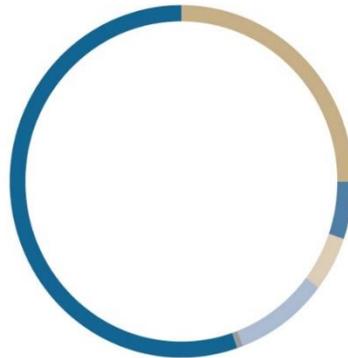


SOLIDE PERFORMANCE BOURSIÈRE

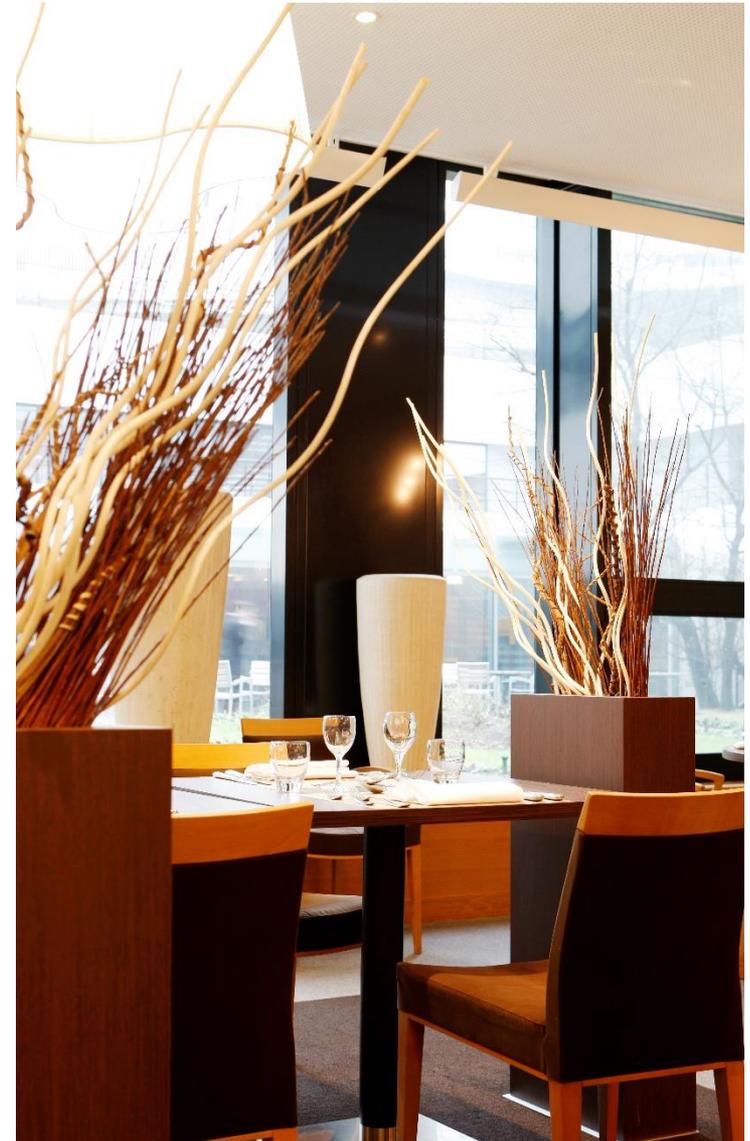


ACTIONNARIAT STABLE

55,4 % Northwood Investors
25,3 % GIC
5,2 % AXA
5,2 % University of Texas
8,8 % Flottant
0,1 % Actions propres



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.



ENGAGEMENT RSE RÉCOMPENSÉ

Gold Awards



Cegereal a remporté deux Gold Awards lors de la conférence annuelle de l'EPRA pour la qualité de l'information financière et environnementale de son rapport annuel 2016.

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.

Green Star



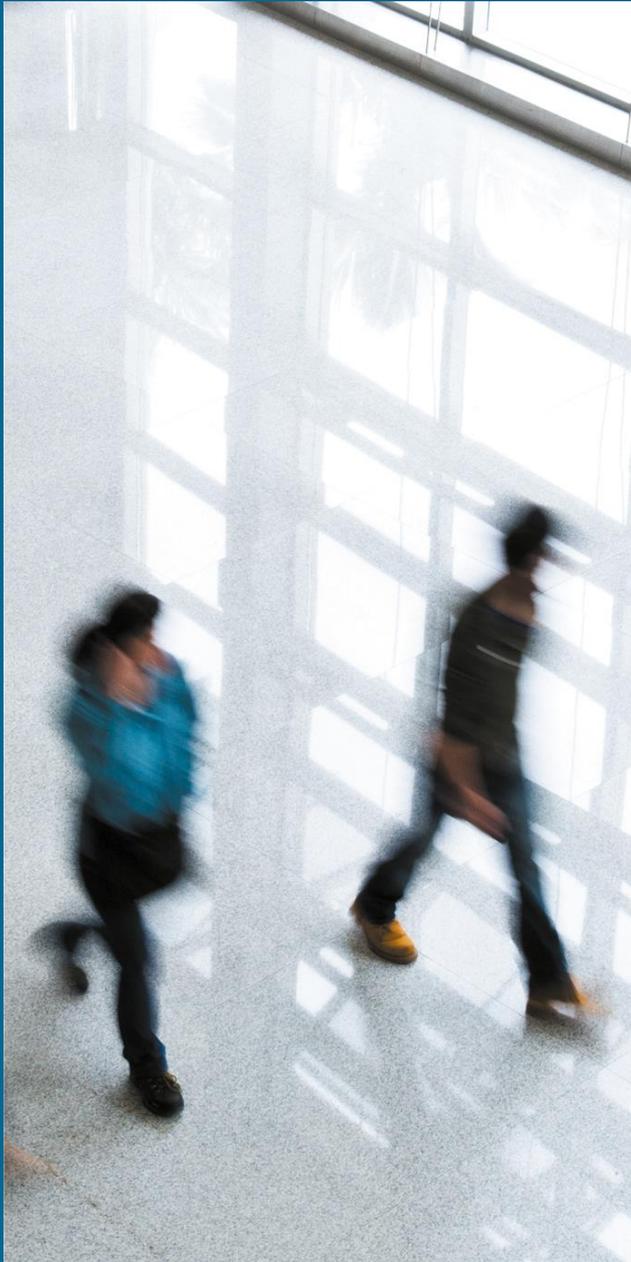
Cegereal obtient la seconde place du classement annuel du GRESB dans la catégorie des foncières de bureaux en Europe et se hisse sur le podium pour la troisième année consécutive.

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.



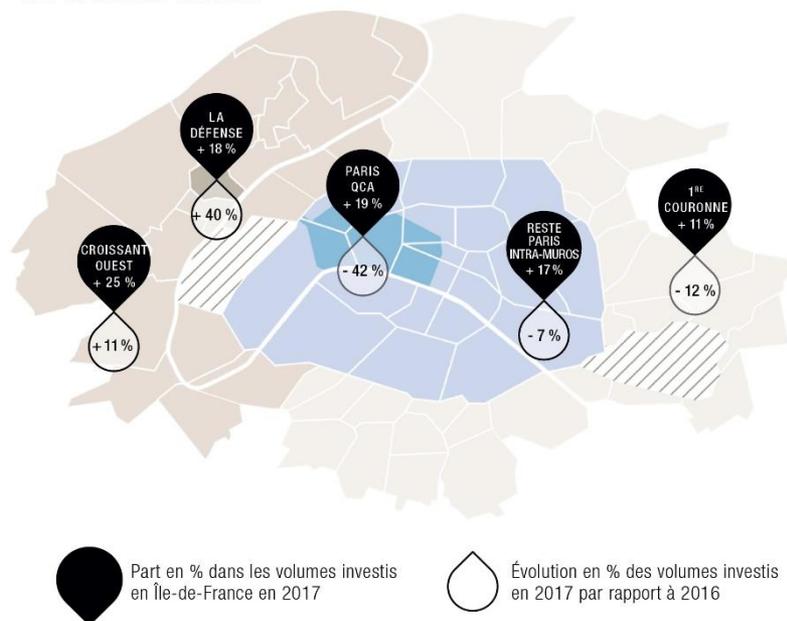
2

LE MARCHÉ

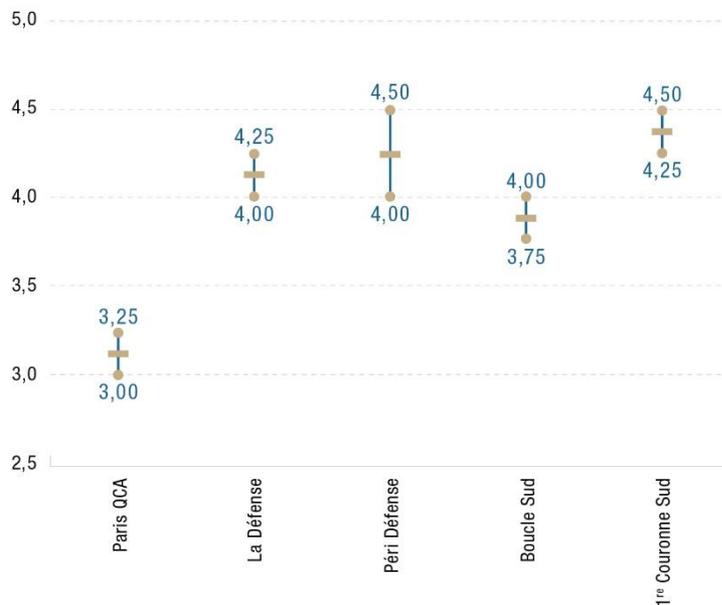
MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

- En 2017, 18,9 milliards d'euros ont été investis en immobilier commercial en Île-de-France. Les bureaux sont restés de loin la classe d'actifs « phare » en concentrant 86 % des investissements totaux soit 16,3 milliards d'euros.
- Le contexte de taux bas et la bonne tenue du marché locatif ont incité les investisseurs à élargir leur secteur géographique privilégié et reconsidérer leur définition du risque. Cela se traduit par une baisse des volumes investis dans le Paris QCA, 3,5 milliards d'euros en 2017 contre 6,1 milliards d'euros en 2016.

LOCALISATION À L'ACTIVITÉ À L'INVESTISSEMENT EN 2017 ET ÉVOLUTION COMPARÉE DES DIFFÉRENTS MARCHÉS

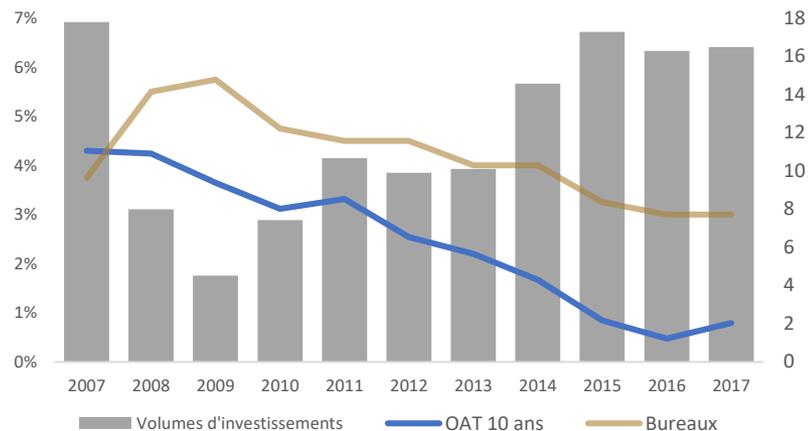


FOURCHETTE DE TAUX DE RENDEMENT PRIME BUREAUX PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

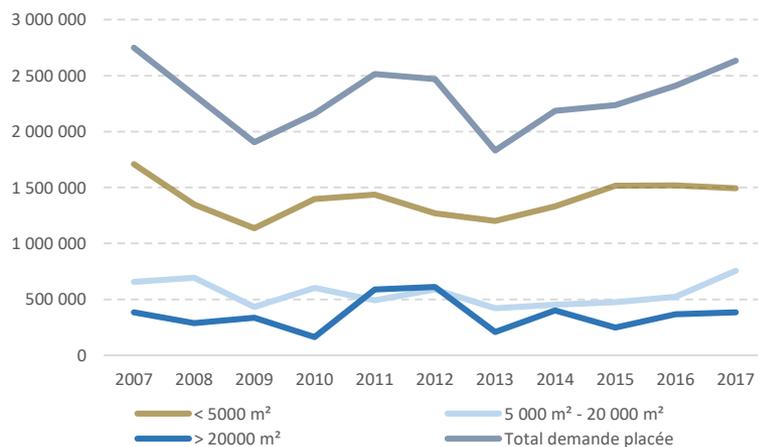


MARCHÉ DU BUREAU EN ÎLE-DE-FRANCE

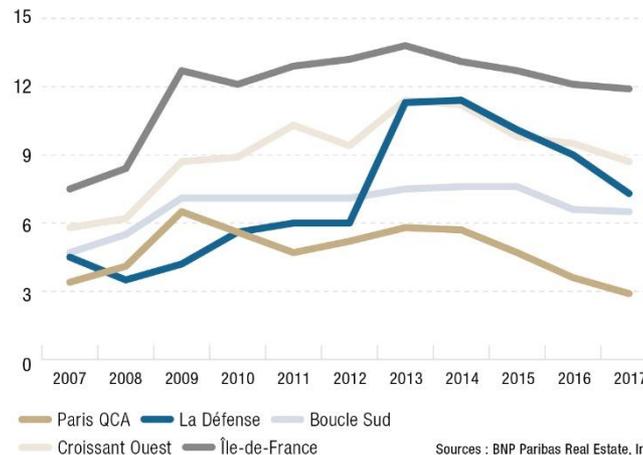
OAT 10 ANS, TAUX DE RENDEMENT PRIME (EN %) ET VOLUMES D'INVESTISSEMENTS (EN MDS D'€)



DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHE DE SURFACE EN ÎLE DE FRANCE



TAUX DE VACANCE EN ÎLE-DE-FRANCE (EN %)



Sources : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat



3
LE PORTEFEUILLE

DES ACTIFS DE HAUT STANDING TRÈS ATTRACTIFS

EUROPLAZA

52 100 m² à La Défense

Taux d'occupation : 74%

Valorisation au 31/12/2017 : 370 m€



ARCS DE SEINE

47 200 m² à Boulogne-Billancourt

Taux d'occupation : 98%

Valorisation au 31/12/2017 : 441 m€



HANAMI

34 400 m² à Rueil Malmaison

Taux d'occupation : 100%

Valorisation au 31/12/2017 : 168 m€

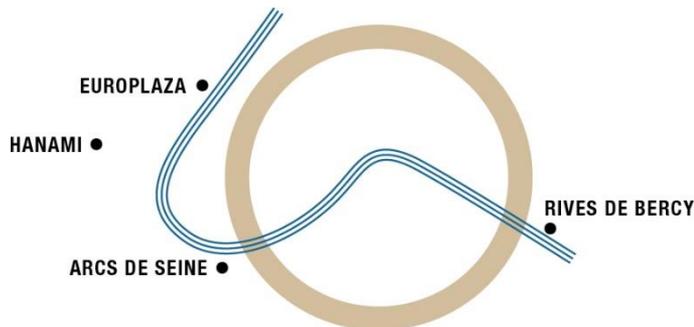


RIVES DE BERCY

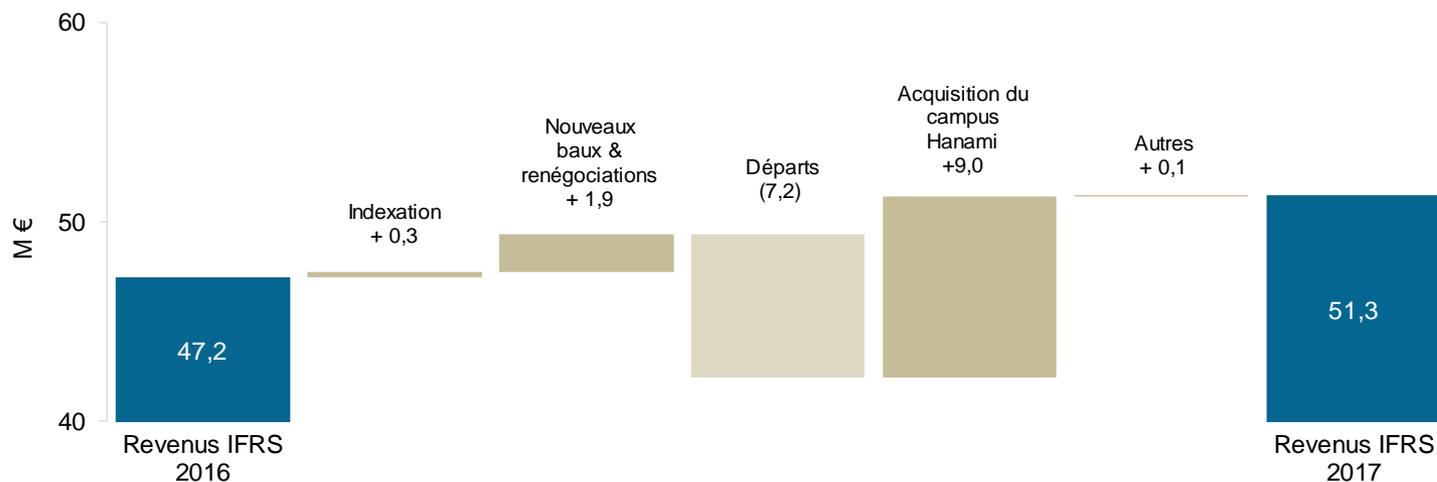
31 900 m² à Charenton

Taux d'occupation : 100%

Valorisation au 31/12/2017 : 190 m€

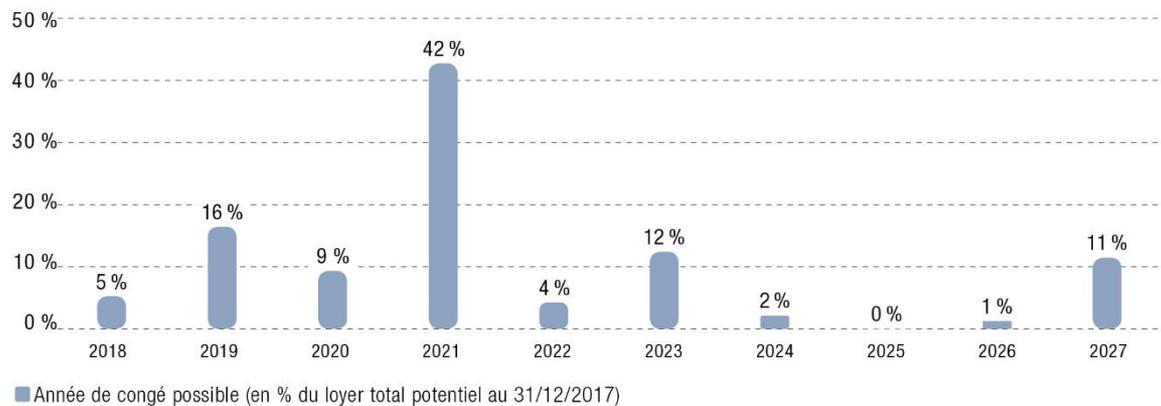


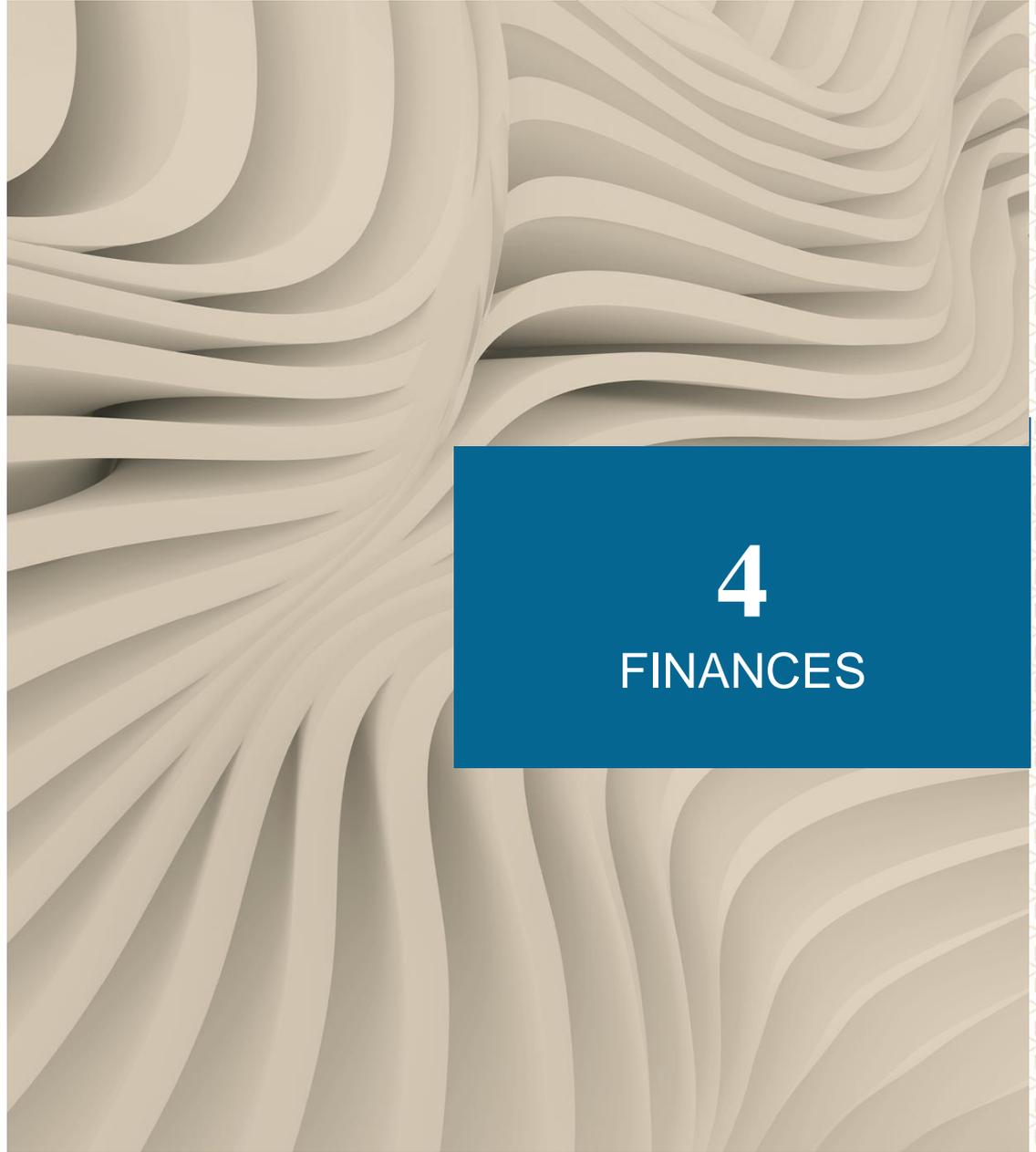
DES REVENUS EN AUGMENTATION



UN TRAVAIL CONTINU SUR LES ACTIFS ET AUPRÈS DES LOCATAIRES

ANNÉE DE CONGÉ POSSIBLE (en %)





4

FINANCES

CHIFFRES CLÉS

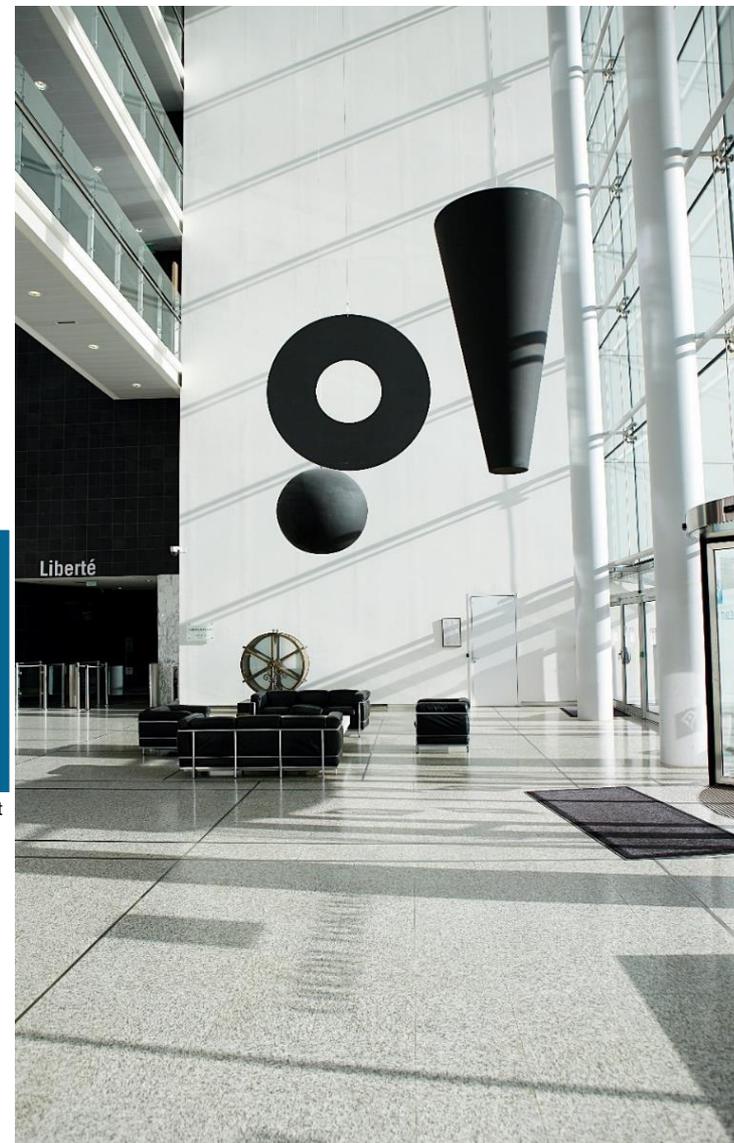
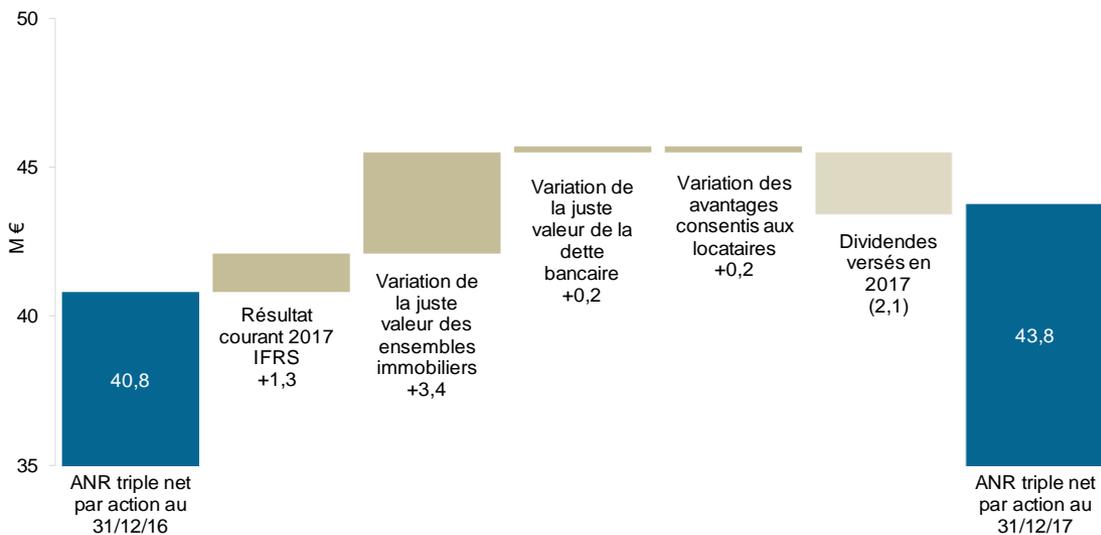
<i>en millions d'euros</i>	2017	2016	Var 17/16
Valeur du portefeuille	1 169	1 124	+4,0%
Taux d'occupation	91,4%	87,0%	+4,4 pts
LTV	53,4%	52,1%	+1,2 pt
Coût moyen de la dette	1,4%	2,4%	-1,0 pt
Revenus IFRS	51,3	47,2	+8,6%
Résultat EPRA	32,7	28,2	+15,9%
ANR triple net EPRA en € ⁽¹⁾	43,8	40,8	+7,3%
Dividende par action en € ⁽²⁾	4,1	2,1	+95,2%
Total Shareholder Return ⁽³⁾	12,5%	9,2%	

(1) ANR ajusté de la valeur de marché des instruments financiers et de la dette.

(2) Composé d'un dividende récurrent de 2,2 euros par action et d'un dividende exceptionnel de 1,9 euro par action, sera proposé à l'Assemblée Générale du 24 avril 2018.

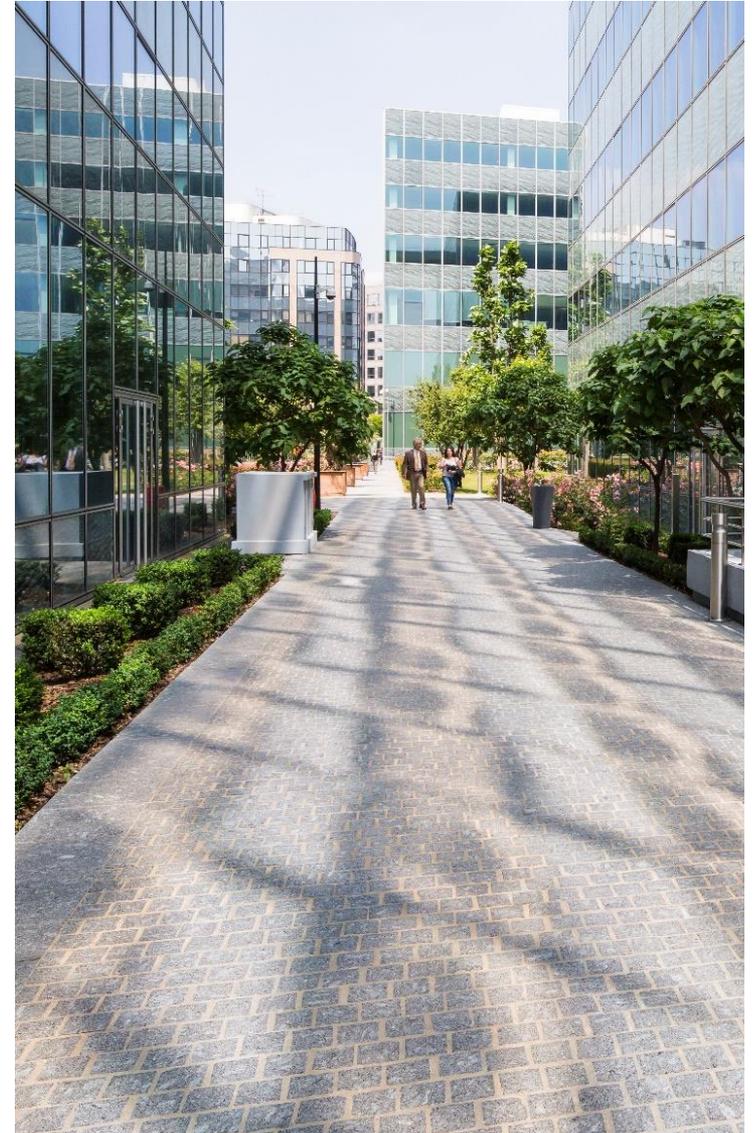
(3) Croissance de l'ANR entre 2016 et 2017 réintégrant le dividende distribué en 2017.

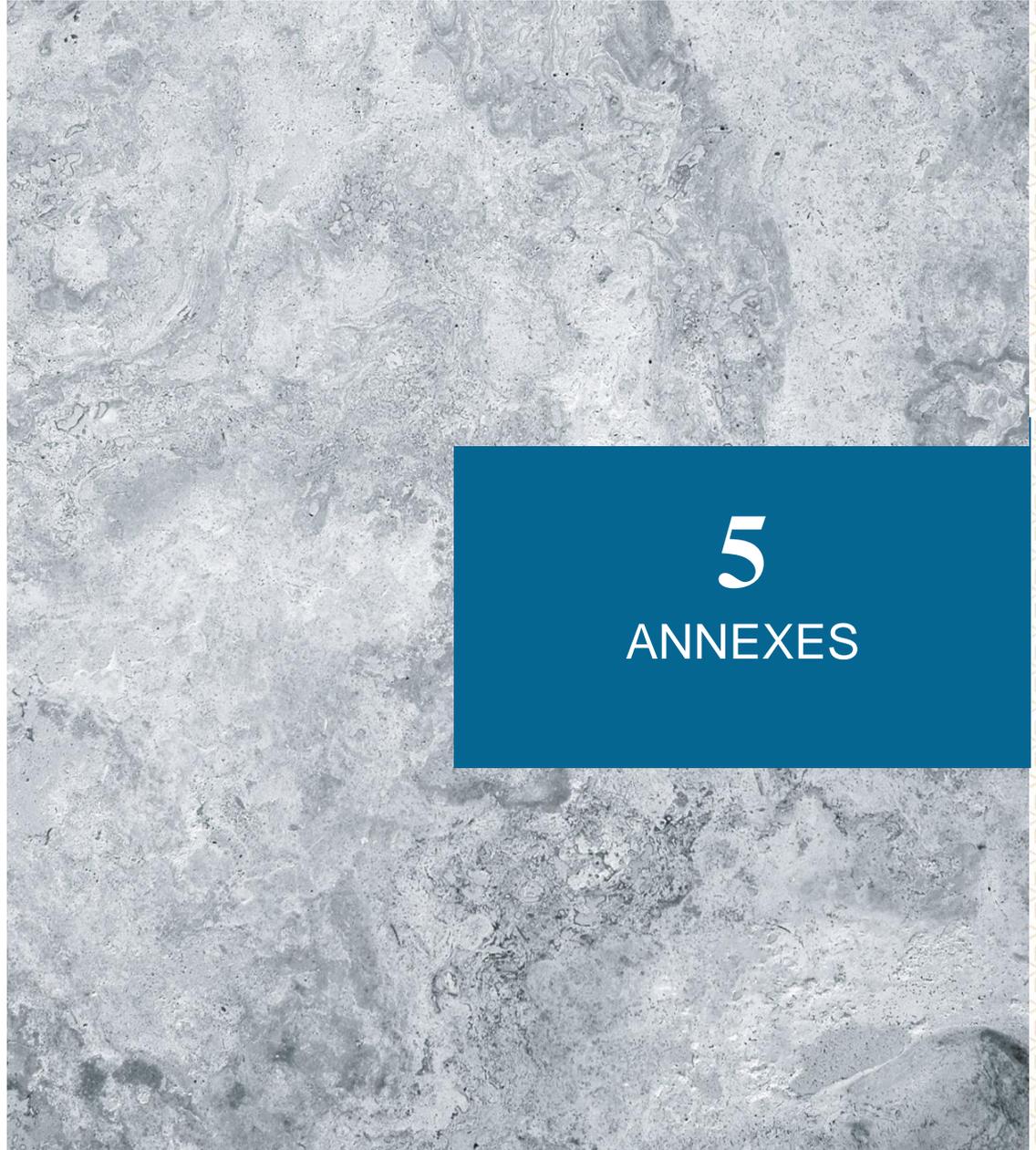
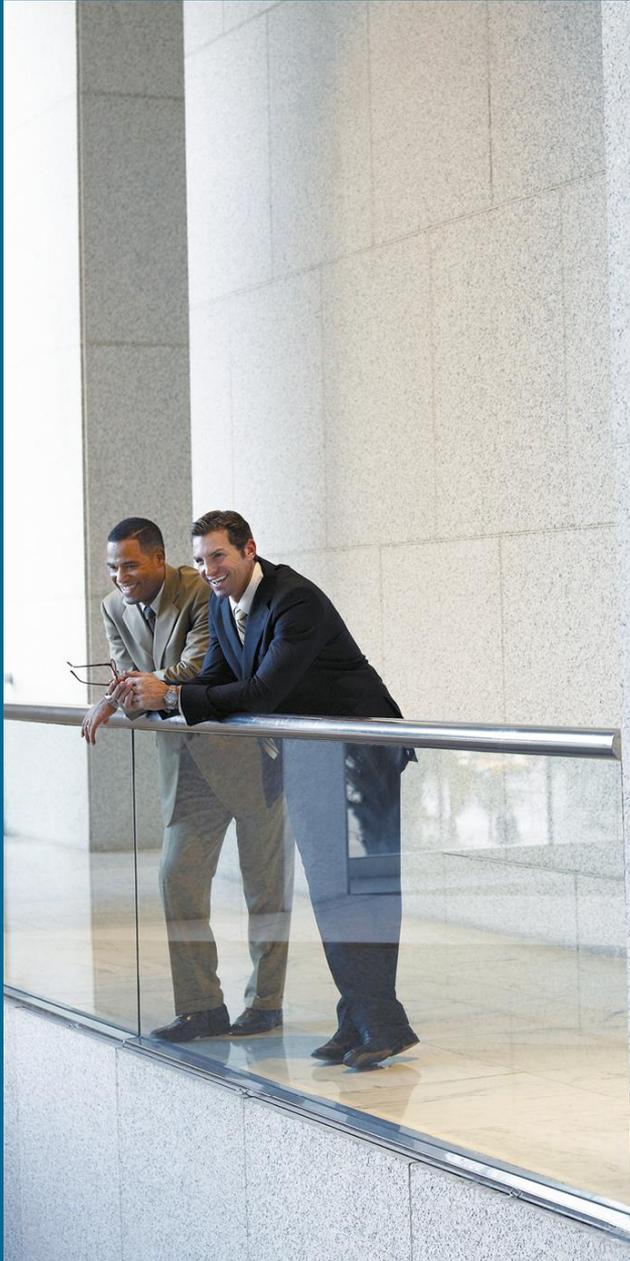
EVOLUTION DE L'ANR TRIPLE NET EPRA



PERSPECTIVES

- Développement du patrimoine
- Commercialisation des espaces vacants
- Réalisation des investissements engagés
- Poursuite de l'engagement RSE





5
ANNEXES

AGENDA FINANCIER

Assemblée Générale

24 avril 2018

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre

25 avril 2018

Paiement du dividende

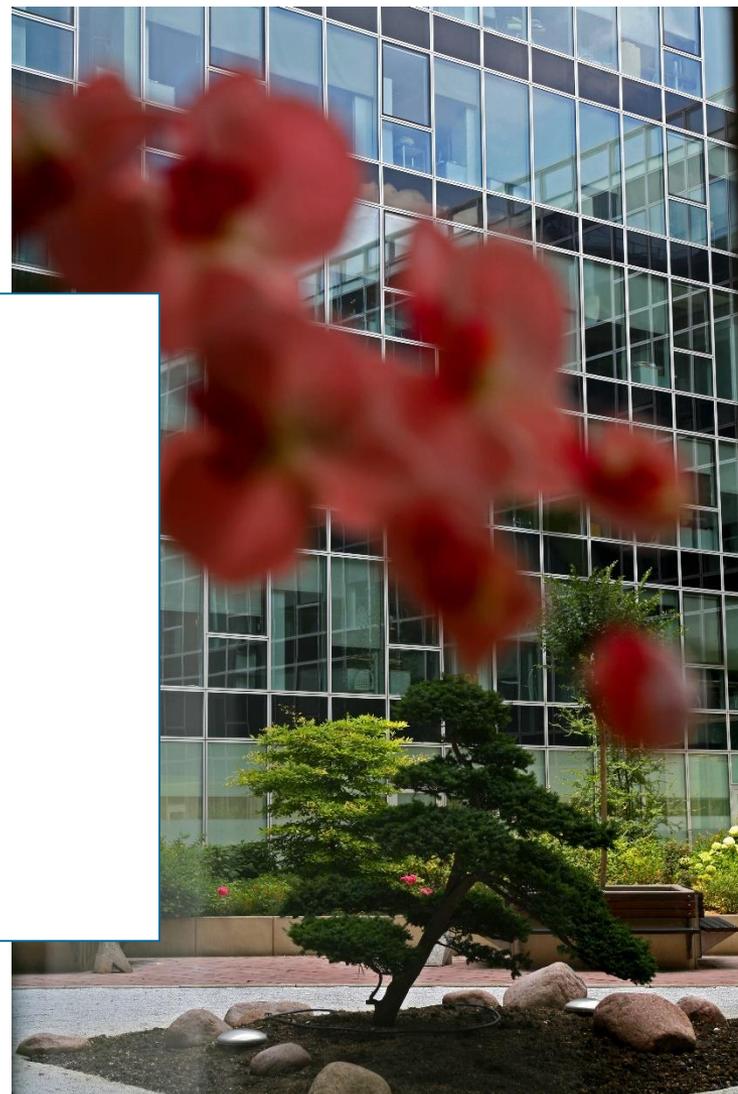
4 mai 2018

Résultats semestriels

26 juillet 2018

Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre

Novembre 2018



IDENTITÉ BOURSIÈRE

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

Actionnaires

Relation Investisseurs

42, rue de Bassano
75008 Paris
Tél. : +33 (0)1 42 25 76 36
Email : info@cegereal.com

Services Titres

BNPP Securities Services
Grands Moulins de Pantin
9 rue du Débarcadère
93 761 Pantin Cedex
Tel : +33 (0)1 42 98 10 00

RÉSULTAT EPRA

<i>En milliers d'euros</i>	Dec. 31, 2017	Dec. 31, 2016	Var 17/16
Revenus locatifs	51 259	47 197	9%
Charges refacturées	14 640	11 385	29%
Indemnités de départ reçues	1 526	2 606	-41%
Charges liées aux immeubles	(17 818)	(13 247)	35%
Revenus locatifs nets (IFRS)	49 606	47 940	3%
Charges administratives	(4 525)	(3 562)	27%
Frais d'asset management	(4 155)	(3 975)	5%
Autres produits et charges d'exploitation	0	9	-100%
Résultat opérationnel	40 927	40 413	1%
Charges financières nettes	(8 024)	(10 106)	-21%
Frais financiers linéarisés	(1 966)	(1 290)	52%
Taxes non récupérables	1 751	(811)	-316%
Résultat EPRA	32 689	28 206	16%
Reprise des frais financiers linéarisés	0	(1 659)	-100%
Frais de refinancement	0	(4 675)	-100%
Autres frais d'asset management	(7 443)	0	
Résultat EPRA post éléments non récurrents	25 246	21 872	15%
Variation de la juste valeur des instruments financiers	44	(188)	-124%
Variation de la juste valeur des autres instruments	(61)	(809)	-92%
Variation de la juste valeur des immeubles	37 178	20 391	82%
Résultat IFRS	62 408	41 266	51%

CASH-FLOW OPÉRATIONNEL

<i>En milliers d'euros</i>	Dec. 31, 2017	Dec. 31, 2016	Var 17/16
Loyers	54 204	52 510	3%
Charges refacturées	14 640	11 385	29%
Indemnités de départs reçues	1 526	2 606	-41%
Charges liées aux immeubles	(17 818)	(13 247)	35%
Produit opérationnel net	52 552	53 254	-1%
Charges administratives	(4 525)	(3 562)	27%
Frais d'asset management	(4 155)	(3 975)	5%
Autres produits et charges d'exploitation	0	9	-100%
Cash flow net	43 873	45 726	-4%
Charges financières nettes	(8 024)	(10 106)	-21%
Taxes non récupérables	0	(811)	-100%
Cash flow net avant éléments non récurrents	35 849	34 809	3%
Frais de rupture	0	(4 675)	-100%
Frais de refinancement	0	(8 542)	-100%
Frais d'acquisition Hanami	0	(3 423)	-100%
Cash flow net avant capex	35 849	18 169	97%

DISCLAIMER

Ce document a été préparé par Cegereal aux seules fins de la présentation du 16 février 2018. 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.