PLACES FOR SMART BUSINESS 2018

RÉSULTATS ANNUELS

22 février 2019

CeGeREAL

SOMMAIRE

01 - L’ESSENTIEL
Page 3

02 - LE MARCHE
Page 9

03 - LE PORTEFEUILLE
Page 12

04 - FINANCES
Page 18

05 - ANNEXES
Page 23

01

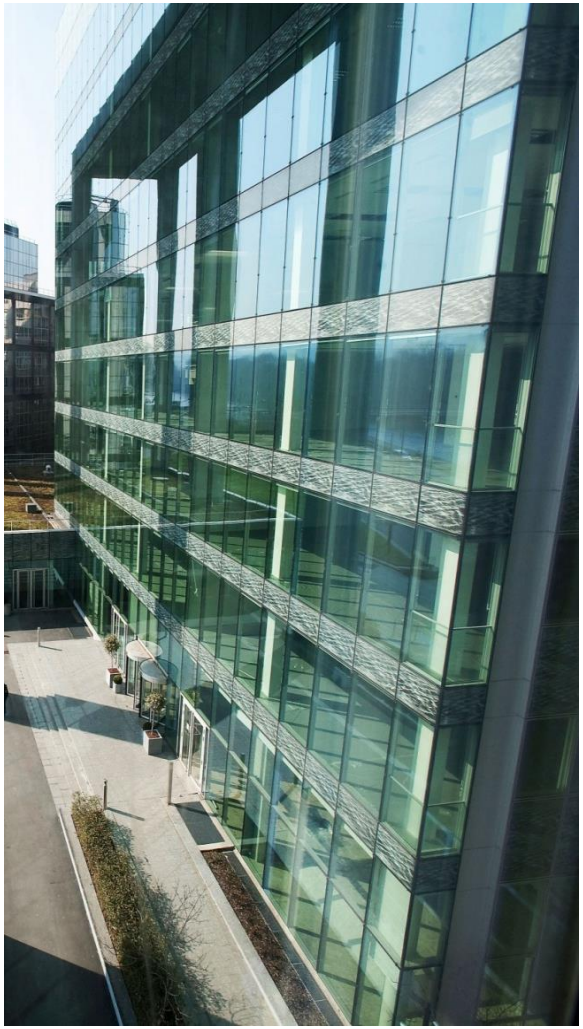
L'ESSENTIEL

FAITS MARQUANTS ET CHIFFRES CLÉS 2018

Acquisition de l'immeuble de bureaux **Passy Kennedy**

16 000 m² signés en 2018

Près de 40% de la surface du portefeuille renouvelée en 2 ans (1)



96,1%
taux d'occupation (2)

5,3 ans
durée moyenne pondérée résiduelle des baux

1 409 m€
valeur du patrimoine

5,3%
taux de rendement stabilisé (3)

+3,3%
croissance des revenus locatifs en 2018

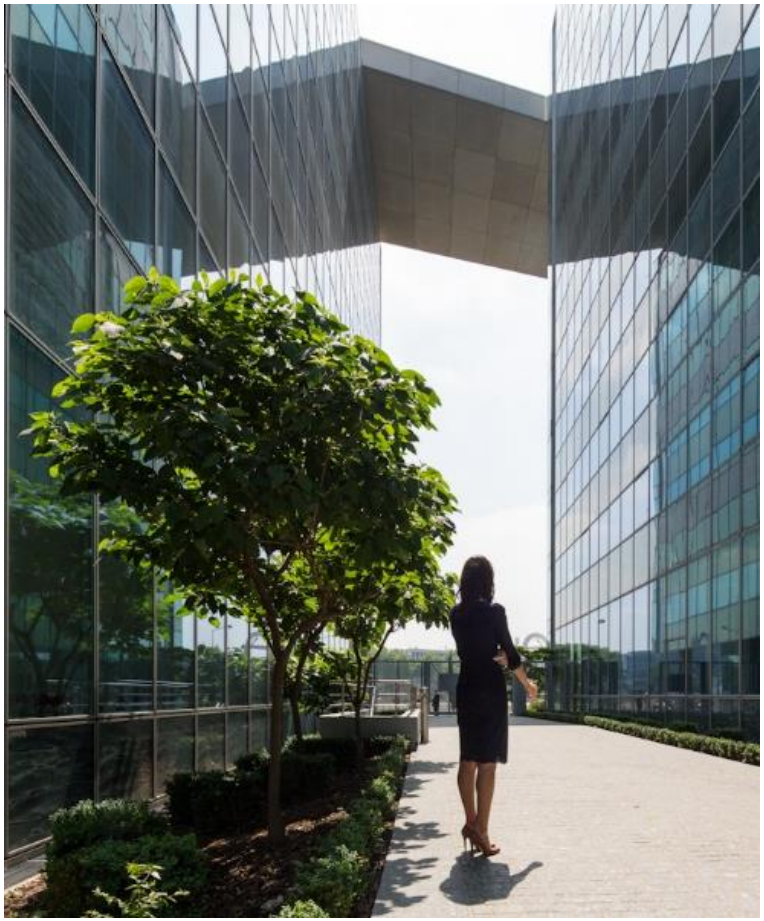
2,3 €
distribution par action (4)

(1) Hors Passy Kennedy
(2) Incluant les baux signés en 2018 prenant effet en 2019 (Autorité Bancaire Européenne et KPMG)
(3) Il s'agit du rapport entre les loyers stabilisés et la valeur hors droits du patrimoine au 31 décembre 2018.
(4) Approuvé par le Conseil d'administration et soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 30 avril 2019

SOLIDE PERFORMANCE BOURSIÈRE

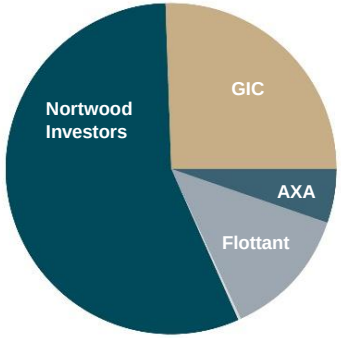
DEPUIS 3 ANS, L'ACTION CEGEREAL A SURPERFORMÉ L'INDICE EPRA EUROPE

ACTIONNARIAT STABLE



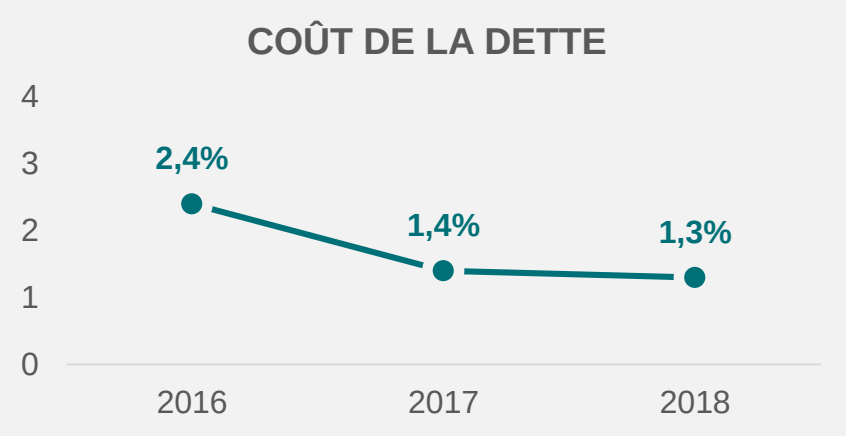
Actionnariat

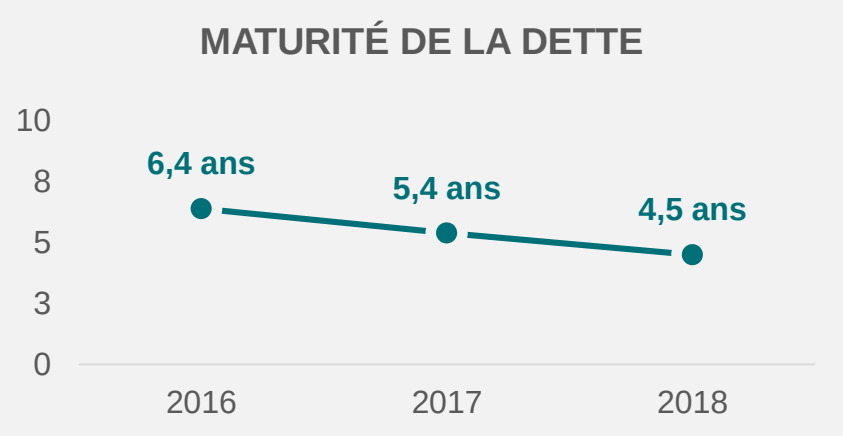
56,3 %	Northwood Investors
25,4 %	GIC
5,2 %	AXA
12,9 %	Flottant
0,1 %	Actions propres

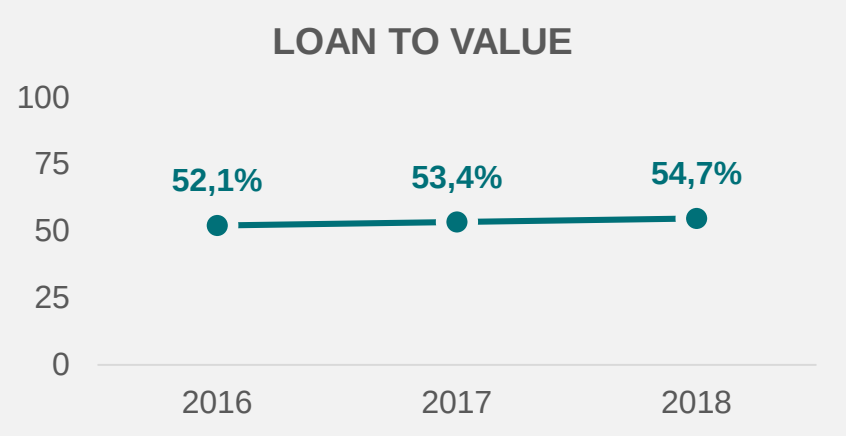


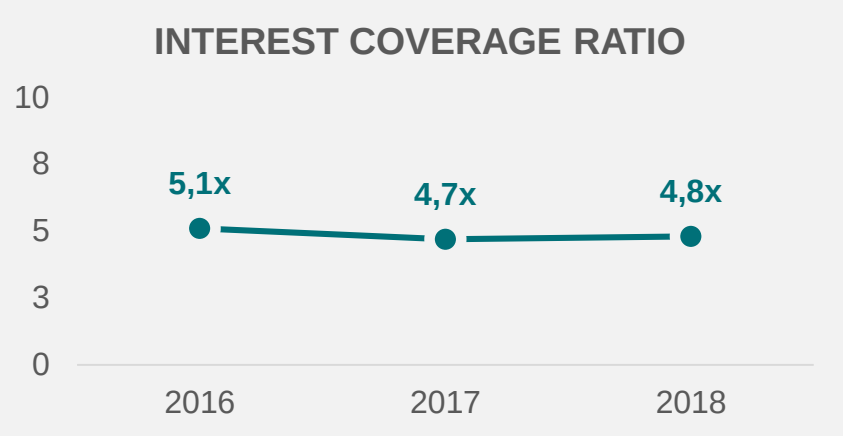
Le capital de Cegereal est réparti entre des investisseurs internationaux de référence, qui assurent la solidité financière de l'entreprise, et un panel d'actionnaires institutionnels et privés.

PROFIL DE DETTE MAÎTRISÉ









ENGAGEMENT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL 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 2017.

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 quatrième 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.

02
LE MARCHÉ

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN FRANCE

2018, nouvelle année record en matière de volumes investis

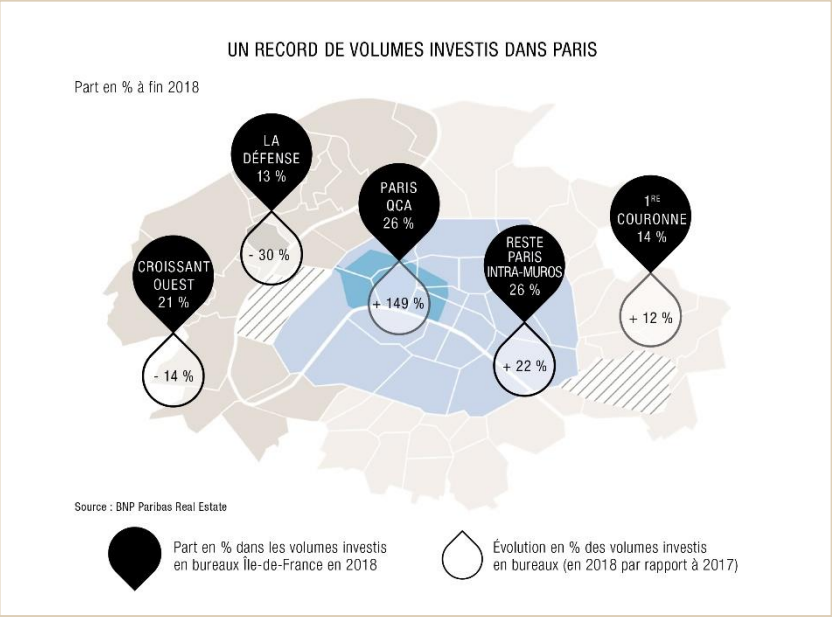
32,8 mds €
investis en France
(5ème année
de hausse consécutive)

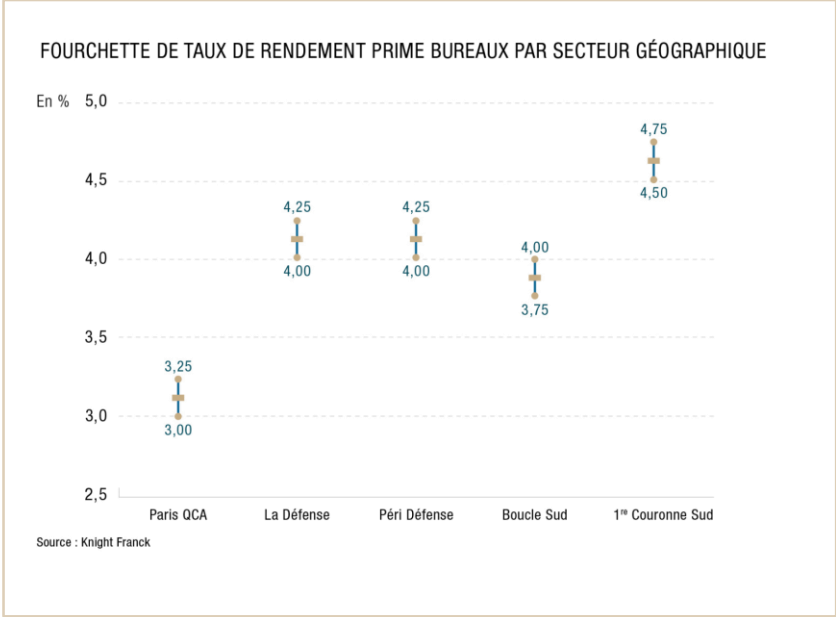
40%
d'investisseurs étrangers
(vs. 26% en 2017)

70%
d'investissement dans
les bureaux en France
(vs 72% en 2017)

85%
d'investissements
dans les bureaux
en Île-de-France
(soit +16% sur un an)

4,8 mds €
engagés dans Paris
QCA (2 milliards
d'euros en 2017)



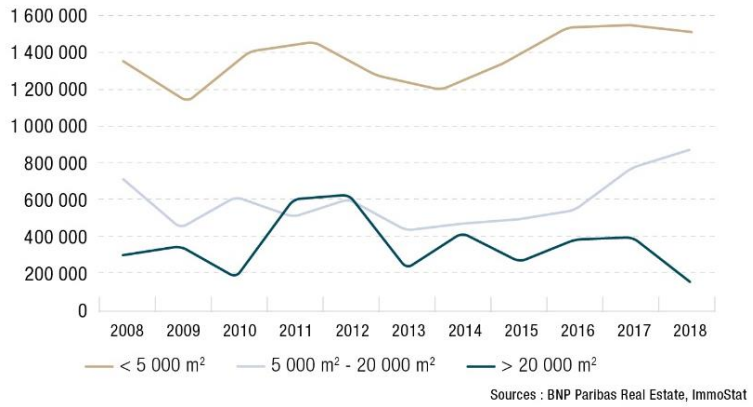


MARCHÉ LOCATIF DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

MARCHÉ LOCATIF TRÈS DYNAMIQUE

- **2,5 millions m²** de demande placée
- Augmentation des transactions entre **1 000 m² et 5 000 m² de + 16%**
- **8 transactions > 5 000 m²** à La Défense dont 2 réalisées par Cegereal
- **57 000 m² placés** (> 5 000 m²) à La Défense, dont 10 000 m² par Cegereal, soit 18%

DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHE DE SURFACE EN ÎLE-DE-FRANCE (EN M²)

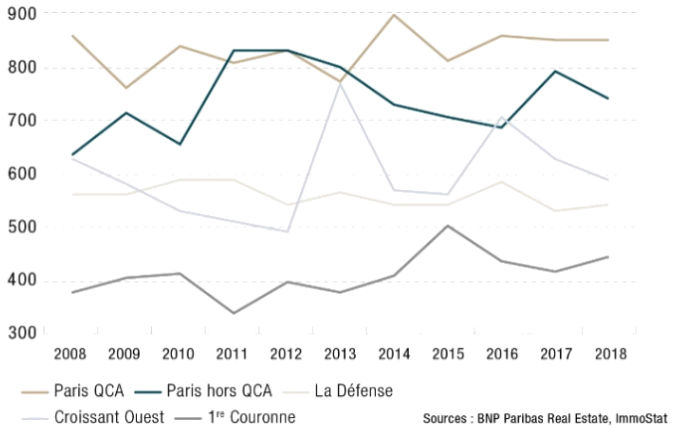


Sources : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

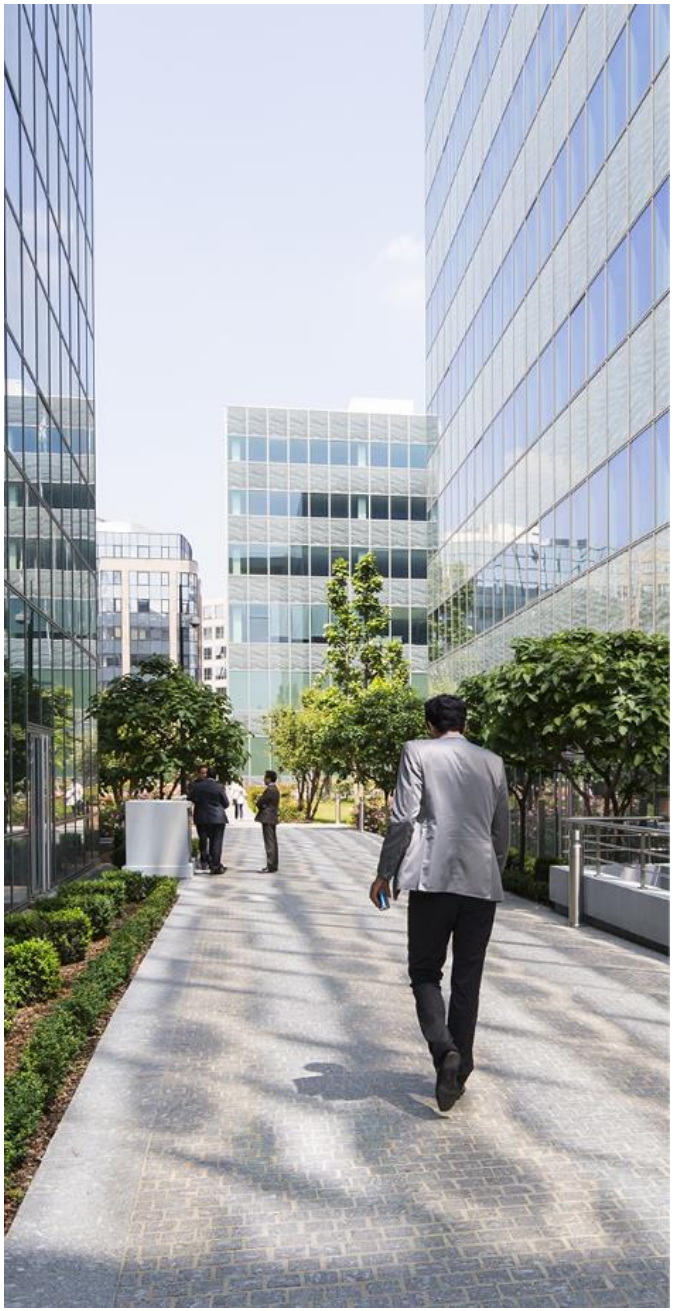
LOYERS EN HAUSSE

- Diminution de l'offre disponible (< 3 millions m²)
- Taux de vacance historiquement bas :
  - 4,6% à la Défense
  - 1,5% à Paris QCA
- Augmentation des valeurs locatives

LOYERS PRIME EN ÎLE-DE-FRANCE (EN € HT HC / M² / AN)



Sources : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat



03

LE PORTEFEUILLE

PREMIERE ACQUISITION PARISIENNE : PASSY KENNEDY

Acquisition en **décembre 2018**

Surface : **23 800 m²**

Loyers en place : **430€/m²**

Revenus locatifs annuels : **10,3 m€**

Taux d'occupation : **100%**

WALT (1) : **6,6 années**

- Immeuble emblématique des années 1980
- Emplacement stratégique en bord de Seine, dans le QCA élargi
- Au pied du RER C et proche de lignes de bus et de métro
- Equipements techniques rénovés entre 2013 et 2016
- Certifié Breeam In-Use International
- Des plateaux flexibles de 1 300 m² à 2 000 m²

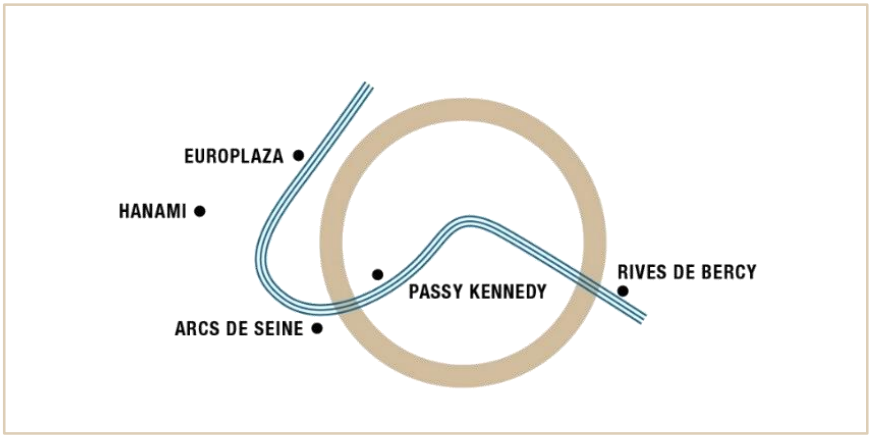
(1) Weighted Average Lease Term

COMMERCIALISATION ACTIVE

L'Autorité Bancaire Européenne installe son siège au sein de la tour Europlaza et prendra possession, dès le mois d'avril, de 5 300 m² pour une période de 9 ans.

KPMG, leader de l'audit, du conseil et de l'expertise-comptable, a étendu son implantation dans la tour Europlaza et occupera près de 7 400 m² pour une période de 9 ans.

PATRIMOINE DE CEGEREAL



Surface totale : **189 400 m²**

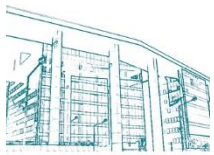
Taux d'occupation : **96,1%** (1)

Valorisation : **1 409 m€**

Nombre de locataires : **37**

Locataires notés 1 et 2 par D&B : **90%**

WALT (2) : **5,3 années**



Actif	Hanami	Arcs de Seine	Europlaza	Passy Kennedy	Rives de Bercy
Surface	34 400 m²	47 200 m²	52 100 m²	23 800 m²	31 900 m²
Valorisation	170 m€	447 m€	381 m€	222 m€	189 m€
Taux d'occupation	100 %	98,4 %	87,2 %	100 %	100 %

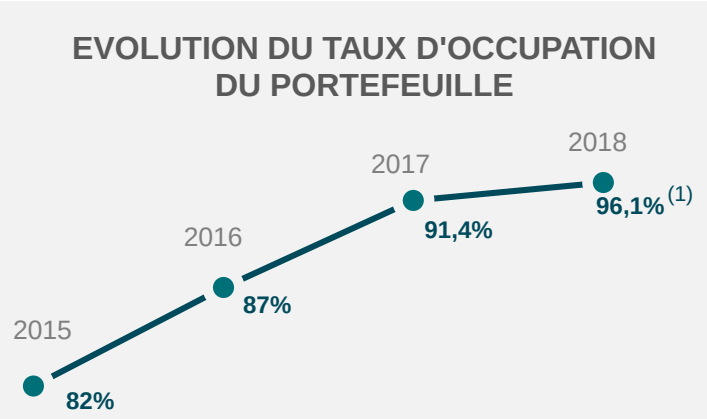
(1) Incluant les baux signés en 2018 prenant effet en 2019 (Autorité Bancaire Européenne et KPMG)
(2) Weighted Average Lease Term

IMPORTANT TRAVAIL D'ASSET MANAGEMENT

3,9% de vacance sur le portefeuille

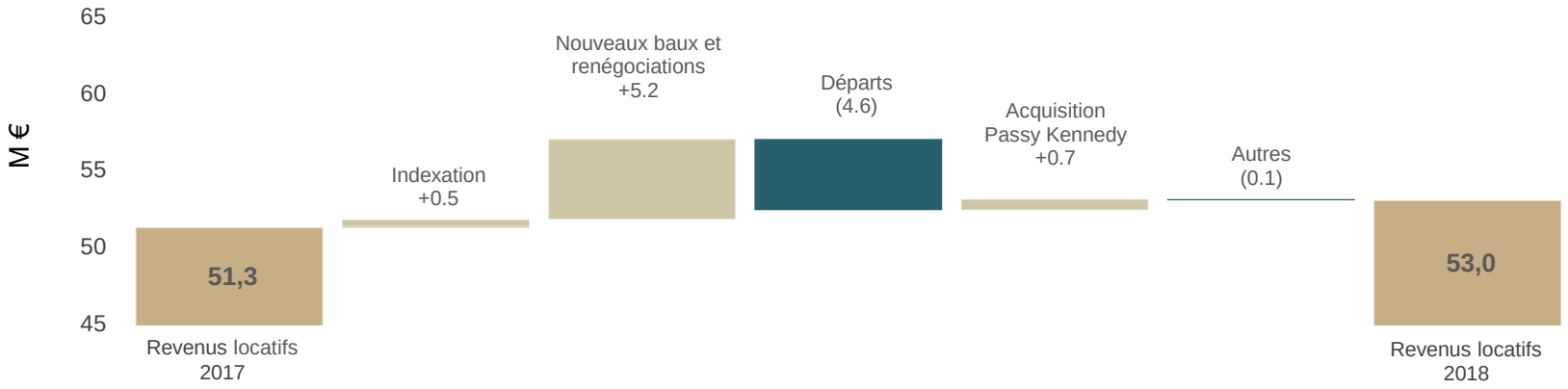
Anticipation des attentes des locataires

Rythme soutenu d'investissements

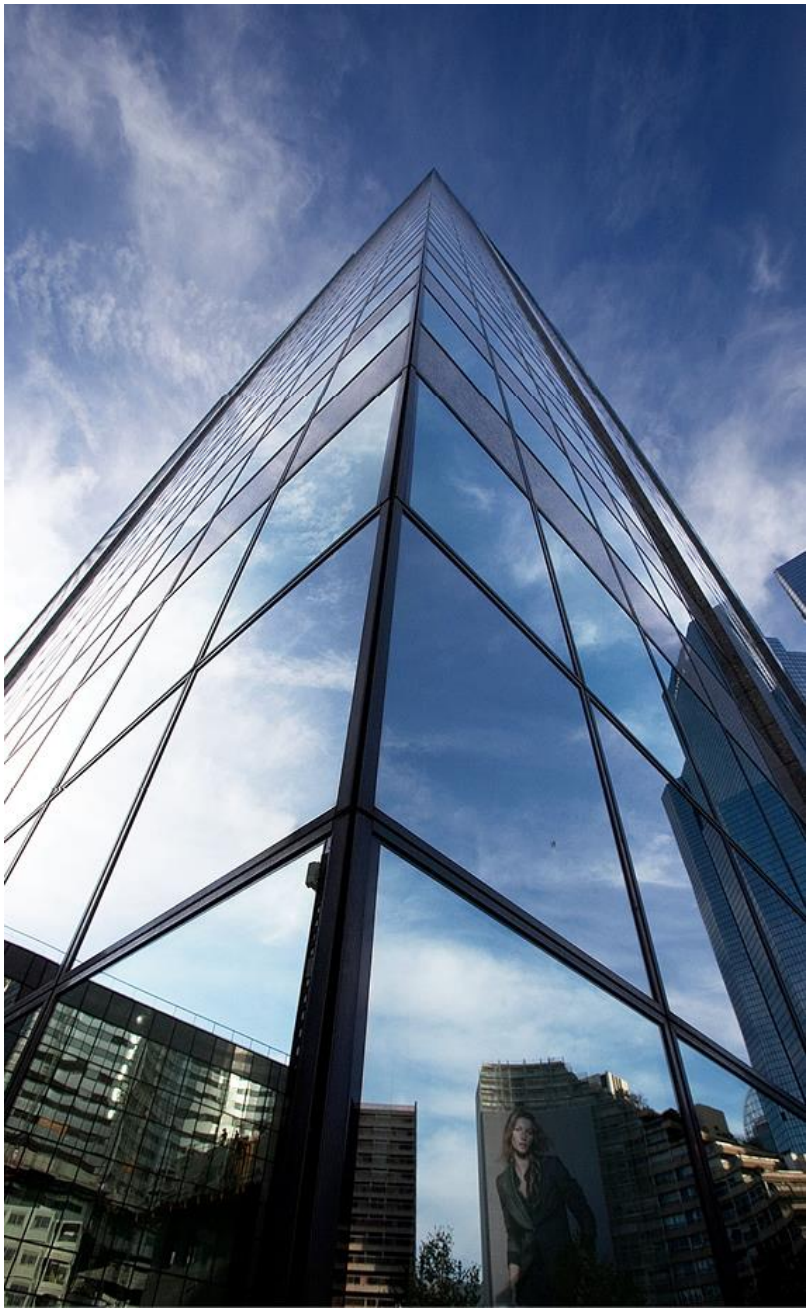


(1) Incluant les baux signés en 2018 prenant effet en 2019 (Autorité Bancaire Européenne et KPMG)

REVENUS EN AUGMENTATION DE +3,3%



L'acquisition de **Passy Kennedy** et les **commercialisations 2018** auront un effet significatif sur les revenus locatifs 2019



04

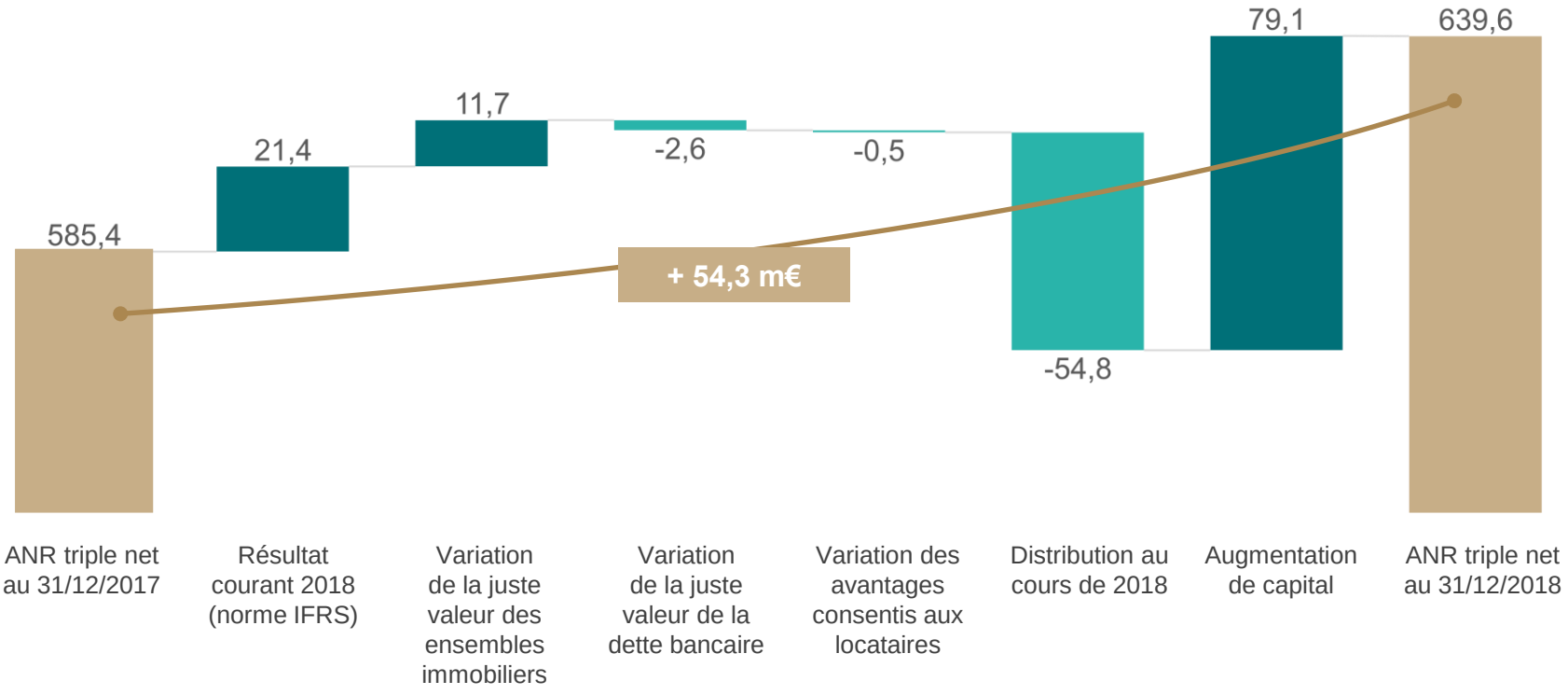
FINANCES

CHIFFRES CLÉS

en millions d'euros	2018	2017	*Δ 18 / 17*
Valeur du portefeuille	1 409	1 169	*+20,5%* (1)
Taux d'occupation	96,1% (2)	91,4%	*+4,7 pts*
LTV	54,7%	53,4%	*+1,4 pt*
Revenus locatifs	53,0	51,3	*+3,3%*
Résultat récurrent (3)	30,7	30,6	*+0,3%*
Résultat EPRA	30,7	32,7	*(6,3%)*
Cash-flow récurrent (4)	35,2	35,8	*(2,0%)*
ANR triple net EPRA (5)	639,6	585,4	*+9,2%*
ANR triple net EPRA en € (5)	41,0	43,8	*(6,5%)*

(1) La valeur du portefeuille est en hausse de +1,5% à périmètre constant.
(2) Incluant les baux signés en 2018 prenant effet en 2019 (Autorité Bancaire Européenne et KPMG). Sans ces signatures, le taux d'occupation s'élève à 92,3% au 31/12/2018.
(3) Le résultat récurrent correspond au résultat EPRA retraité du remboursement de la taxe 3% sur les dividendes payée en 2015 et 2016.
(4) Le cash-flow récurrent correspond au résultat récurrent retraité des franchises de loyers et des frais financiers linéarisés.
(5) L'ANR triple net EPRA correspond à l'ANR EPRA ajusté de la valeur de marché des instruments financiers et de la dette.

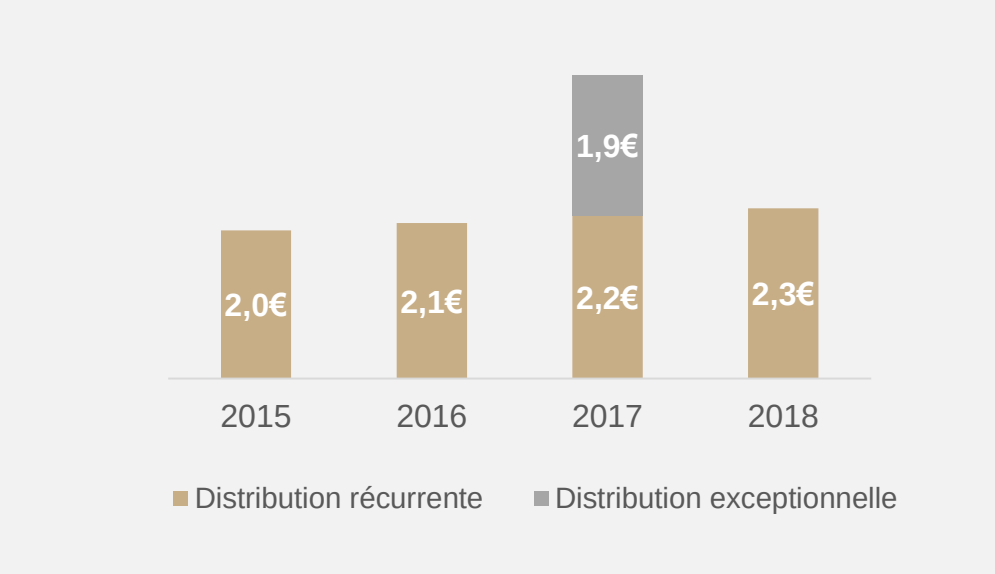
ÉVOLUTION DE L'ANR TRIPLE NET EPRA (EN M€)

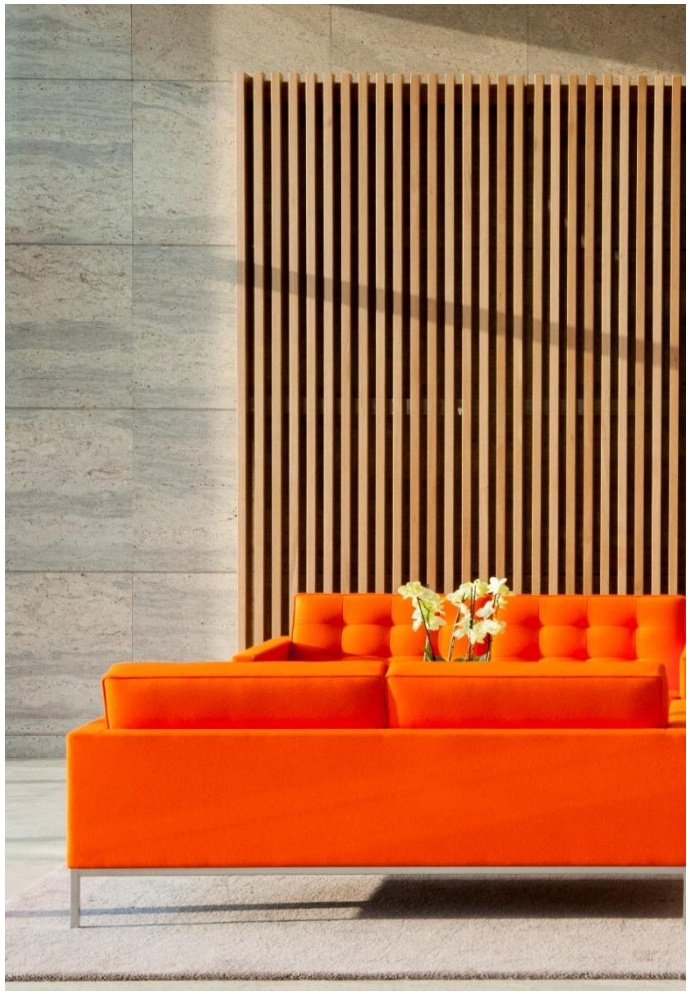


ANR triple net EPRA : **41,0** euros par action

Création de valeur : **+9%** en 2018

AUGMENTATION CONTINUE DE LA DISTRIBUTION





Distribution 2018 : **2,3 € par action** (1)

Hausse de **+4,5%** par rapport à 2017

Rendement de **6,5%** (2)

(1) Approuvé par le Conseil d'administration et soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 30 avril 2019
(2) Sur la base d'un cours de bourse de 35,6€ par action au 31 décembre 2018

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

En milliers d'euros	2018	2018 LFL (2)	2017	Δ 18 / 17	Δ 18 / 17 LFL (2)
Revenus locatifs	53 026	52 310	51 259		
Charges refacturées et indemnités	14 619	14 448	14 640		
Indemnités de départ reçues	391	391	1 526		
Charges liées aux immeubles	(17 853)	(17 683)	(17 818)		
Loyers nets	**50 183**	**49 467**	**49 606**	**1,2%**	**-0,3%**
Frais d'asset management	(4 048)	(4 044)	(4 525)		
Charges administratives	(4 355)	(4 283)	(4 155)		
Résultat opérationnel	**41 779**	**41 140**	**40 927**	**2,1%**	**0,5%**
Charges financières nettes	(8 858)	(8 730)	(8 024)		
Frais financiers linéarisés	(2 247)	(2 217)	(1 966)		
Résultat récurrent	**30 674**	**30 193**	**30 937**	**-0,8%**	**-2,4%**
Taxe 3% sur les dividendes (1)	-	-	1 752		
Résultat EPRA	**30 674**	**30 193**	**32 689**	**-6,2%**	**-7,6%**

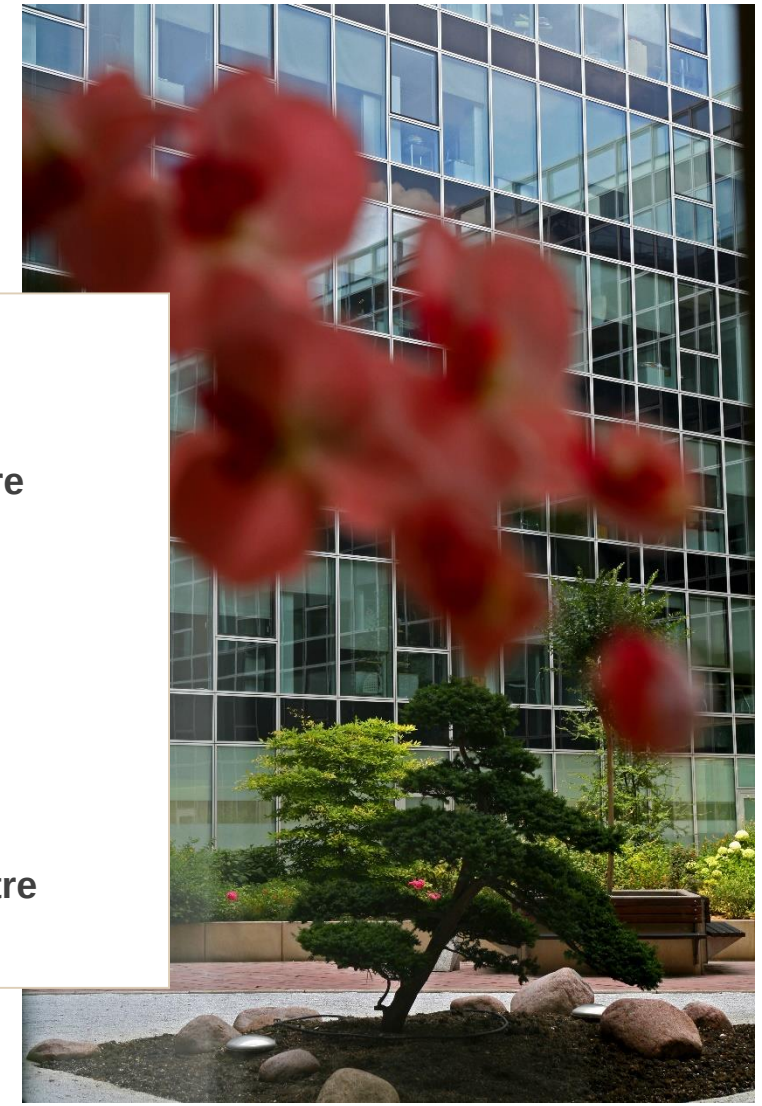
(1) 1,7 m€ en 2017 : il s'agit du remboursement de la taxe 3% sur les dividendes payée en 2015 et 2016.
(2) Like For Like : à périmètre constant

CASH-FLOW RÉCURRENT

En milliers d'euros	2018	2018 LFL (1)	2017	Δ 18 / 17	Δ 18 / 17 LFL (1)
Résultat EPRA	**30 674**	**30 193**	**32 689**	**-6,2%**	**-7,6%**
Retraitement de la taxe 3% sur les dividendes	-	-	(1 752)		
Ajustements IFRS (franchises, ….)	2 256	2 294	2 946		
Retraitement des frais financiers linéarisés	2 247	2 217	1 966		
Cash-Flow récurrent	**35 177**	**34 704**	**35 849**	**-1,9%**	**-3,2%**

(1) Like For Like : à périmètre constant

AGENDA FINANCIER



Assemblée Générale
30 avril 2019

Chiffre d'affaires du 1er trimestre
30 avril 2019

Paiement du dividende
7 mai 2019

Résultats semestriels
25 juillet 2019

Chiffre d'affaires du 3ème trimestre
15 novembre 2019

IDENTITÉ BOURSIERE

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

DISCLAIMER

Ce document a été préparé par Cegereal aux seules fins de la présentation du 22 février 2019. 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.