

PLACES FOR SMART BUSINESS

2019



RÉSULTATS ANNUELS

28 février 2020

CeGeREAL

SOMMAIRE

01- L' ESSENTIEL

Page 3



02- LE MARCHÉ

Page 6



03- PORTEFEUILLE

Page 9



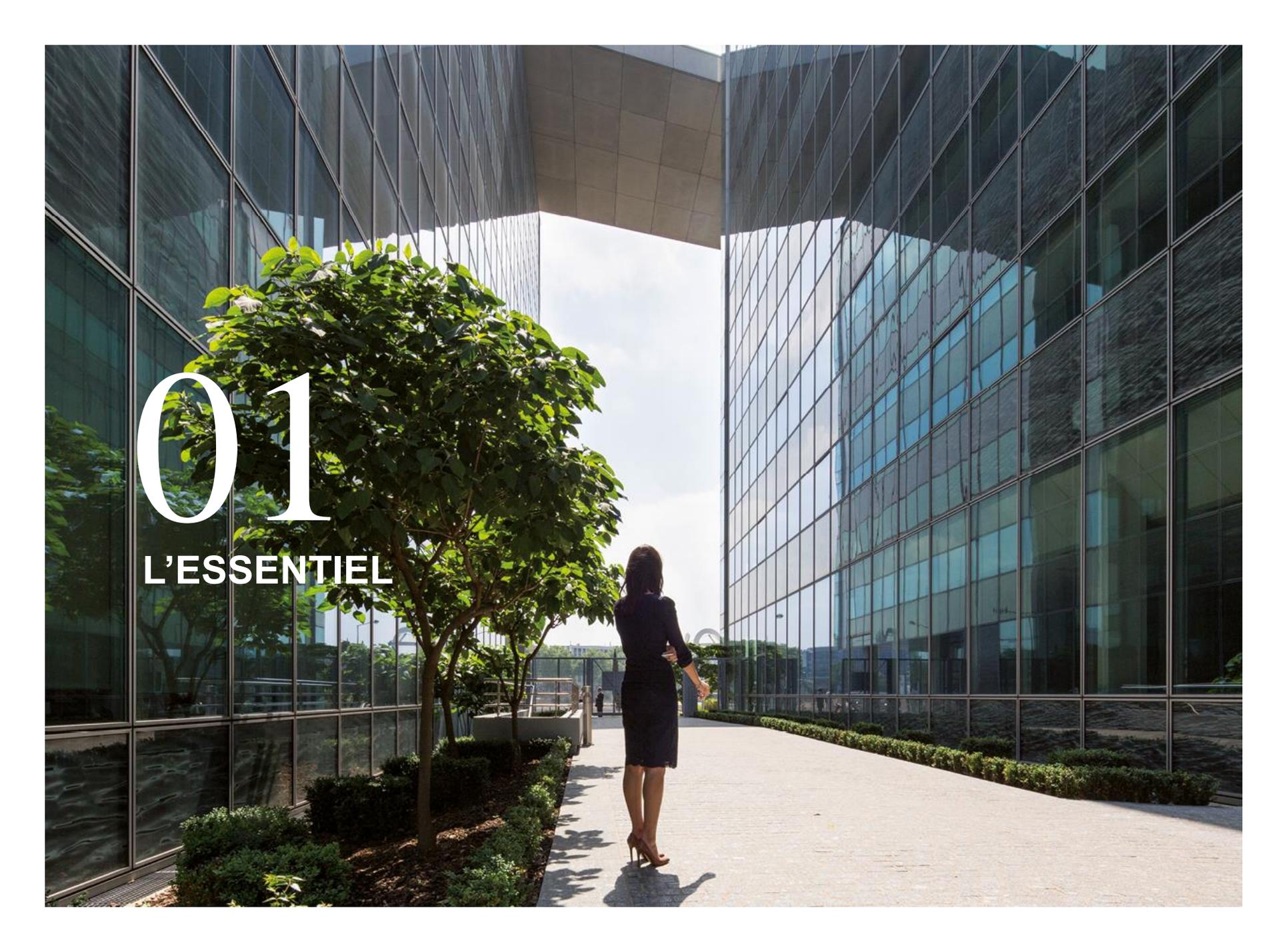
04- FINANCES

Page 14



05- ANNEXES

Page 20



01

L'ESSENTIEL

CHIFFRES CLÉS 2019

1 464 m€ valeur du patrimoine **+3,9%** en 2019

63,4 m€ revenus locatifs **+19,5%** en 2019

96,9 % taux d'occupation ⁽¹⁾ **+0,8pt** en 2019

5,3 ans durée moyenne pondérée résiduelle des baux

2,3 € distribution par action ⁽²⁾ **5,4%** taux de rendement ⁽³⁾

(1) Incluant les baux signés en 2019 prenant effet en 2020

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

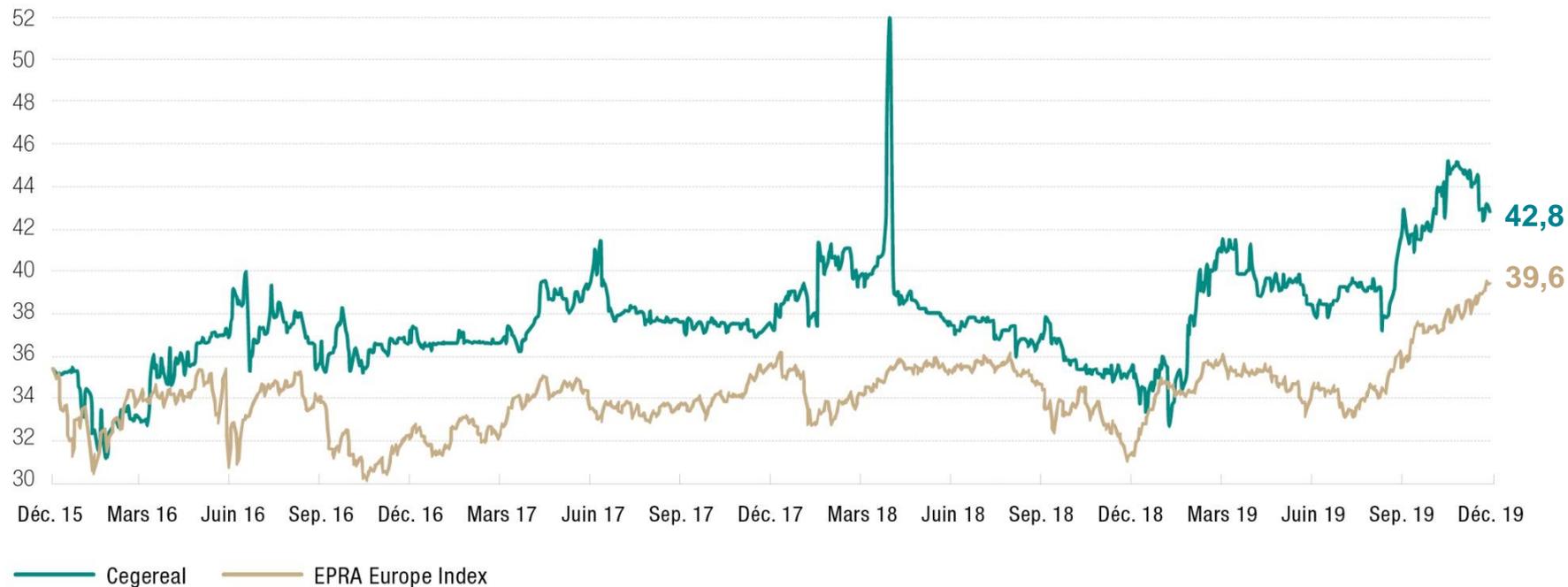
(3) Sur la base d'un cours de bourse de 42,8€ par action au 31 décembre 2019



SOLIDE PERFORMANCE BOURSIÈRE

Évolution du cours de Bourse

(en €)



DEPUIS 4 ANS, L'ACTION CEGEREAL SURPERFORME L'INDICE EPRA EUROPE

A photograph of a modern, multi-story building with a glass facade, situated next to a body of water. The building's reflection is visible in the water. The sky is clear and blue. The text '02' is overlaid on the left side of the image.

02

LE MARCHÉ

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN FRANCE

41,5 mds €

investis en France (6^{ème} année de hausse consécutive)

38%

d'investisseurs étrangers (dont 11% de sud-coréens)

21,9 mds €

d'investissements dans les bureaux en Île-de-France

+8%

d'investissements dans les bureaux en Île-de-France depuis 2018

UN RECORD DE VOLUMES INVESTIS EN ÎLE-DE-FRANCE

Part en % à fin 2019



Source : BNP Paribas Real Estate



Part en % dans les volumes investis en bureaux Île-de-France en 2019



Évolution en % des volumes investis en bureaux (en 2019 par rapport à 2018)

TAUX DE RENDEMENT « PRIME » - BUREAU



Source : BNP Paribas Real Estate

MARCHÉ LOCATIF DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

MARCHÉ LOCATIF TRÈS DYNAMIQUE

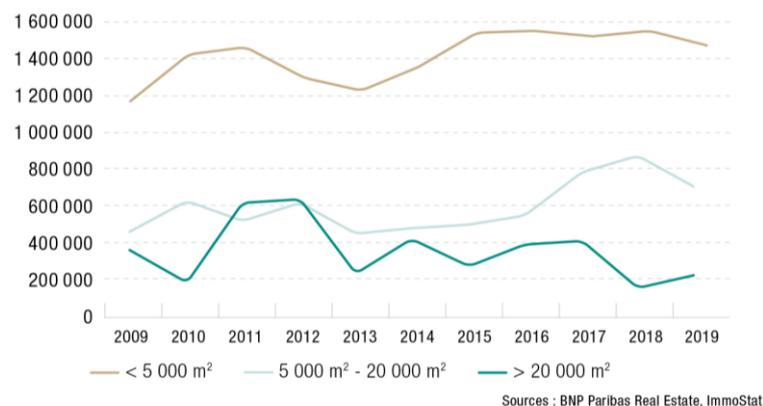
2,3 millions m² de demande placée

Segment 1 000 – 5 000 m² (cœur de marché) **stable**

7 transactions signées dans Europlaza soit 11% du nombre de transactions à La Défense

148 000 m² placés à La Défense dont 8% par Cegereal

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



LOYERS TOUJOURS EN HAUSSE

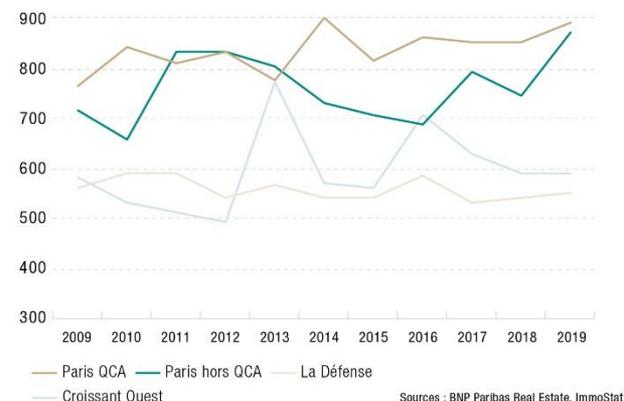
Diminution de l'offre disponible

Taux de vacance **historiquement bas** :

- 4,5% à La Défense
- 1,4% à Paris QCA

Augmentation des valeurs locatives en 2019 principalement à Paris QCA et hors QCA

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

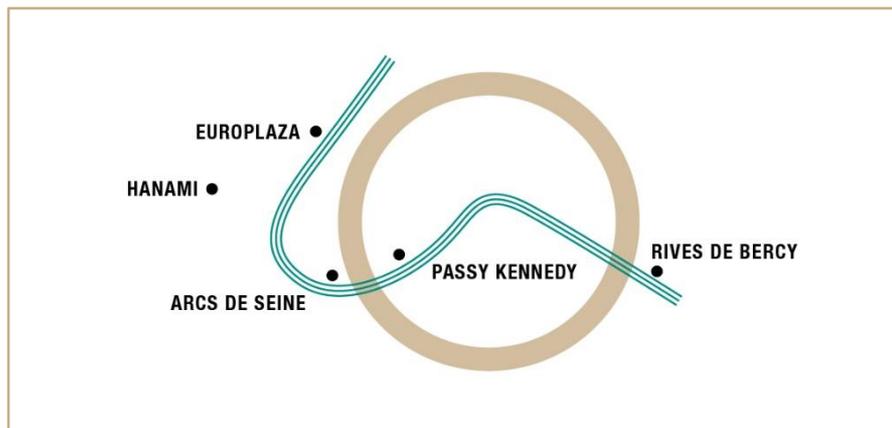




03

LE PORTEFEUILLE

UN PATRIMOINE IDÉALEMENT SITUÉ



Surface totale : **189 400 m²**

Taux d'occupation : **96,9% ⁽¹⁾**

Valorisation : **1 464 m€**

Nombre de locataires : **42**

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

WALT⁽²⁾ : **5,3 années**



Actifs	Hanami	Europlaza	Arcs de Seine	Passy Kennedy	Rives de Bercy
Surface	34,400 m ²	52,100 m ²	47,200 m ²	23,800 m ²	31,900 m ²
Valorisation	175 m€	417 m€	456 m€	239 m€	175 m€
Taux d'occupation	100%	89% ⁽¹⁾	100%	100%	100%

(1) Incluant les baux signés en 2019 prenant effet en 2020.

(2) Weighted Average Lease Term

IMPORTANT TRAVAIL D'ASSET MANAGEMENT

3,1%

de vacance sur
le portefeuille

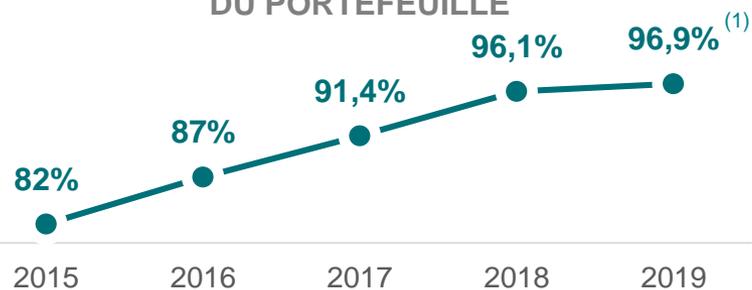


Anticipation
des attentes des locataires



Rythme soutenu
d'investissements

EVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE



(1) Incluant les baux signés en 2019 prenant effet en 2020.

EUROPLAZA : POSITIONNEMENT & ANTICIPATION RÉUSSIS



22 000 m²
loués en 2019



89% hausse
du taux d'occupation



Divisibilité
une stratégie efficiente



8 années une WALT en
hausse sur un an (vs. 6,1 en 2018)

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 2018.

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.

N° 1



Cegereal obtient la première place du classement annuel du GRESB dans la catégorie des sociétés européennes cotées et à la troisième place au niveau mondial, tous secteurs confondus. Cegereal est sur le podium pour la cinquième 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



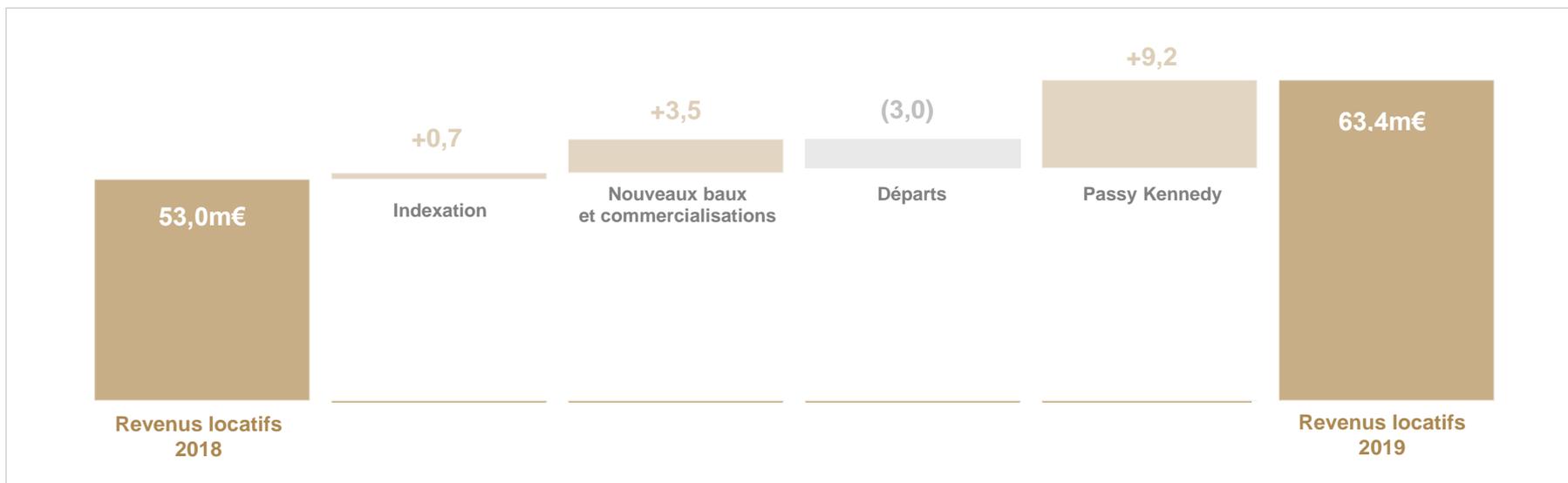
Cegereal est certifiée ISO 14001 sur le Système de Management Environnemental (SME) de ses activités de foncière.

04

FINANCES



REVENUS EN AUGMENTATION DE +19,5%



L'excellente **activité locative** conjuguée à l'effet année pleine des revenus générés par l'immeuble **Passy Kennedy** a impacté positivement la performance opérationnelle et financière de la société.



PROFIL DE DETTE MAÎTRISÉ

COÛT DE LA DETTE



MATURITÉ DE LA DETTE



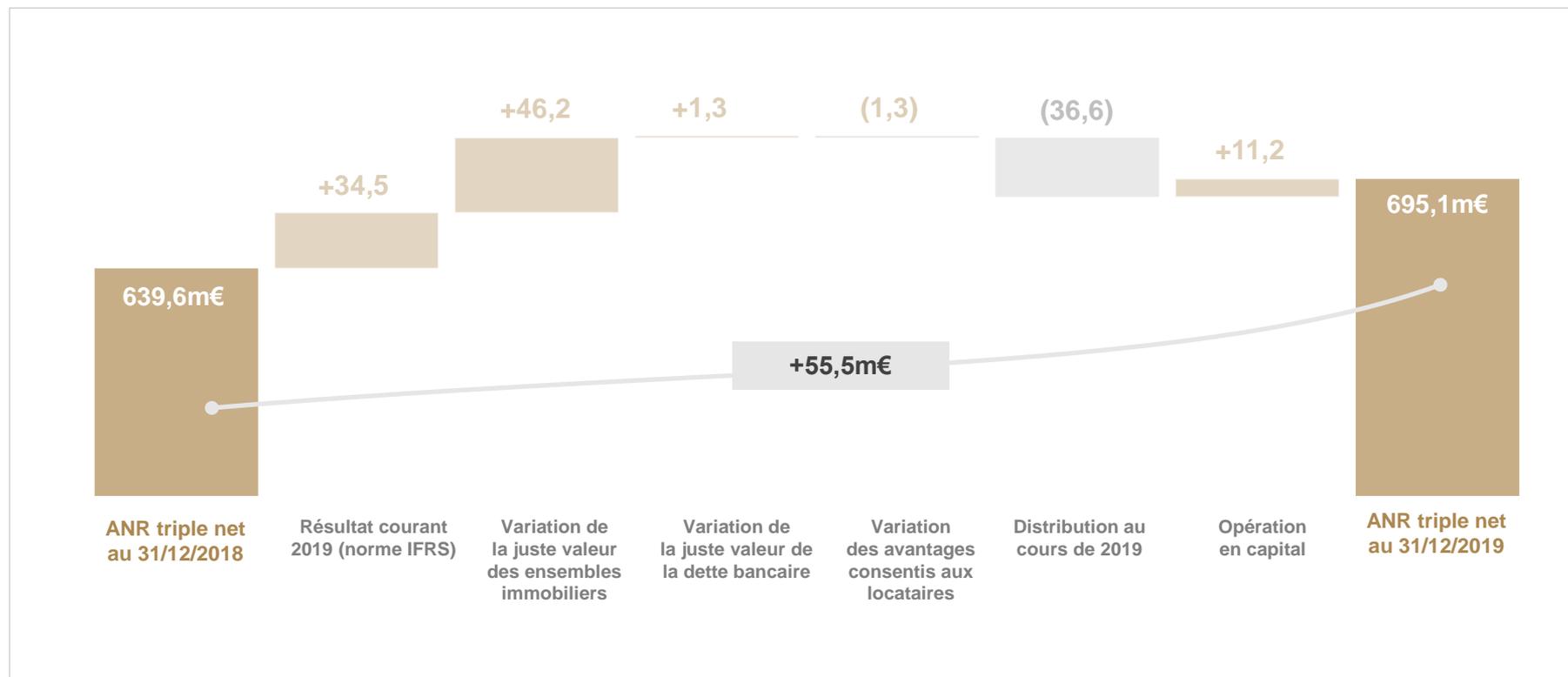
LOAN TO VALUE



INTEREST COVERAGE RATIO



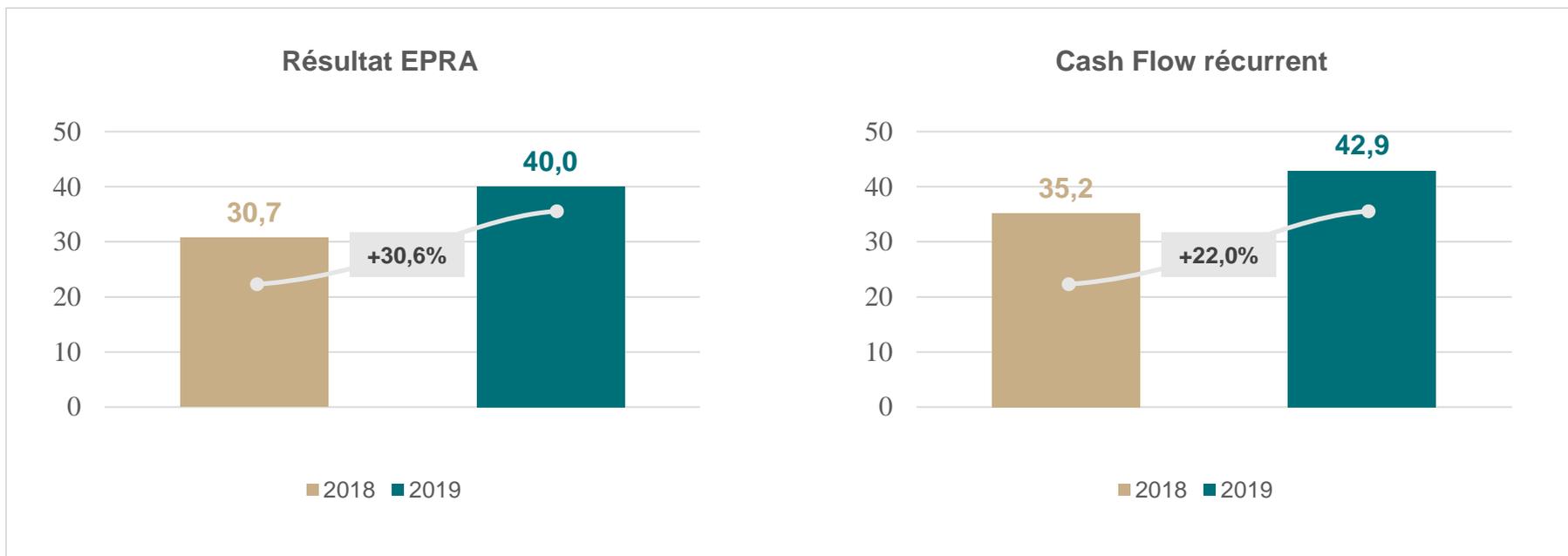
ÉVOLUTION DE L'ANR TRIPLE NET EPRA (EN M€)



ANR triple net EPRA : **43,7** euros par action vs 41 euros en 2018

Création de valeur : **+12,2%** en 2019 avec réintégration du dividende versé

DISTRIBUTION DE 2,3€ PAR ACTION



Distribution 2020 : **2,3 € par action** ⁽¹⁾

Rendement de **5,4%** ⁽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 42,8 € par action au 31 décembre 2019



05

ANNEXES



RÉSULTAT EPRA

<i>En milliers d'euros</i>	2019	2019 LFL ⁽¹⁾	2018	2018 LFL ⁽¹⁾	Δ 19 / 18	Δ 19 / 18 LFL ⁽¹⁾
Revenus locatifs	63 369	53 477	53 026	52 310	+19,5%	+2,2%
Indemnités de départ reçues	1 941	1 941	391	391		
Charges refacturées et indemnités	18 104	14 859	14 619	14 448		
Charges liées aux immeubles	(20 208)	(16 949)	(17 274)	(17 103)		
Loyers nets	63 206	53 328	50 762	50 047	+24,5%	+6,6%
Frais d'asset management	(5 047)	(4 289)	(4 355)	(4 283)		
Frais de commercialisation	(583)	(583)	-	-		
Autres charges liées aux immeubles	(666)	(616)	(522)	(522)		
Charges administratives	(3 955)	(3 754)	(4 105)	(4 101)		
Résultat opérationnel	52 956	44 085	41 779	41 140	+26,8%	+7,2%
Charges financières nettes	(10 650)	(8 808)	(8 960)	(8 832)		
Frais financiers linéarisés	(2 260)	(1 897)	(2 145)	(2 217)		
Résultat EPRA	40 046	33 381	30 674	30 193	+30,6%	+10,6%

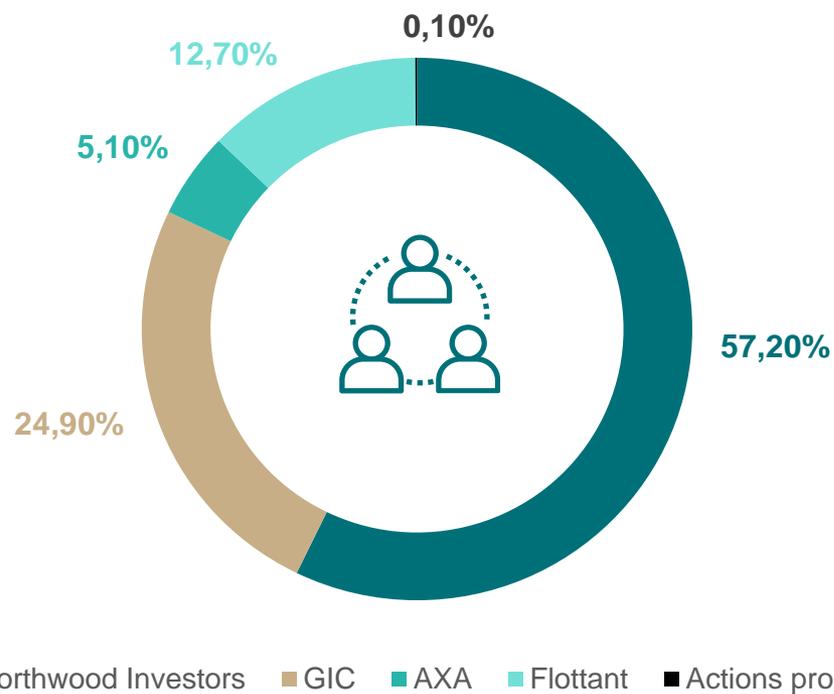
(1) Like For Like (LFL) : à périmètre constant

CASH-FLOW RÉCURRENT

<i>En milliers d'euros</i>	2019	2019 LFL ⁽¹⁾	2018	2018 LFL ⁽¹⁾	Δ 19 / 18	Δ 19 / 18 LFL ⁽¹⁾
Résultat EPRA	40 046	33 381	30 674	30 193	+30,6%	+10,6%
Ajustements IFRS (franchises,)	602	1 571	2 256	2 294		
Retraitement des frais financiers linéarisés	2 260	1 897	2 247	2 217		
Cash-Flow récurrent	42 908	36 849	35 177	34 704	+22,0%	+6,2%

(1) Like For Like (LFL) : à périmètre constant

ACTIONNARIAT ET GOUVERNANCE STABLES



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
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 28 février 2020. 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.