



Passy Kennedy

Paris, France

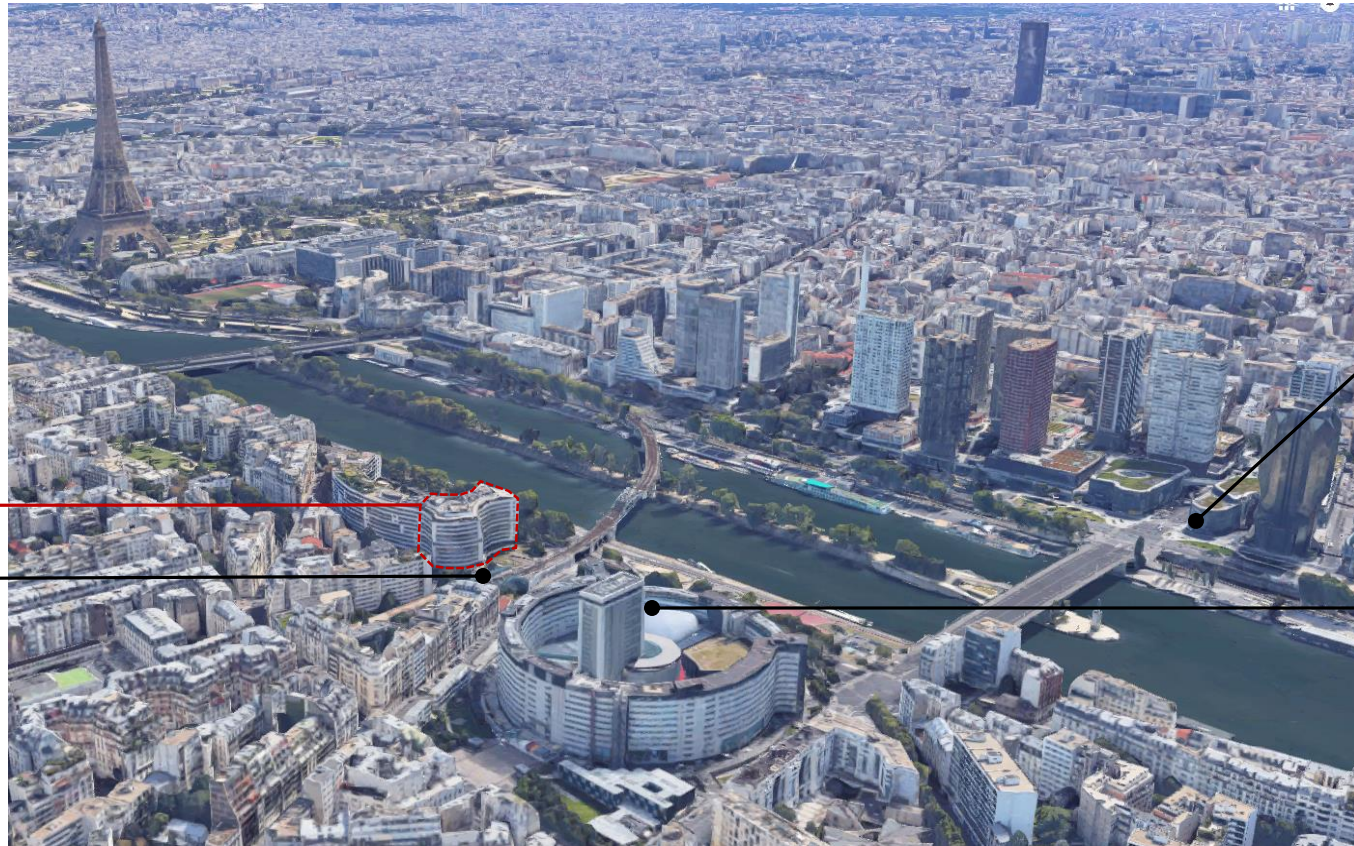
104 Avenue du President Kennedy

Septembre 2018



Quartier

L'immeuble est idéalement situé en bord de Seine au cœur du 16^{ème} arrondissement de Paris offrant une vue exceptionnelle sur la Tour Eiffel.



Passy Kennedy

Centre
Commercial
Beaugrenelle

Siège social de
Radio France

L'immeuble de bureaux Passy Kennedy

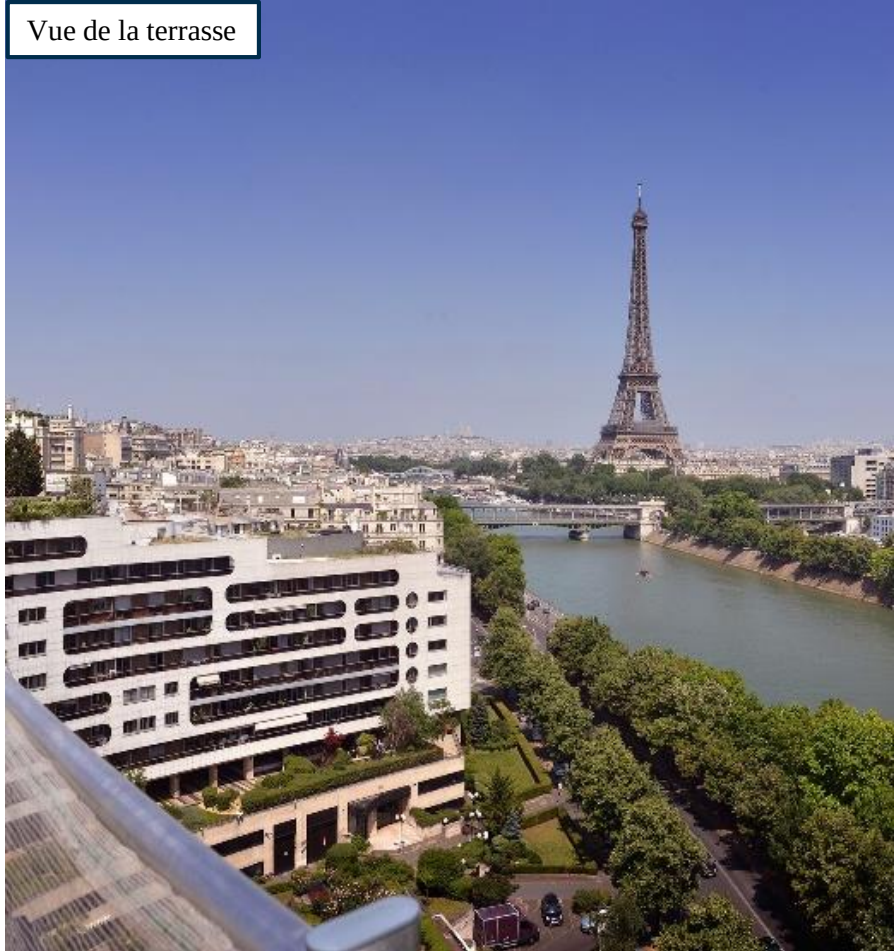
Passy Kennedy fait partie d'un complexe immobilier composé de deux immeubles de bureaux et d'un immeuble résidentiel, chacun avec leur entrée dédiée.



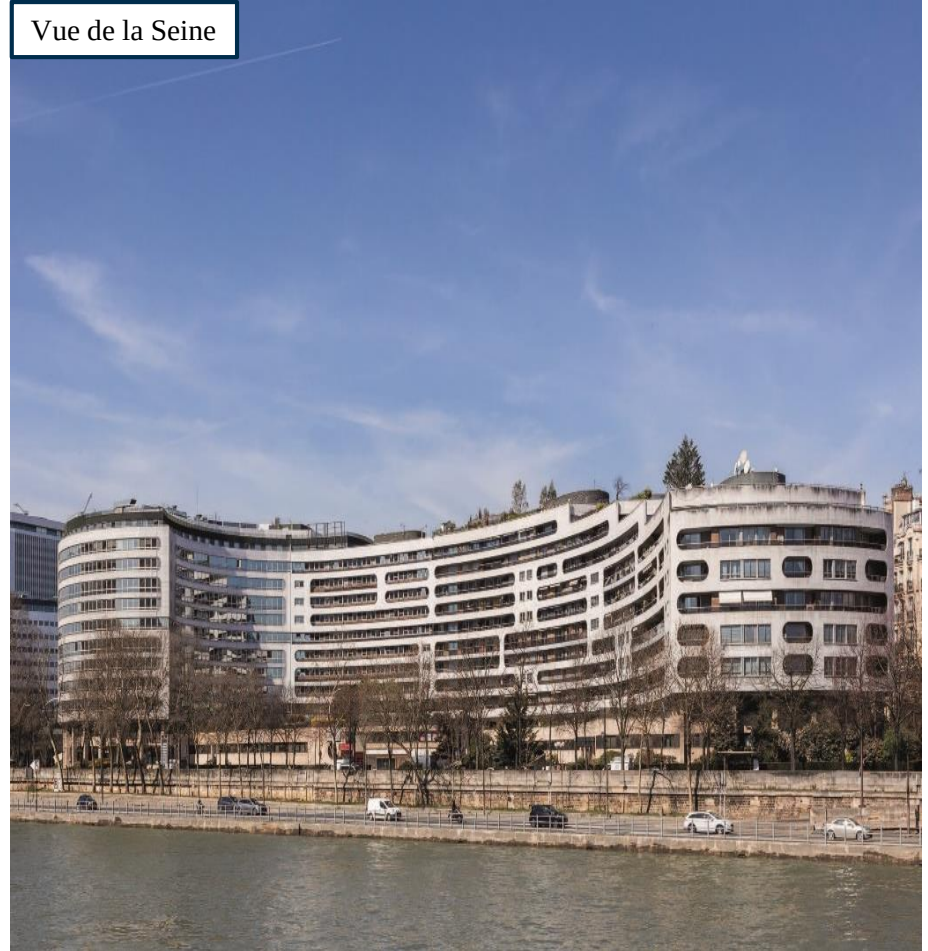
Photos de l'immeuble

Passy Kennedy (l'« Immeuble ») est un immeuble de bureaux, d'une superficie de 23 615 m², situé dans le 16^{ème} arrondissement, au cœur de Paris. L'Immeuble est idéalement situé en bord de Seine, dans le quartier central des affaires élargi.

Vue de la terrasse



Vue de la Seine

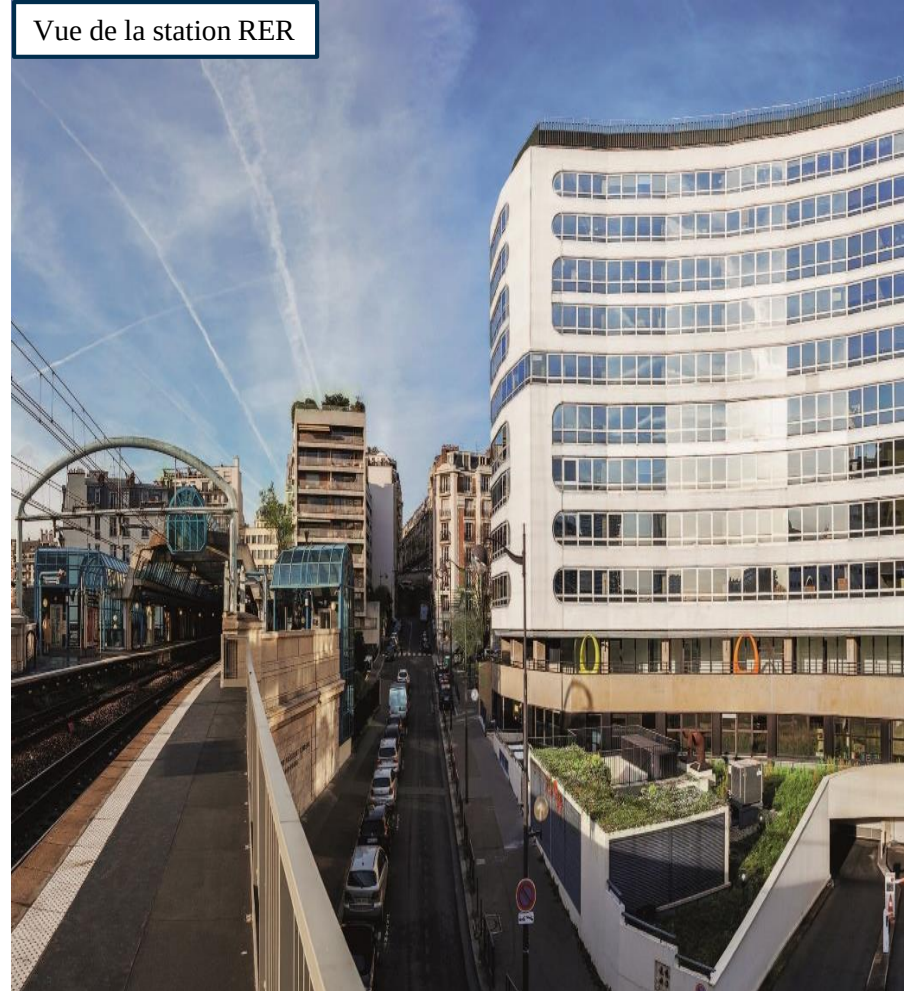


Photos de l'immeuble – Extérieur

Vue de la rive gauche

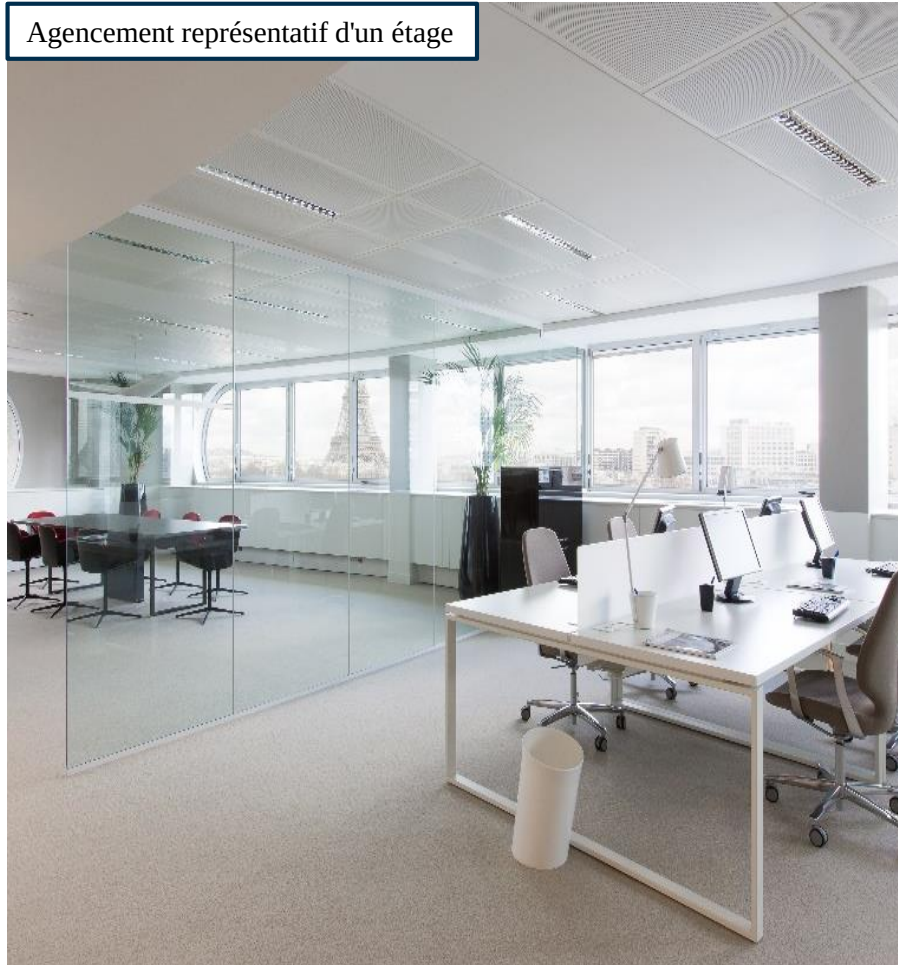


Vue de la station RER

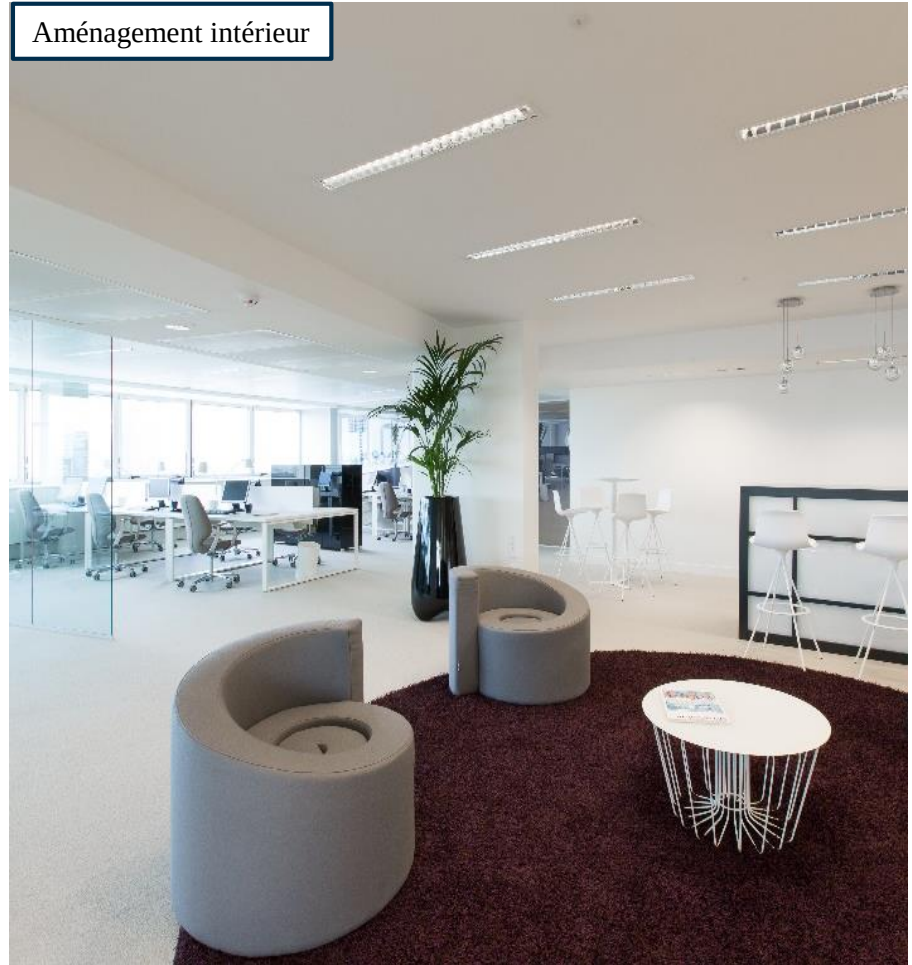


Photos de l'immeuble – Intérieur

Agencement représentatif d'un étage



Aménagement intérieur

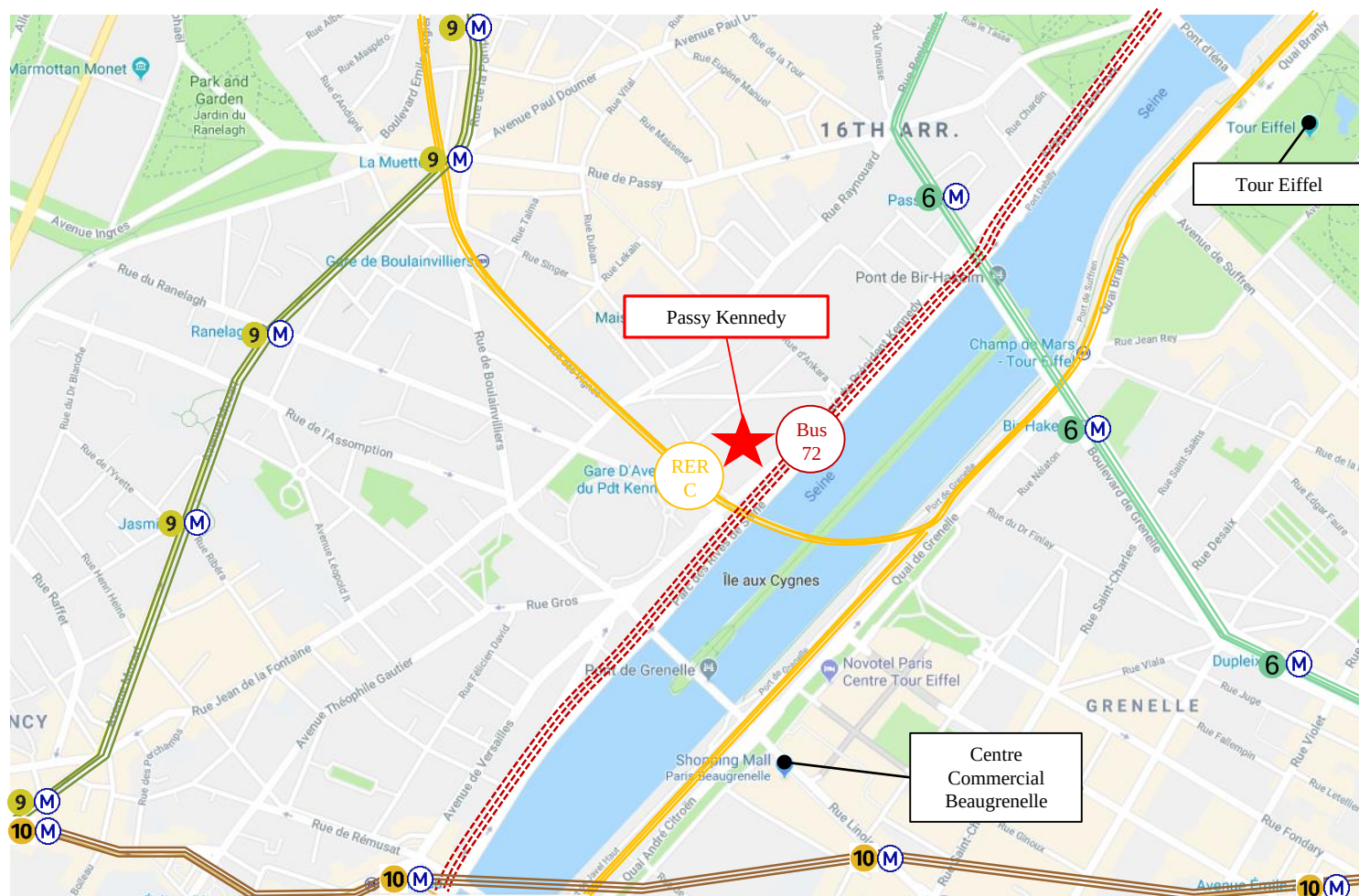


Principaux paramètres

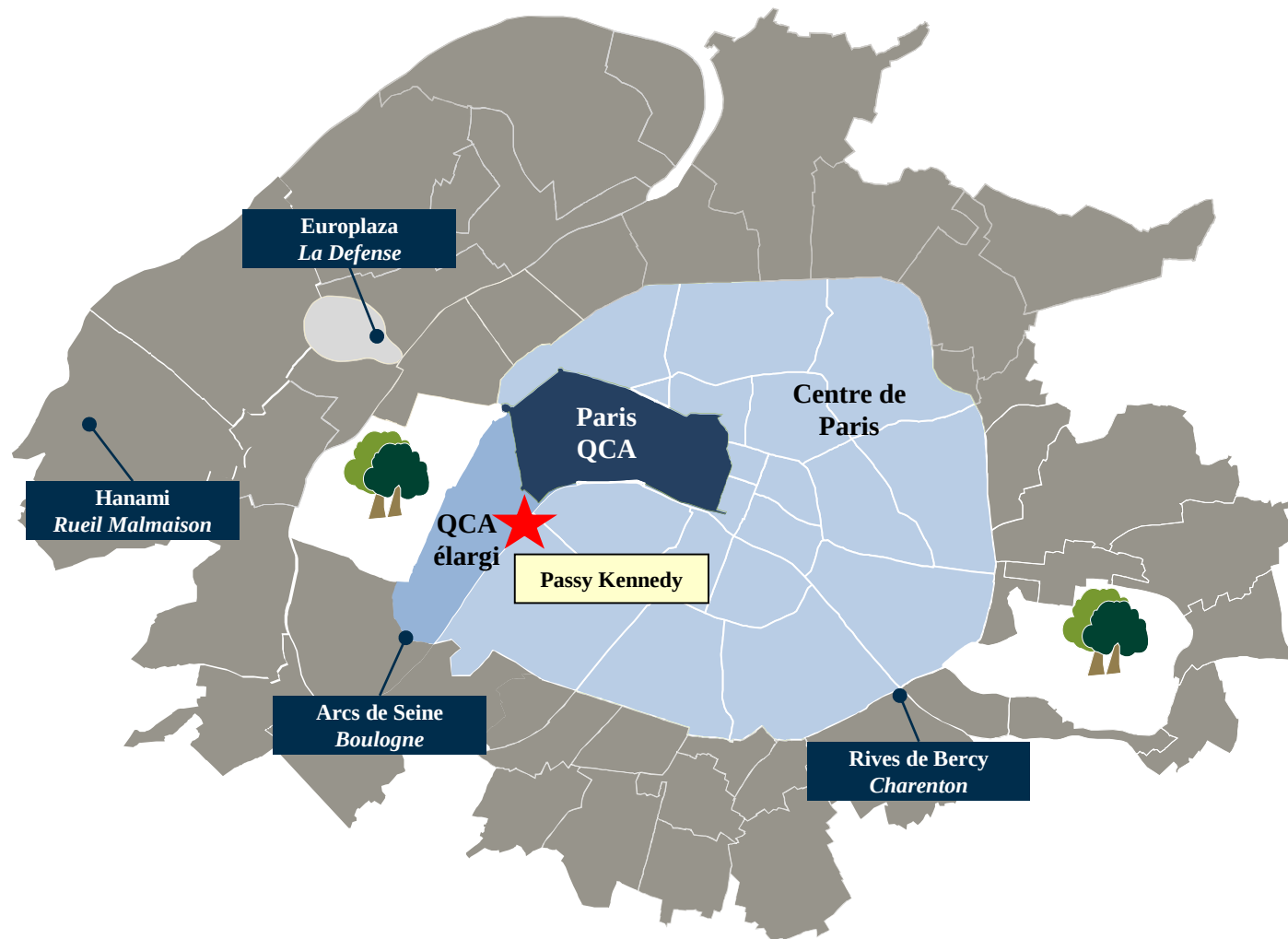
- ▶ CeGeReal (“CGR”) a signé une Promesse d’acquisition de Passy Kennedy (l’ « Immeuble ») pour un montant de 218 millions d’euros. L’immeuble de bureaux, d’une superficie de 23 615 m², se situe dans le 16^{ème} arrondissement de Paris.
- ▶ L’actif bénéficie d’un accès direct aux transports en commun, notamment avec la station du RER C attenante. Il se situe également à quelques minutes à pied des lignes de métro 6, 9 et de la ligne de bus 72.
- ▶ L’Immeuble est entièrement loué à 10 locataires de premier rang, dont Radio France, la radio du service public Français, et génère 10,3 millions d’euros de revenus locatifs annuels.
- ▶ Passy Kennedy bénéficie de nombreux avantages, notamment :
 - de grandes surfaces modulables (entre 1 300m² et 2 000m²)
 - un restaurant et une cafétéria pour le personnel situés au rez-de-chaussée
 - un service de conciergerie dans le lobby
- ▶ 29 millions d’euros de travaux de rénovation ont été réalisés au cours des 4 dernières années, dont la modernisation des équipements techniques et la rénovation des espaces communs et des étages.
- ▶ Le loyer moyen pour cet actif est de 420 euros par m², soit largement inférieur aux loyers les plus élevés (atteignant plus de 750 euros par m²) ainsi qu’à la moyenne des loyers de l’ouest du centre de Paris (d’environ 550 euros par m²)

Accès direct aux transports en commun

Passy Kennedy est attenant à la station RER située Avenue du President Kennedy. Cette station est desservie par le RER C et offre un accès direct vers Versailles, la porte Maillot et plusieurs banlieues nord de Paris. L'immeuble est également situé à quelques minutes des lignes de Metro 6, 9 et 10 permettant de desservir l'ensemble du quartier central des affaires et le centre de Paris.



Immeubles de bureaux détenus par CeGeREAL

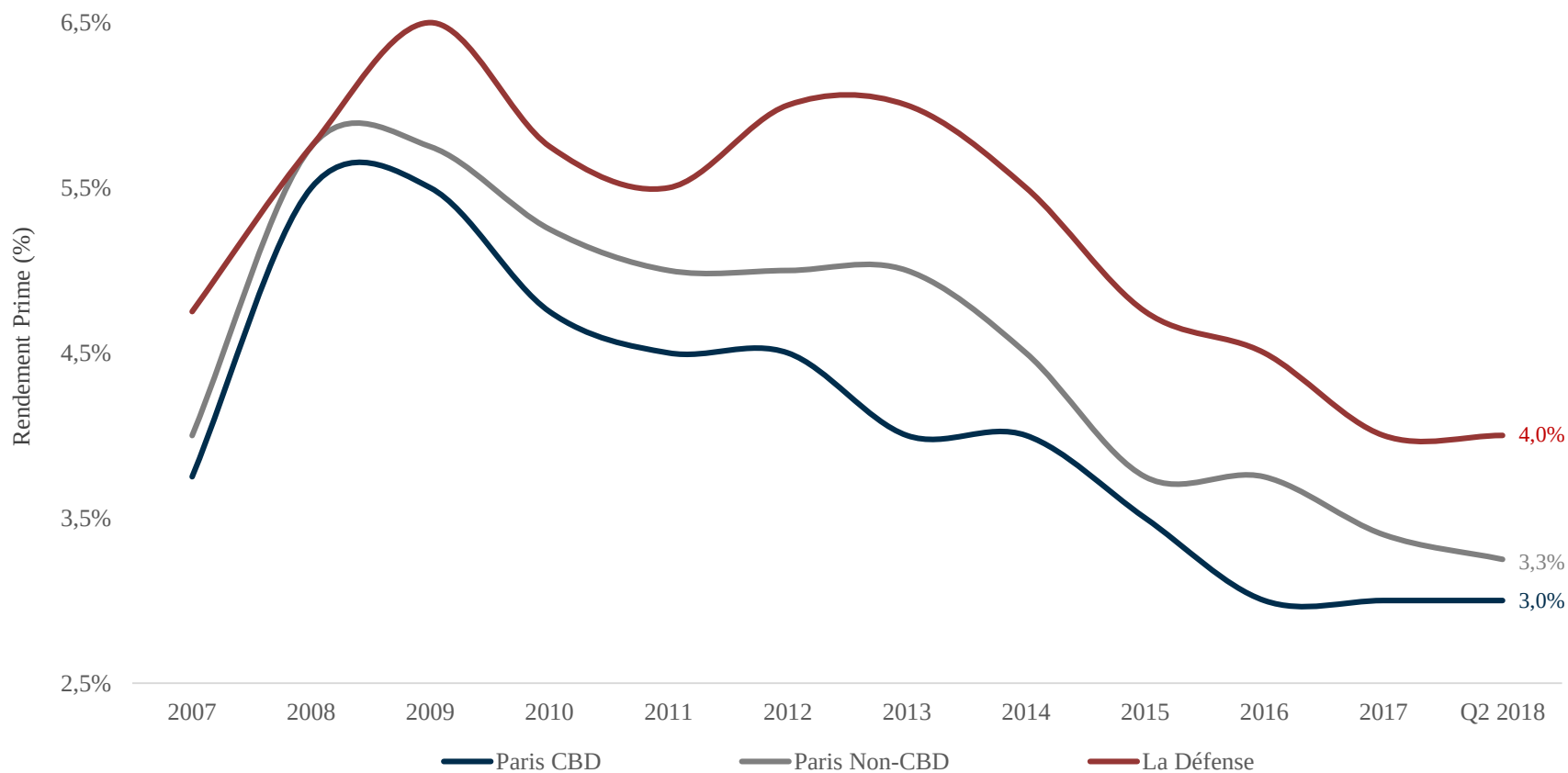


Analyse sectorielle

Marché de l'investissement à Paris

Les rendements prime sont restés à des niveaux historiques bas au Q2 2018 atteignant 3,3% pour les actifs hors QCA, soit 1,2% en dessous de la moyenne 10 ans

Rendements de Bureaux Prime



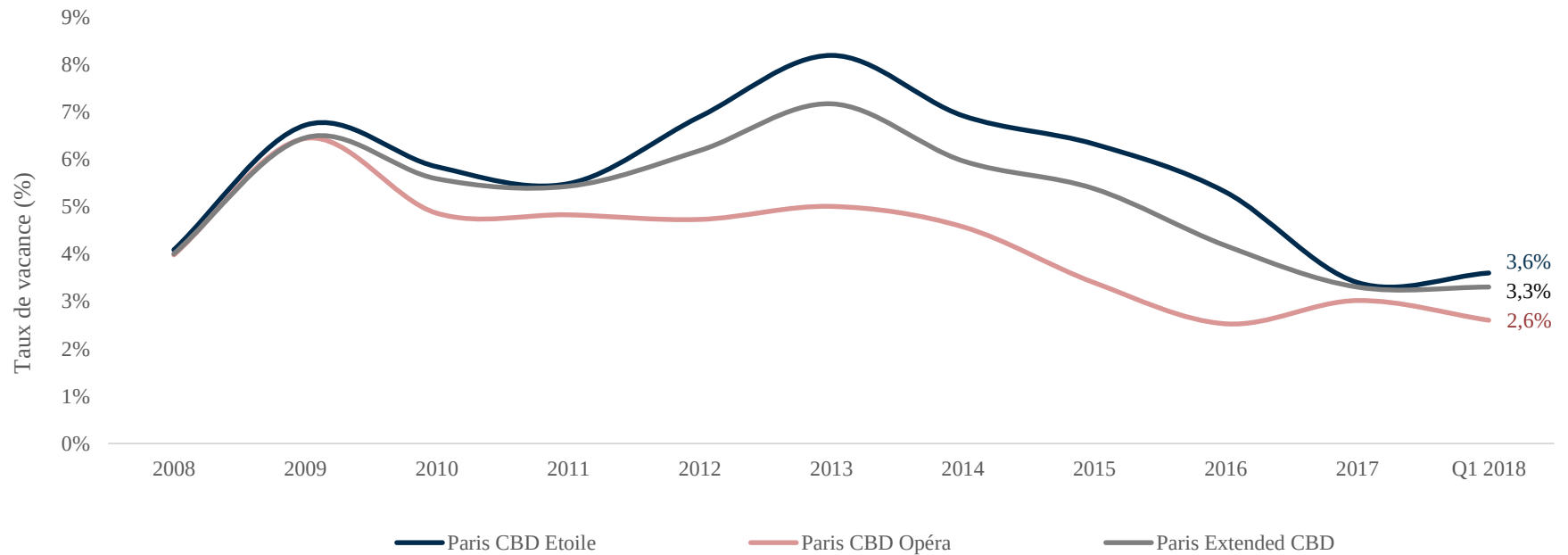
CBD = Central Business District
QCA = Quartier Central des Affaires

Source: Knight Frank

Taux historiques de vacance

Les taux de vacance du quartier étendu des affaires de Paris restent faibles à environ 3,3%, approximativement 3,4% sous la moyenne du marché d'Ile-de-France.

Taux historiques de vacance



CBD = Central Business District

Source: BNP Paribas RE

Avertissement

En acceptant et/ou en lisant le présent document, vous acceptez d'être lié par les limitations énumérées ci-dessous.

Le présent document a été préparé par Cegereal.

Le document de référence de Cegereal a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») le 27 mars 2018 sous le numéro D.18-0188. Le document de référence peut être consulté sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et sur le site Internet de Cegereal (www.cegereal.com). Le document de référence contient une description détaillée de Cegereal, de son activité, de sa stratégie, de sa situation financière, de ses résultats et des facteurs de risques.

Le présent document ne comprend pas et ne constitue pas une offre de valeurs mobilières ou une invitation ou une sollicitation en vue d'investir dans des valeurs mobilières en France, aux Etats-Unis ou dans toute autre juridiction. Le présent document et son contenu ne constituent pas, et ne doivent pas être utilisés à l'appui, de tout contrat, engagement ou décision d'investissement de quelque nature que ce soit. Des valeurs mobilières ne peuvent être offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique en l'absence d'enregistrement ou d'exemption aux obligations d'enregistrement. Cegereal n'a pas l'intention d'enregistrer une offre de valeurs mobilières aux Etats-Unis d'Amérique. Toute offre de valeurs mobilières ne peut être effectuée en France qu'en vertu d'un prospectus soumis au visa de l'AMF ou, en dehors de France, en vertu de documents d'offre préparés à cet effet conformément à la réglementation de chaque juridiction dans laquelle une telle offre est conduite, et aucune décision d'investissement ne doit être prise sur le fondement d'un document autre que le prospectus (en France) ou les documents préparés à cet effet dans les autres pays.

Le présent document vous est fourni uniquement à titre informatif et ne doit pas être distribué ou publié, directement ou indirectement, en totalité ou en partie, ou transmis à toute autre personne. Aucun exemplaire du présent document ni aucune copie de celui-ci ne peuvent être transmis ou distribués aux Etats Unis d'Amérique, au Canada, en Australie ou au Japon. La distribution de ce document dans d'autres juridictions pourrait être restreinte par la loi et les règlements applicables et les personnes qui entrent en possession de ce document doivent s'informer quant aux restrictions applicables et respecter lesdites restrictions. Tout manquement à ces restrictions peut constituer une violation des lois et règlements applicables dans ces pays ou dans toute autre juridiction.

Le présent document ne présente que des informations sous une forme résumée et n'a pas vocation à être exhaustif. L'information contenue dans le présent document n'a pas fait l'objet d'une vérification indépendante. Aucune déclaration ou garantie, expresse ou implicite, n'est donnée quant à, et aucune décision ne doit être prise sur la base de, l'objectivité, la véracité, la complétude ou l'exactitude de l'information ou des opinions contenues dans le présent document. Cegereal ainsi que ses affiliés, administrateurs, dirigeants, conseils et salariés ne pourront voir leur responsabilité engagée (pour négligence ou autrement) pour toute perte résultant de l'utilisation du présent document ou de son contenu, ou encore liée d'une quelconque manière au présent document.

Les informations relatives aux marchés et les projections relatives à certains segments d'activité incluses dans le présent document proviennent de sondages internes, d'estimations, de rapports et d'études ainsi que d'analyses de marché externes, d'informations publiques et de publications relatives au secteur d'activité. Cegereal ainsi que ses affiliés, administrateurs, dirigeants, conseils et salariés n'ont pas vérifié de manière indépendante l'exactitude des informations relatives au marché et des projections relatives à certains segments d'activité et ne donnent aucune garantie à cet égard. Ces informations et projections sont incluses dans le présent document uniquement pour information.

Certaines informations incluses dans le présent document ainsi que certaines déclarations ou d'autres documents publiés ou qui seront publiés par Cegereal ne sont pas des données historiques mais des informations prospectives. Ces informations prospectives reposent sur des opinions, des attentes et des hypothèses, notamment des hypothèses relatives aux stratégies actuelles et futures et à l'environnement dans lequel Cegereal opère, et impliquent des risques, des incertitudes et d'autres facteurs, connus ou inconnus, qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la performance ou les réalisations réels, ou les résultats du secteur d'activité ou d'autres éléments diffèrent significativement de ceux expressément prévus ou sous-entendus dans ces informations prospectives. Les informations prospectives ne sont données qu'à la date du présent document et Cegereal ne se soumet à aucune obligation et ne prend aucun engagement de rendre publique une mise à jour ou une modification des informations prospectives incluses dans le présent document afin de refléter tout changement qui affecterait les attentes ou les éléments, conditions ou circonstances sur la base desquels ces informations prospectives ont été établies. Les informations prospectives incluses dans le présent document sont données uniquement à titre illustratif. Cegereal ainsi que ses affiliés, administrateurs, dirigeants, conseils, salariés et représentants ne pourront voir leur responsabilité engagée au titre de ces informations prospectives. Les informations prospectives ne constituent pas des garanties de performances futures et sont soumises à différents risques et incertitudes, dont un grand nombre sont difficiles à anticiper et sont généralement en dehors du contrôle de Cegereal. Les résultats réels pourraient différer de manière significative de ceux qui sont expressément prévus, sous-entendus ou anticipés dans ces informations prospectives. Ces risques et incertitudes incluent ceux décrits ou identifiés dans le document de référence déposé par Cegereal auprès de l'AMF.