

Profil

CeGeREAL détient trois ensembles immobiliers récents et de grande qualité, situés dans les principaux quartiers d'affaires de la première couronne parisienne : Europlaza à La Défense, Arcs de Seine à Boulogne-Billancourt et Rives de Bercy à Charenton-le-Pont. Ces surfaces de bureaux, comprises entre 30 000 et 50 000 m², sont louées à des sociétés d'envergure nationale ou internationale, avec lesquelles CeGeREAL entretient des relations privilégiées.

Grâce à un levier financier modéré et à des revenus locatifs nets qui couvrent plus de trois fois sa charge d'intérêts, CeGeREAL affiche une situation financière saine.

Cotée en bourse depuis mars 2006 avec le statut de SIIC (Société d'investissement immobilier cotée), CeGeREAL se positionne clairement comme une société de rendement. Son ambition : optimiser la valorisation de son patrimoine et distribuer des dividendes réguliers à ses actionnaires.

www.cegereal.com



938 M€ – Valeur du patrimoine (hors droits)
(Évaluation CB Richard Ellis au 31/12/2008)

126 415 m² – Surface du patrimoine répartie
sur trois ensembles immobiliers
récents et de grande qualité

6,21 % – Rendement net immobilier

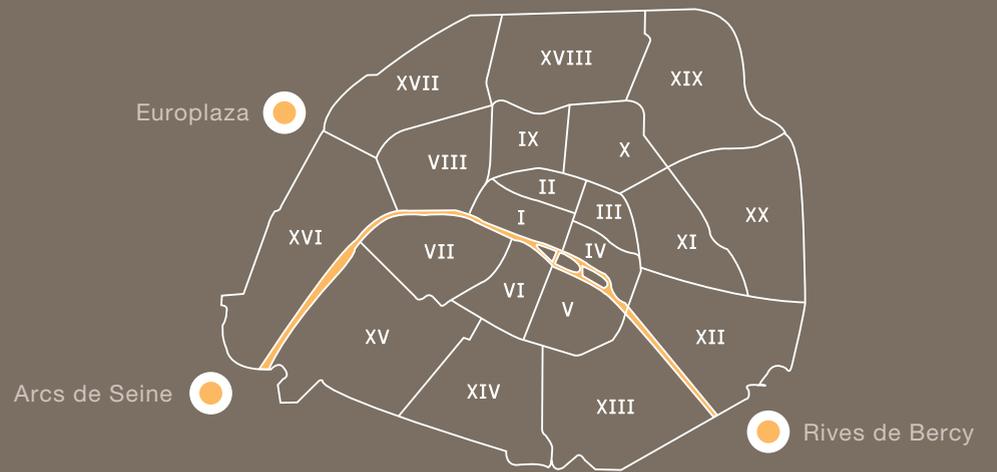
93 % – Pourcentage des baux avec une très bonne
solidité financière (en valeur locative, notation
Dun & Bradstreet)



Sommaire

Tableau de bord	02
Message du président - Faits marquants	03
Interview croisée de Raphaël Tréguier et de Martin Weinbrenner	04
Gouvernance & Gestion de la Performance	06
Marché, Positionnement & Présentation des actifs	18
Information financière	34

Tableau de bord 2008



Rentabilité

▷ **6,21%**
de rendement net

Frais de gestion 0,55%

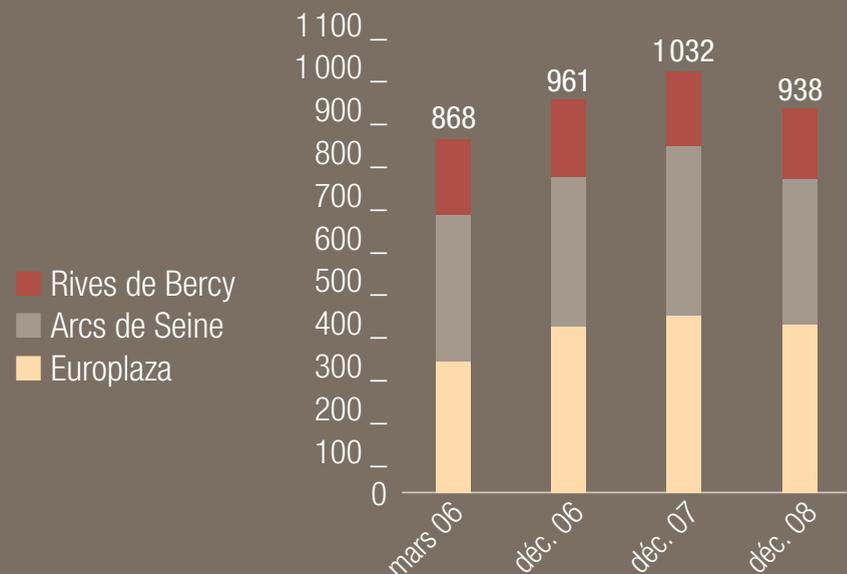
Rentabilité d'exploitation 5,66%

▷ **40%**
financement
100% taux fixe à

4,15%

▷ **72%**
pourcentage de
baux renégociés

▷ Valorisation du portefeuille
en M€



▷ Loyers nets
en M€



▷ Cash-flow courant
en M€



Assurer la continuité de notre rendement

La crise financière mondiale et son impact sur tous les secteurs d'activité, en particulier l'immobilier, auront marqué l'année 2008 et suscitent des interrogations légitimes chez l'ensemble des acteurs économiques.

Notre positionnement hautement qualitatif nous a permis de traverser cette année le mieux possible, ce qui nous donne la capacité de verser aujourd'hui à nos actionnaires un dividende similaire à celui de 2007.

En 2009, plus que jamais, nous devons tirer profit de la qualité et de la solidité de notre portefeuille d'actifs, de la fidélité de nos locataires et de la performance de nos équipes opérationnelles. En outre, nous aurons des exigences accrues en matière de gouvernance et de transparence.

La simplicité de notre organisation permet à nos actionnaires d'entretenir une grande proximité avec leur patrimoine. Depuis notre introduction en bourse il y a 3 ans, les relations avec nos actionnaires institutionnels et individuels sont basées sur la confiance et l'échange dans la poursuite d'une mission claire de rendement.

Malgré un contexte économique exceptionnellement difficile, la croissance reste l'un de nos objectifs. Bien entendu, nos actions seront guidées par la prudence et la sélectivité. Notre priorité demeure la continuité de notre rendement.

Richard Wrigley

Président du conseil d'administration de CeGeREAL



“ En 2009, nos actions seront guidées par la prudence et la sélectivité. ”

Faits marquants 2008

MARS

Réorganisation de la direction générale et des relations investisseurs.

JUIN

Distribution du dividende 2007 (1,95 € par action contre 1,84 € l'année précédente).

JUILLET

Lancement d'un plan Risk Management sur trois ans.

AOÛT

Autorisation légale pour CeGeREAL de détenir plus de trois actifs.

NOVEMBRE

Les actionnaires individuels plébiscitent CeGeREAL au salon Actionaria, et améliorent son cours de 25 % la semaine suivante.

DÉCEMBRE

L'obligation faite à CRI de détenir moins de 60 % du capital de CeGeREAL est repoussée au 1^{er} janvier 2010.

“Un positionnement sur des immeubles de grande surface qui restent rares”

Martin Weinbrenner et Raphaël Tréguier, directeurs généraux de CeGeREAL, évoquent les conséquences de la crise sur les SIIC en général, et sur CeGeREAL en particulier.

— PEUT-ON PARLER DE CRISE À PROPOS DES SIIC ?

Raphaël Tréguier : Après deux années exceptionnelles, les sociétés foncières cotées ont subi les anticipations baissières provoquées par la crise financière et la réduction drastique des crédits. CeGeREAL est prête à faire face à la demande de transparence sur la valeur de son patrimoine et la solidité de ses locataires.

— QUELS SONT LES IMPACTS EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ?

R. T. : La crise a engendré en 2008 une hausse des coûts de financement et une nette décélération des investissements. Plusieurs propriétaires d'immeubles de grande taille ont décidé de conserver leurs actifs et le niveau des transactions a rejoint celui des années 2000-2004.

— QU'EN EST-IL DU MARCHÉ LOCATIF ?

Martin Weinbrenner : Comparé à la situation de 1991, ce marché montre des fondamentaux plus solides. En Île-de-France, le taux de vacance des bureaux demeure faible, de l'ordre de 5 %. Cepen-

dant, dans la mesure où la demande placée est fortement liée à l'état de santé des entreprises locataires, nous devons rester vigilants en 2009. En ce qui nous concerne, CeGeREAL possède de beaux atouts avec des locataires d'excellente qualité sur des baux à long terme et un positionnement sur des immeubles de grande surface qui, nous l'espérons, continueront à être rares.

— QUELS MOYENS COMPTEZ-VOUS METTRE EN ŒUVRE POUR « RESTER VIGILANTS » ?

R. T. : Afin de gérer au mieux la situation dans ce contexte difficile, nous avons immédiatement lancé la remise à plat de notre organisation et de nos outils de « Risk Management », comme les analyses crédit sur chaque locataire et la gestion prévisionnelle de notre trésorerie.

— LA DETTE DE CEGEREAL EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA CRISE FINANCIÈRE ?

R. T. : Nous bénéficions d'un financement très compétitif, sans instrument financier, avec un taux fixe de 4,15 % jusqu'en mars 2013. Quant à nos revenus locatifs, ils couvrent plus de trois fois le service de la dette.

— POURREZ-VOUS MAINTENIR VOTRE RENTABILITÉ AU NIVEAU ACTUEL ?

M. W. : En 2008, notre taux de vacance financière est demeuré nul, tandis que nos capacités d'autofinancement et de distribution ont été similaires à celles de l'année précédente.

Avec la décote actuelle sur notre ANR, notre portefeuille offre un très bon couple rendement-qualité.

— EN 2008, VOUS N'AVEZ PAS CONNU DE CROISSANCE. PEUT-ON DIRE QUE VOUS N'AVEZ PAS ATTEINT VOTRE OBJECTIF ?

R. T. : Oui et non. Notre principal objectif reste le maintien de la qualité et de la rentabilité courante de la société. Nous maintenons nos objectifs de développement à cinq ans et continuerons à étudier les opportunités d'investissement qui se présenteront d'ici là. Elles seront certainement rares en 2009. Mais, quelles qu'elles soient, elles devront respecter nos critères de qualité et de rentabilité.

— VOUS AVEZ FAIT LE CHOIX D'EXTERNALISER LA GESTION DE VOS ACTIFS. POURQUOI ?

M. W. : Déléguer cette gestion à des équipes externes nous fait bénéficier pleinement du niveau d'expertise de Commerz Real et d'Yxime en matière d'immeubles de grande taille. Il faut garder en mémoire que Commerz Real gère une cinquantaine d'immeubles d'une surface supérieure à 10 000 m².

— VOTRE STATUT DE SIIC EST-IL UNE OPPORTUNITÉ OU UNE CONTRAINTE ?

R. T. : Ce statut a permis au compartiment des sociétés immobilières cotées de quadrupler sa taille depuis 2003. Les investisseurs sont donc demandeurs. D'autre part, les vendeurs d'actifs

immobiliers ont un intérêt évident puisqu'ils bénéficient d'un taux d'imposition réduit à 19 % sur la plus-value immobilière. Enfin, la décision de repousser la date limite à laquelle les actionnaires de SIIC devaient abaisser à moins de 60 % leur participation est une bonne nouvelle.

Ce délai permettra à Commerz Real d'étudier les meilleures solutions pour que CeGeREAL soit en conformité d'ici à la fin de l'année.

— ENFIN, QUELLE SERA CETTE ANNÉE VOTRE POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDE ?

R. T. : CeGeREAL se positionne comme une société de rendement. Nous proposerons donc à l'Assemblée générale la distribution d'un dividende de 1,95 euro au titre de l'année 2008, identique à celui de 2007.

Propos recueillis par Guy Schwartz, journaliste économique.

Martin Weinbrenner

Directeur général

Raphaël Tréguier

Directeur général délégué



Une situation financière saine

Depuis maintenant 3 ans, CeGeREAL offre à ses actionnaires un investissement clair et un profil extrêmement solide.

Malgré la crise, CeGeREAL a obtenu en 2008 des résultats satisfaisants. Se définissant comme une société de rendement, l'entreprise affiche une situation financière saine et compte distribuer à ses actionnaires un dividende identique à celui de 2007.

► SES ATOUTS

— **Un faible taux d'endettement** qui s'établit à 40 % sur la valeur des actifs au 31/12/2008 et un taux d'intérêt fixe à 4,15 % jusqu'en mars 2013 (4,25 % si la LTV dépassait 60 %). Ces conditions sont assurées sans instrument financier ;

— **Une solvabilité élevée** avec 100 % des locataires "solides" et "très solides" (notation Dun & Bradstreet), 72 % des baux renégociés et des loyers qui couvrent plus de trois fois la charge annuelle d'intérêts ;

— **Trois actifs de grande qualité** – des bureaux récents et de grande taille – et entièrement loués à des sociétés de renom nationales et internationales. Le taux de vacance financière a été nul en 2008 ;

— **La simplicité d'une organisation** qui permet une forte proximité des actionnaires avec le patrimoine ;

— **Le recours aux services de Commerz Real**, opérateur réputé sur le marché mondial de l'immobilier, en particulier pour ce type d'immeubles.

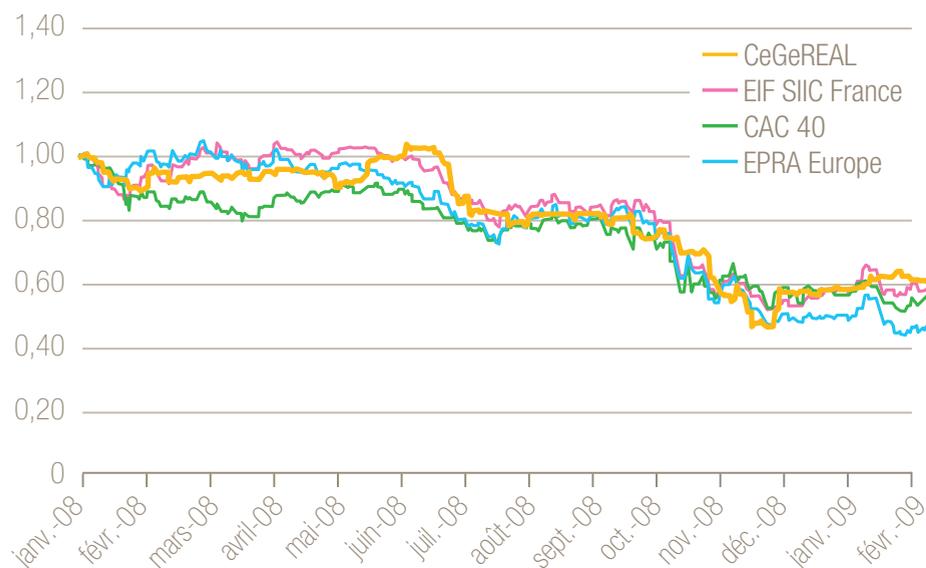
En conséquence, les capacités d'autofinancement et de distribution ont été les mêmes qu'au cours de l'année 2007. Il sera proposé à l'Assemblée générale, au titre de l'exercice 2008, la distribution d'un dividende d'un montant de 1,95 euro, identique à celui de l'année précédente.

Bilan Simplifié			
Immeubles de placement	938	Capitaux propres	547
Autres actifs	36	Dettes bancaires	379
		Exit Tax	22
		Autres dettes	26
Total	974	Total	974

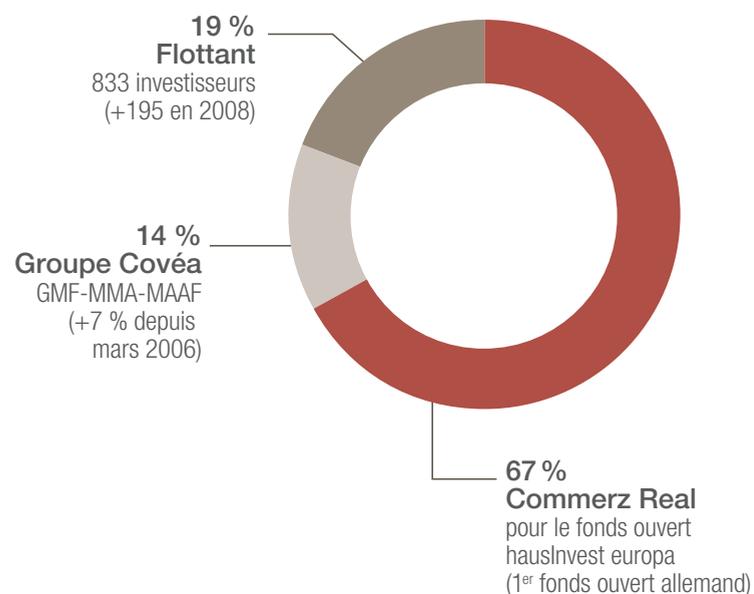
ÉVOLUTION COMPARATIVE DES COURS DE BOURSE

UN PROFIL SOLIDE

Le titre CeGeREAL a connu, depuis le pic de la crise, une meilleure tenue que celle des principaux indices du secteur.



RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT



DIVIDENDE PAR ACTION : 1,95 EURO

(en M€)	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Dividende par action	1,95	1,95	1,84
Rendement			
Cours de bourse (Résultats - 2J)	9,70 %	6,12 %	5,10 %
Prix d'introduction en bourse (mars 2006)	6,13 %	6,13 %	5,79 %
Taux de distribution du cash-flow courant	70 %	72 %	-

UN RÉSULTAT DISTRIBUABLE SOCIAL, ET NON IFRS

Pour suivre une pratique de place et offrir un angle de comparaison supplémentaire avec les autres sociétés foncières, CeGeREAL a choisi de fournir à ses actionnaires une approche comptable complémentaire, dite IFRS, avec l'option de la méthode de la juste valeur des immeubles de placement.

La variation de juste valeur est comptabilisée dans son résultat IFRS, conduisant à une plus grande volatilité de ce dernier, puisqu'il intègre les éléments de conjoncture du marché immobilier.

Le résultat distribuable de la société est, quant à lui, indépendant du résultat IFRS, puisqu'il est calculé à partir des comptes sociaux de l'entreprise.

COMMERZ REAL (CR) EN BREF

Premier actionnaire de CeGeREAL pour le compte du fonds ouvert hausInvest europa, Commerz Real gère un patrimoine immobilier de 33 milliards d'euros dans le monde, dont une cinquantaine d'immeubles d'une surface supérieure à 10 000 m².

LES RENDEZ-VOUS 2009

Résultats 1 ^{er} trimestre	→	7 mai
Assemblée générale	→	29 mai
Paiement des dividendes 2008	→	30 juillet
Résultats semestriels	→	août

Une gouvernance qui répond à des règles strictes

Conseil d'administration, comités (investissements, audit, nominations et rémunérations) et direction générale : la gouvernance de CeGeREAL obéit à une organisation moderne et stricte, qui répond à sa volonté de transparence.



Martin Weinbrenner

Raphaël Tréguier

Deux directeurs généraux

Les deux dirigeants allient des expertises complémentaires dans le secteur de l'immobilier d'entreprise et une connaissance approfondie du marché francilien.

— Martin Weinbrenner Directeur général

Âgé de 43 ans, Martin Weinbrenner a exercé auparavant les fonctions de consultant financier au sein de la société immobilière allemande Eschner & Partners avant de rejoindre CRI en 1994, dont il dirige le département Asset Management. Au sein de CeGeREAL, il est plus spécifiquement en charge des questions immobilières.

— Raphaël Tréguier Directeur général délégué

Âgé de 34 ans, Raphaël Tréguier possède une expérience de 11 ans dans l'immobilier et le Corporate Finance. Impliqué dans la direction d'opérations d'achat de sociétés, cotées et non cotées, et de grands portefeuilles, il a notamment passé sept ans au sein de l'équipe de GE Real Estate France chargée des investissements. Responsable de la direction opérationnelle et du développement de CeGeREAL, il est aussi en charge des questions financières et de la communication.

Trois comités

Conformes aux règles de gouvernance les plus récentes, ces comités sont composés au moins aux deux-tiers par des membres indépendants.

Ces personnes n'entretiennent « aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction qui puisse compromettre l'exercice de leur liberté de jugement », comme le définit le rapport Bouton sur la gouvernance des sociétés cotées.

Comité des investissements

- Richard Wrigley, (président), indépendant
- Graham Spensley, indépendant
- Henk J. Jacobs, indépendant

Ses principales missions :

- assister le Conseil d'administration sur les investissements, en particulier en cas de vente, d'acquisition, de développement ou de rénovation importante d'un actif immobilier,
- donner son avis sur les projets et le budget annuel d'investissement,
- examiner la stratégie des opérations d'investissement déjà réalisées,
- se saisir de tout fait pouvant avoir un impact significatif sur les investissements.

Comité d'audit

- Richard Wrigley, (président), indépendant
- Jean-Pierre Bonnefond, indépendant
- Gerry Dietel, Fund Manager Commerz Real

Ses principales missions :

- assister le Conseil d'administration dans l'examen et l'arrêté des comptes (semestriels et annuels),
- veiller à l'indépendance des commissaires aux comptes,
- examiner les procédures de contrôle interne, d'audit, de comptabilité et de gestion,
- s'assurer que la société possède, dans sa gestion, les moyens adaptés à la prévention des risques et des anomalies.

Comité des nominations et des rémunérations

- Jean-Pierre Bonnefond, (président), indépendant
- Graham Spensley, indépendant
- Henk J. Jacobs, indépendant

Ses principales missions :

- préparer la détermination du montant des rémunérations de chaque membre de la direction générale,
- apprécier l'ensemble des autres avantages ou indemnités dont ils bénéficient,
- examiner les candidatures aux fonctions de directeur général, directeur général délégué et administrateur,
- apprécier la situation de chaque administrateur en termes de liberté de jugement,
- évaluer régulièrement le Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration

Des administrateurs aux compétences reconnues

Le Conseil d'administration de CeGeREAL a accueilli trois nouveaux membres en 2008, dont Hans Joachim Kühl, directeur des investissements de Commerz Real, et Erich Seeger, représentant légal de CRI et directeur commercial et marketing de Commerz Real.



— **Richard Wrigley,**
Président et administrateur
indépendant

Âgé de 61 ans, Richard Wrigley était jusqu'à fin 2008 président de CB Richard Ellis Property Management en France. Diplômé de l'université de Londres en management immobilier, il a notamment été président de la filiale immobilière française de Imperial Chemical Industries Pension Funds, avant de créer Corporate Property Management Services (CPMS) en 1986, qui gère aujourd'hui 3,7 millions m² pour le compte d'investisseurs internationaux. Il a cédé CPMS à CB Richard Ellis en 2006.



— **Jean-Pierre Bonfond,**
Administrateur
indépendant

Âgé de 63 ans et titulaire d'un DESS de droit privé de l'université Sorbonne-Panthéon, Jean-Pierre Bonfond est aujourd'hui consultant en stratégie patrimoniale après avoir été, jusqu'en 2004, président du Groupement Foncier Français, filiale du Groupe Caisse des Dépôts.



— **Erich Seeger,**
Représentant de CRI

Âgé de 45 ans, Erich Seeger est diplômé en marketing de l'Institut de publicité et du marketing de Munich. Membre du Conseil d'administration de Commerz Real depuis 2008, il est entré dans le groupe en 2004 pour prendre la direction des départements Marketing & Ventes. Auparavant, il a occupé différentes fonctions liées à la stratégie et au marketing dans la filiale de gestion patrimoniale HVB à Munich. À son dernier poste, il dirigeait les activités commerciales de leur société de gestion de fonds, Activest.



— **Hans-Joachim Kühl,**
Administrateur

Âgé de 41 ans, Hans-Joachim Kühl est titulaire d'un diplôme de gestion des entreprises de l'université de Berlin. Il est entré dans l'équipe de CRI chargée des acquisitions en 1998 et, depuis 2004, il est responsable de toutes les acquisitions et activités commerciales immobilières en Europe. Membre du Conseil d'administration depuis 2007, il est responsable des acquisitions et des ventes de biens immobiliers dans le monde, et, depuis janvier 2009, de la gestion du patrimoine immobilier. Avant de rejoindre CRI, il travaillait chez Daimler sur le projet de la Potsdamer Platz de Berlin.



— **Gerry Dietel,**
Administrateur

Titulaire d'un diplôme en économie immobilière de la HfWU de Nürtingen-Geislingen. Gerry Dietel a travaillé de 2005 à 2006 pour IPD Investment Property Databank, en Allemagne, et rejoint CRI en 2007, où il est l'un des gestionnaires du fonds hausInvest europa.



— **Klaus Waldherr,**
Administrateur

Âgé de 44 ans, Klaus Waldherr est docteur en droit et avocat diplômé à la fois de l'université de Nancy II et de celle de Mainz, en Allemagne. Spécialiste des investissements immobiliers à l'étranger, il est juriste chez CRI depuis 11 ans.

Collaborer avec les meilleurs spécialistes

Nous bénéficions en permanence d'une double expertise pour chaque fonction de l'entreprise : d'une part, grâce à l'ensemble des compétences présentes au sein du groupe Commerz Real ; d'autre part, en faisant appel à des prestataires extérieurs réputés pour leur maîtrise dans les domaines clés de notre activité : Yxime, Fidal, PricewaterhouseCoopers et Publicis Consultants. Ces sociétés ont mis en place des équipes fidélisées, qui ont tissé une organisation très efficace.

ASSET MANAGEMENT



Martin Weinbrenner
Directeur général

DÉVELOPPEMENT, OPÉRATIONS & COMMUNICATION



Raphaël Tréguier
Directeur général délégué



► **DES ÉQUIPES DE HAUT NIVEAU ENGAGÉES SUR LE LONG TERME**

Équipe Commerz Real

Conseils permanents



► Frederike Hoberg
Responsable Grands Comptes
Commerz Real France

**Gestion locative
& Property
Management**



► Jonas Hafner
Responsable Gestion locative
Commerz Real



► Ingo Trappel
Directeur Technique

Projets techniques



YXIME

► Alex Gooch
Vice-président



► Thierry Dorison
Directeur général



► Raphaël Colomby
Responsable Acquisitions
Commerz Real France

Développement



► Markus Schürmann
Directeur des Financements
Commerz Real

Financement



► Markus Esser
Directeur Communication Corporate
Commerz Real

Marketing



PUBLICIS CONSULTANTS

► Stéphanie Binet
Associée



► Klaus Waldherr
Responsable Juridique
Commerz Real

**Vie sociale
& Affaires fiscales**



FIDAL

► Marc Cretté
Associé



► Andrea Griesbach
Directeur Fiscal
Commerz Real



► Raphaël Teysot
Senior Manager

► Daniela Lammert
Responsable Comptabilité
Commerz Real

**Compatibilité
& Trésorerie**



PRICEWATERHOUSECOOPERS ENTREPRISES

► Florence Hauducœur
Associée



► Ludovic Dodon
Senior Manager

Des relations privilégiées avec les locataires

La politique locative de CeGeREAL s'articule autour de deux axes : accueillir des locataires de renom et entretenir avec eux des relations de confiance au quotidien.

DES LOCATAIRES PRESTIGIEUX

Notre politique est très sélective lorsqu'il s'agit de choisir nos locataires : nous nous attachons à signer des baux avec des entreprises d'envergure nationale ou

internationale dont la solidité et la crédibilité sont clairement avérées. Le risque de non-respect de leurs engagements en matière de règlement des loyers est donc limité.

93 % de nos locataires bénéficient de la meilleure notation Dun & Bradstreet en termes de solidité financière.

DES RELATIONS DE CONFIANCE

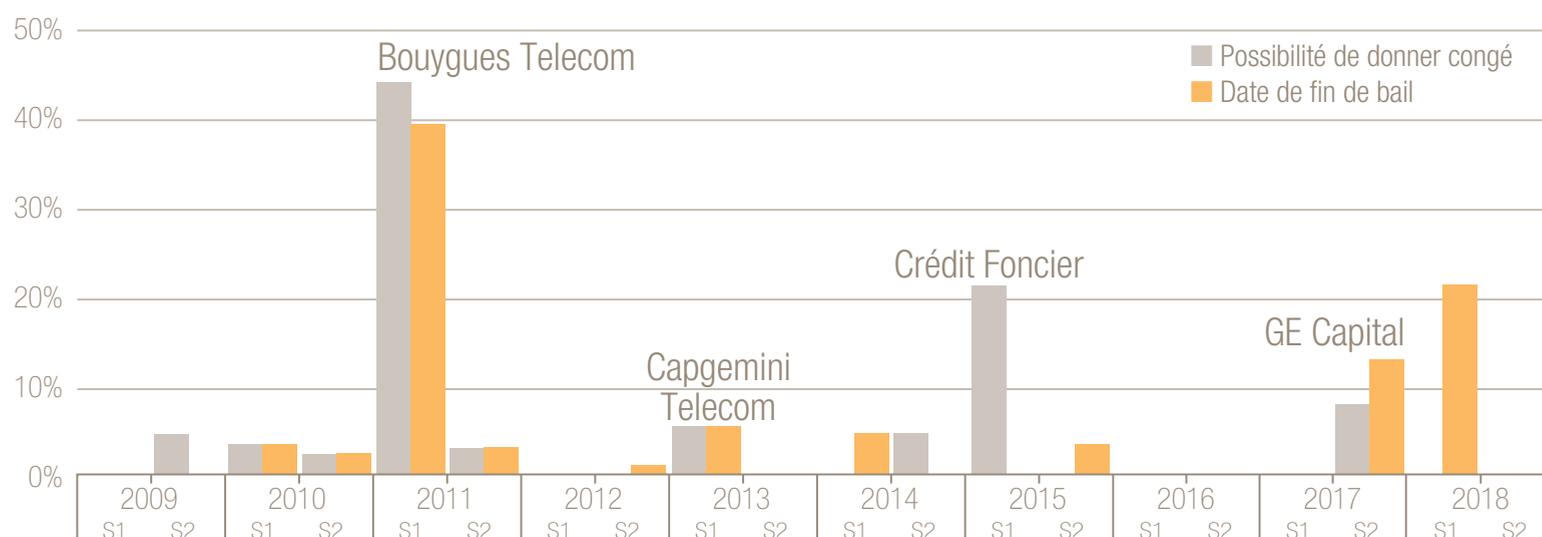
Notre philosophie repose sur la transparence et la qualité de nos relations avec nos clients. Nos équipes chargées de la gestion quotidienne de nos immeubles sont en permanence à l'écoute des attentes des locataires.

Un représentant de la direction de CeGeREAL rencontre régulièrement chaque locataire pour faire le point sur ses besoins et ses projets. Cette politique, qui permet d'entretenir avec tous les locataires

des relations de confiance, contribue à leur fidélisation et les incite à nous informer très en amont de leurs projets immobiliers, ce qui nous permet de leur proposer des solutions adaptées.

Échéancier locatif

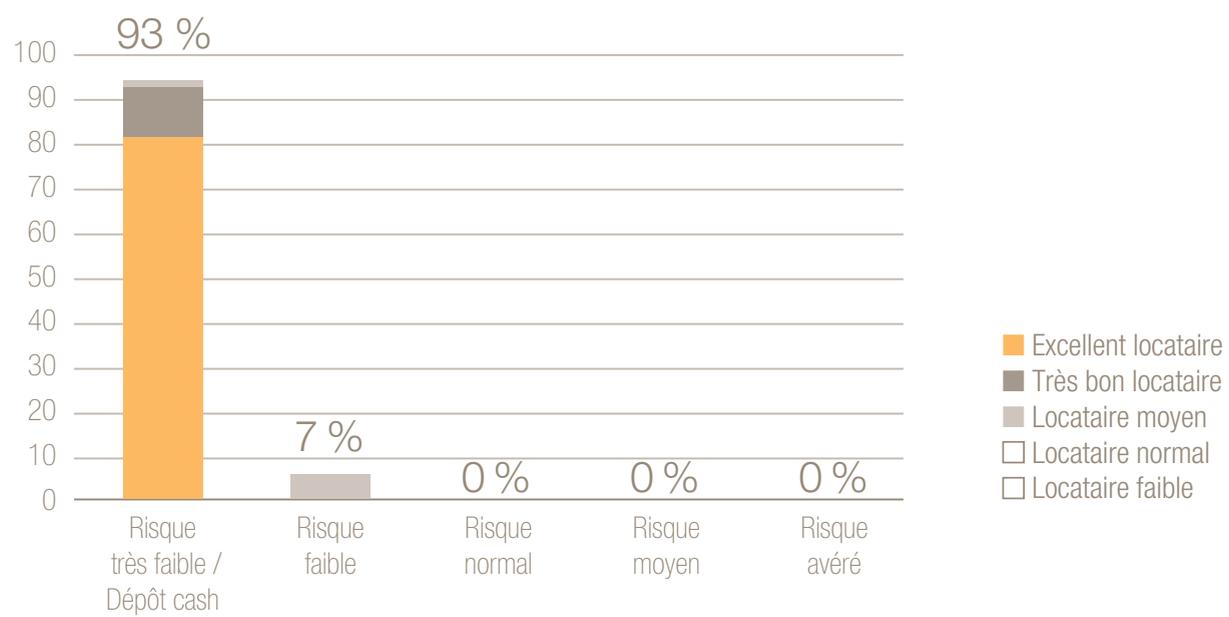
► DES ÉCHÉANCES LOCATIVES RÉPARTIES SUR LES 9 PROCHAINES ANNÉES





Analyse du risque locatif

► 100 % DE NOS BAUX PRÉSENTENT UN FAIBLE RISQUE DE NON-PAIEMENT (DUN & BRADSTREET)



Des experts en gestion locative

Nous avons choisi de confier les activités de gestion d'actifs et de gestion locative à des spécialistes, afin de faire bénéficier nos locataires des meilleures compétences et d'optimiser les coûts de fonctionnement des immeubles.

— COMMERZ REAL, UN SAVOIR-FAIRE INCONTESTABLE

- Pour gérer nos actifs, nous faisons appel aux compétences de notre principal actionnaire, CRI (Commerz Real Investmentgesellschaft), une filiale de Commerz Real, la branche dédiée à l'investissement et à la gestion immobilière de la banque allemande Commerzbank. Gérant un patrimoine immobilier de 33 milliards d'euros, dont une cinquantaine d'actifs supérieurs à 10 000 m², son expertise est incontestable. Nous bénéficions de son savoir-faire sur le marché francilien et de la réactivité de ses équipes de commercialisation et d'exploitation.

- L'équipe d'Asset Management a réalisé une très belle année 2008 à plusieurs titres. 72 % de nos baux ont été renégociés et permettent à une large partie de notre portefeuille de se couvrir contre le risque de négociation à la baisse dans un contexte économique délicat. Cette action peut être lancée par les locataires à tout instant si l'indexation cumulée depuis le début de leur bail est supérieure à 25 %.

Ces commercialisations, renouvellements et extensions se sont terminés dans de très bonnes conditions (5 % de baisse globale, hors franchises) grâce à la qualité des actifs reconnue par les utilisateurs et la proactivité de nos équipes, qui ont pu lancer les discussions très en amont.

- Parmi les principales réalisations, on peut évoquer les renouvellements de GE Capital sur 9 ans fermes et du Crédit Foncier sur 6 ans fermes, l'extension et l'alignement des baux de Bouygues Telecom sur mars 2011 ou l'arrivée d'une branche du Crédit Agricole pour 6 ans fermes sur Europlaza.

- Le contrat de gestion d'actifs passé avec Commerz Real englobe des missions de conseil sur les investissements immobiliers et d'analyse de l'exploitation de nos actifs. Ses prestations incluent, par exemple, l'élaboration d'un business plan annuel, l'évaluation de ces actifs et de leurs

performances, l'évolution du marché, des orientations en matière de baux et des recommandations.

- CRI produit également pour CeGeREAL un rapport annuel sur l'offre des concurrents et des rapports trimestriels d'inspection de nos immeubles. Enfin, CRI analyse la stratégie locative de CeGeREAL et propose des sources d'optimisation.

“ Ces immeubles offrent des prestations techniques et de confort de haut niveau. Nous veillons quotidiennement à conserver la qualité des liens entre l'immeuble, son propriétaire et ses locataires. ”

Thierry Dorison,
Directeur général d'Yxime



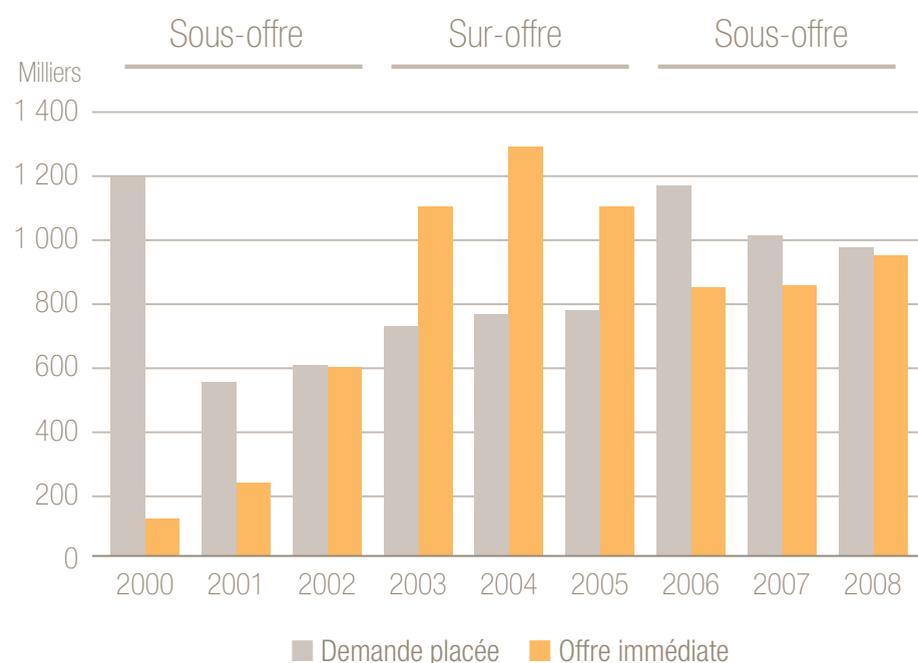
— YXIME, UN SPÉCIALISTE DE LA GESTION IMMOBILIÈRE

- Nous avons choisi de déléguer la gestion immobilière à Yxime, une des plus importantes sociétés dans ce domaine, puisqu'elle assure cette fonction pour plus de 3 millions de m² de locaux d'une valeur de quelque 11 milliards d'euros. Ce partenaire externe connaît particulièrement bien nos actifs pour les avoir gérés depuis leur acquisition.
- Le rôle d'Yxime consiste à assurer les rapports avec les locataires et à veiller au contrôle de l'application des baux par ces derniers, à la bonne exécution de leurs obligations en matière d'entretien des locaux et d'assurance et au respect du règlement intérieur. Yxime assure également la gestion administrative et comptable des immeubles (facturation, recouvrement des loyers et des charges, etc.).
- En outre, cette société prend en charge la gestion de l'ensemble des contrats techniques d'Europiazza et Arcs de Seine.

Bon maintien des transactions sur les grandes surfaces

Des investissements en forte baisse et un marché locatif francilien qui a résisté relativement mieux que dans d'autres grandes capitales européennes.

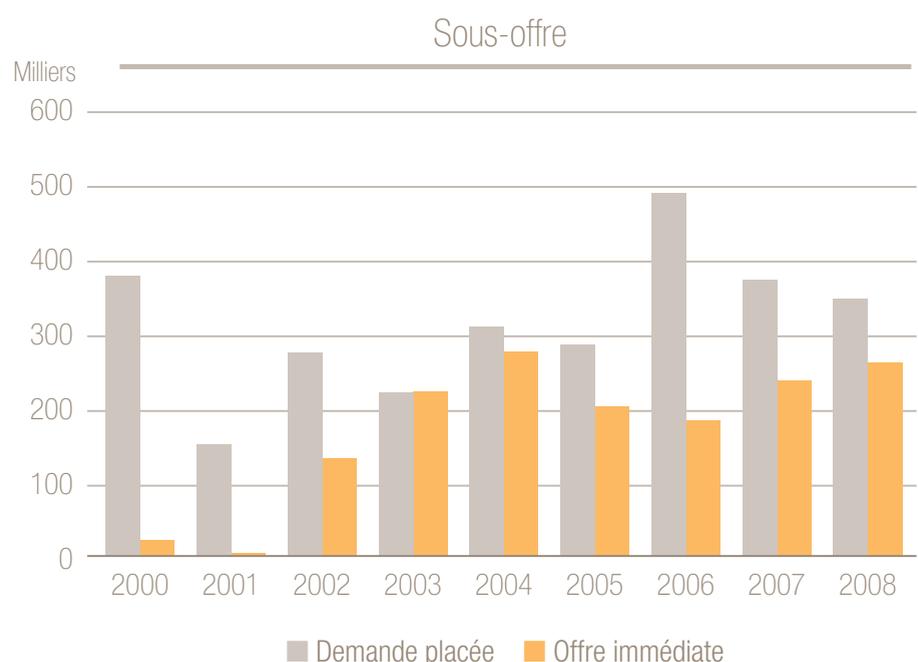
► MARCHÉ LOCATIF DE PLUS DE 5 000 M²



Pour l'immobilier d'entreprise en France, 2008 a confirmé les craintes que l'on pouvait nourrir un an plus tôt avec la crise financière qui s'annonçait déjà aux États-Unis. Cette année, en effet, les investissements sur ce marché ont chuté de quelque 60 % pour s'établir à 11 milliards d'euros. La difficulté à financer ou refinancer les actifs constitue la première explication du phénomène. Le décalage entre les espérances des vendeurs et l'approche conservatrice des investisseurs qui bénéficient encore de liquidités disponibles a accéléré l'atonie du marché.

Il existe néanmoins des éléments positifs, notamment le bon maintien des transactions sur les surfaces supérieures à 20 000 m², qui forment l'environnement compétitif des actifs de CeGeREAL. De même, un changement de structure du marché est apparu. Le quartier central des affaires à Paris, qui était le plus prisé, a été rejoint par La Défense. Ils absorbent chacun 13 % de la demande placée.

► NOTRE ENVIRONNEMENT COMPÉTITIF : LES BUREAUX DE PLUS DE 20 000 M²



— UN DES MEILLEURS MARCHÉS LOCATIFS D'EUROPE

Plus globalement, le marché locatif en Île-de-France a pu démontrer sa résistance. Selon Immostat, le groupement d'intérêt économique constitué par quatre des principaux cabinets de conseil en immobilier parmi lesquels CB Richard Ellis, les prises de bail se sont élevées en 2008 à quelque 2,3 millions de mètres carrés. Bien qu'elles aient été inférieures à celles qui avaient été enregistrées en 2007, elles restent équivalentes à celles observées en 2005 et en 2006. Selon les experts, ces résultats sont d'autant plus honorables qu'ils sont supérieurs à la plupart de ceux obtenus par les autres marchés européens.

“ Les immeubles neufs ou restructurés de grande surface devraient moins souffrir que les autres à terme. ”

Parole d'expert

La reprise favorisera la demande d'immeubles récents de grande surface

Président de CB Richard Ellis Valuation, Denis François analyse l'évolution du marché des bureaux de grande taille en Île-de-France.



1

— QUEL BILAN TIREZ-VOUS DU MARCHÉ FRANCILIEN DES BUREAUX DE GRANDE TAILLE EN 2008 ?

D'abord, il convient de distinguer le marché locatif de celui de l'investissement. En ce qui concerne les bureaux neufs ou entièrement restructurés de grande surface, on peut dire que le marché locatif a été plutôt positif en 2008. Jusqu'en novembre, les loyers ont été stables, voire en légère augmentation, parce que la demande pour ce type d'immeubles a été soutenue.

Certes, au cours des derniers mois, cette demande a manifesté une certaine faiblesse, mais, globalement, la demande placée, c'est-à-dire le volume exprimé en m² par les entreprises pour leurs propres besoins, s'est établie, pour l'ensemble de l'année, à 2,3 millions de m² contre, il est vrai, 2,7 millions en 2007.

2

— ET LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT ?

Il a été nettement moins bon que le marché locatif. Sur l'ensemble de l'année, il a accusé une baisse de 60 % par rapport à 2007 et, surtout, pour des raisons de resserrement du crédit, sur les grands immeubles. Les transactions ont été beaucoup moins nombreuses. Après une légère remontée au cours des cinq premiers mois, les taux de rendement ont donc connu, en juin et juillet, une légère progression, qui s'est accentuée avec la crise financière.

Si les immeubles neufs ou restructurés de grande surface ont été affectés par le phénomène, ils devraient à terme moins souffrir que les autres. En effet, dans la mesure où la construction de bâtiments de ce type va se réduire pendant la crise, la reprise se traduira par un afflux de demandes de la part des entreprises et des services publics.

3

— LA CRISE A-T-ELLE AFFECTÉ LA VALORISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS ?

Les variations de valeur des portefeuilles d'immobilier d'entreprise devraient traduire une baisse comprise entre 8 et 15 %.

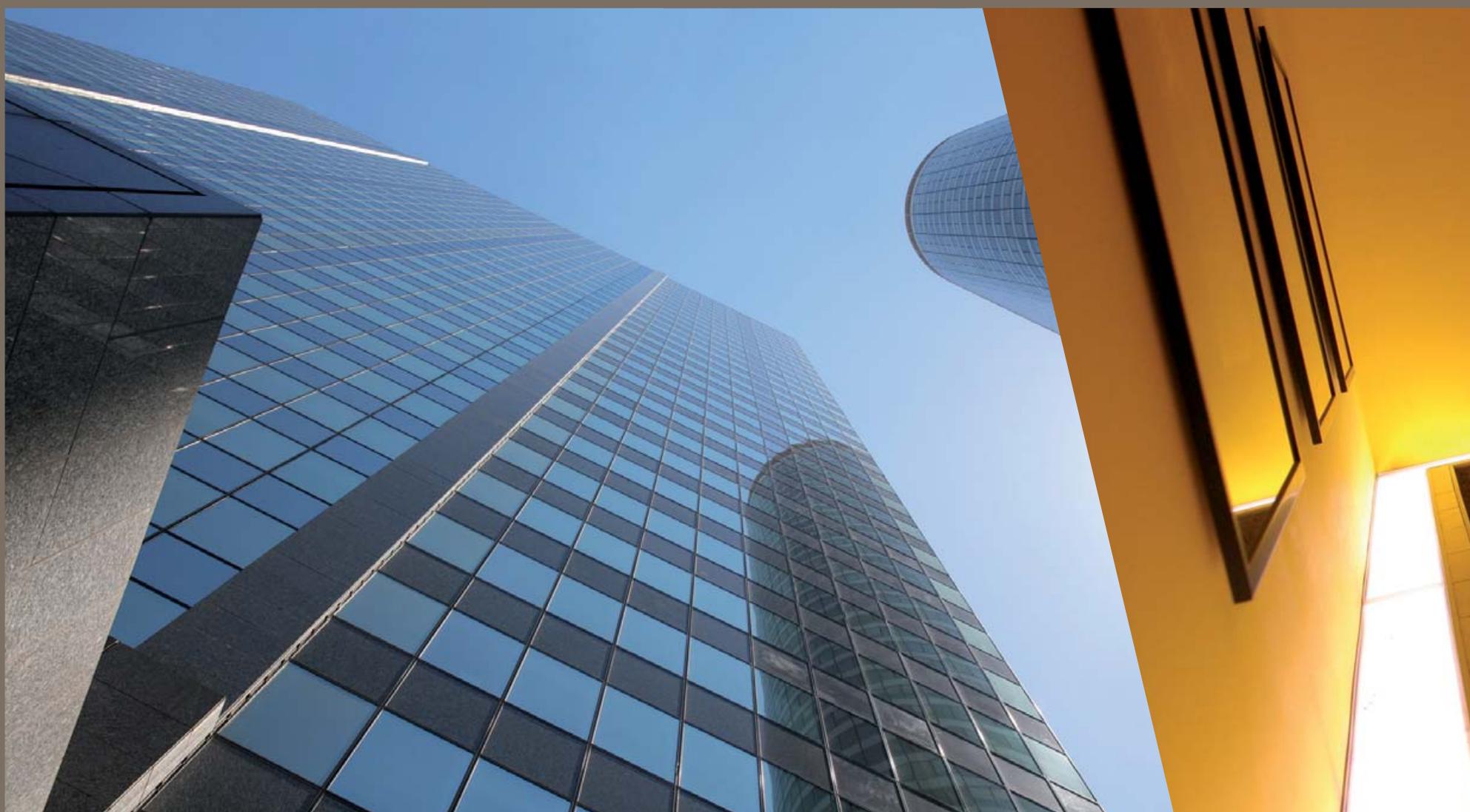
Pour les immeubles du type de ceux de CeGeREAL, la baisse a plutôt été de l'ordre de 10 %.

Les immeubles neufs ou récents de grande taille sont pénalisés par le « credit crunch » mais seront sans doute mieux protégés, car ils répondent aux normes et aux exigences des grandes sociétés locataires.*

* Resserrement ou étranglement du crédit.

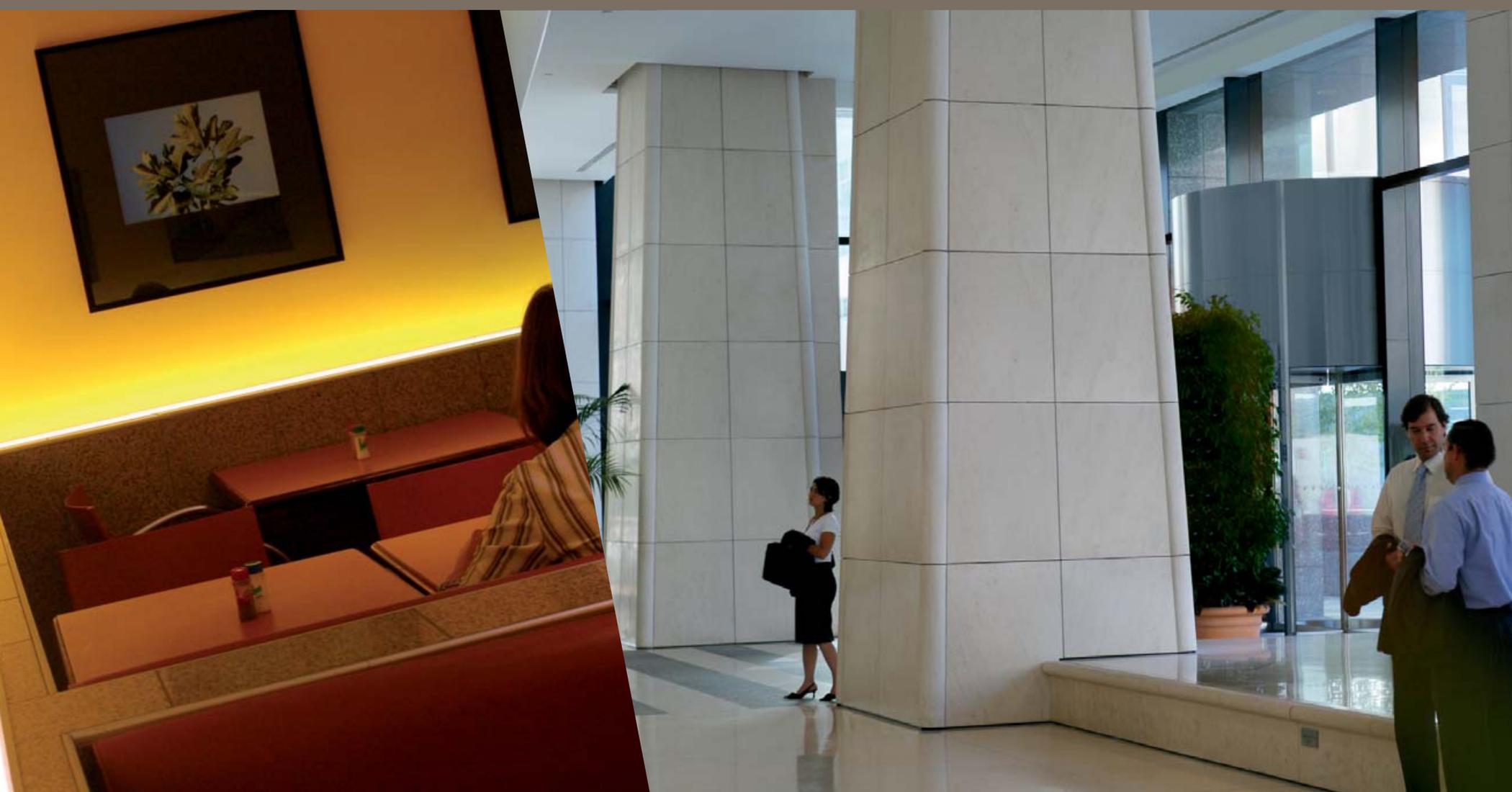
Europlaza

Situé au cœur de La Défense, premier pôle d'affaires en Europe, l'ensemble Europlaza offre plus de 47 500 m² de bureaux, entièrement restructurés il y a dix ans par HRO. Il est constitué d'un immeuble de 31 étages de 1 300 m², qui accueille des locataires prestigieux tels GE Capital, Capgemini et Crédit Agricole. Les résultats des études qualitatives et environnementales menées en 2008 sont très positifs.





- Europlaza
- Arcs de Seine
- Rives de Bercy



● Bienvenue à Europlaza

En pénétrant dans le hall d'entrée d'Europlaza, on est d'abord saisi par son raffinement. Décoré d'œuvres d'art contemporain et doté de confortables fauteuils Art déco, il est surtout remarquable par son ampleur et par la présence de lustres majestueux. Une fois passé les deux bornes d'accueil, le visiteur s'élève dans des étages lumineux et découvre une ambiance et un panorama exceptionnels : d'un côté, un paysage calme et verdoyant, de l'autre, une magnifique perspective architecturale et toute l'animation et le mouvement permanent du 1^{er} quartier d'affaires européen.



Au centre d'un quartier très prisé

— UN QUARTIER INCONTOURNABLE

Plus de 3,5 millions de m² de bureaux, 150 000 salariés et 1 500 entreprises : le quartier de La Défense, à l'ouest de Paris, représente le plus grand pôle d'affaires européen. Malgré la crise, son parc immobilier, constitué à 77 % d'immeubles de bureaux de plus de 5 000 m², demeure attractif. Ainsi, en 2008, la demande placée, qui s'est élevée dans ce secteur à 265 600 m², n'a reculé que de 2,3 %. Mais, surtout, le taux de vacance a nettement baissé pour atteindre, au 31 décembre, 3,6 % contre 4,6 % un an plus tôt.

— DE GRANDES SURFACES MODULABLES

L'ensemble Europlaza possède une surface locative totale de 49 322 m², dont 47 567 m² de bureaux répartis à raison de 1 300 m² par étage, ainsi que 1 755 m² d'espaces destinés à l'archivage. Il offre aussi un auditorium.

Les plateaux ouverts sont modulables et facilement adaptables aux besoins spécifiques de chaque locataire, par exemple en créant un couloir central clair et lumineux autour duquel les bureaux viennent s'agencer.

— DES PRESTATIONS COMPLÈTES

Les prestations assurées par Europlaza correspondent à ce qu'attendent les grandes entreprises locataires en matière de confort et sécurité. C'est notamment le cas dans les domaines de la climatisation, de la protection incendie et de la surveillance des locaux (vidéosurveillance).

À l'égard du personnel de ces entreprises, de nombreuses facilités sont offertes. Outre une salle de sport, avec un moniteur mis à la disposition des salariés, Europlaza propose un restaurant d'entreprise, une cafétéria, un libre-service, un snack-bar et des salles de déjeuner privées décorées par Alberto Pinto. Enfin, un gestionnaire et deux techniciens sont en permanence sur place pour prendre en compte les remarques des occupants et résoudre leurs problèmes quotidiens.

— DES LOCATAIRES FIDÉLISÉS

Europlaza a renouvelé 52 % de ses baux courant 2008. General Electric a renouvelé en 2008 son bail pour une durée ferme de neuf ans. Les laboratoires Galderma, filiale commune de L'Oréal et Nestlé, en ont fait de même pour six ans. On notera que l'ensemble fonctionnant sur la base de baux commerciaux de type investisseur, CeGeREAL récupère la quasi-totalité des charges.

L'ENQUÊTE DE SATISFACTION

UNE ÉTUDE QUALITATIVE A ÉTÉ MENÉE EN 2008 AUPRÈS DES LOCATAIRES, À TRAVERS 58 QUESTIONS CONCERNANT LES QUALITÉS DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES, LES SERVICES APPORTÉS ET LES CONDITIONS FINANCIÈRES.

LES RÉSULTATS ONT PERMIS DE CONFIRMER L'APPRÉCIATION GÉNÉRALE DES PRESTATIONS OFFERTES PAR EUROPLAZA.

ILS FURENT GLOBALEMENT TRÈS POSITIFS SUR L'ENSEMBLE DES POINTS, EXCEPTION FAITE DES SERVICES TECHNIQUES. CEGEREAL ET YXIME ONT FAIT LE CHOIX DE RÉAGIR RAPIDEMENT, EN CHANGEANT DE PRESTATAIRE.

“ Le positionnement et la qualité d’Europlaza ont conforté Capgemini dans sa décision de renouveler son bail et de rester un des principaux locataires de la tour. ”

Pascal Gillois

Directeur des achats et de l’immobilier pour Capgemini France.



47 567 m²

▷ de bureaux répartis en deux bâtiments

100 %

▷ taux d’occupation financière en 2008

21,7 M€

▷ montant des loyers perçus en 2008

425 M€

▷ valorisation hors droits au 31/12/2008

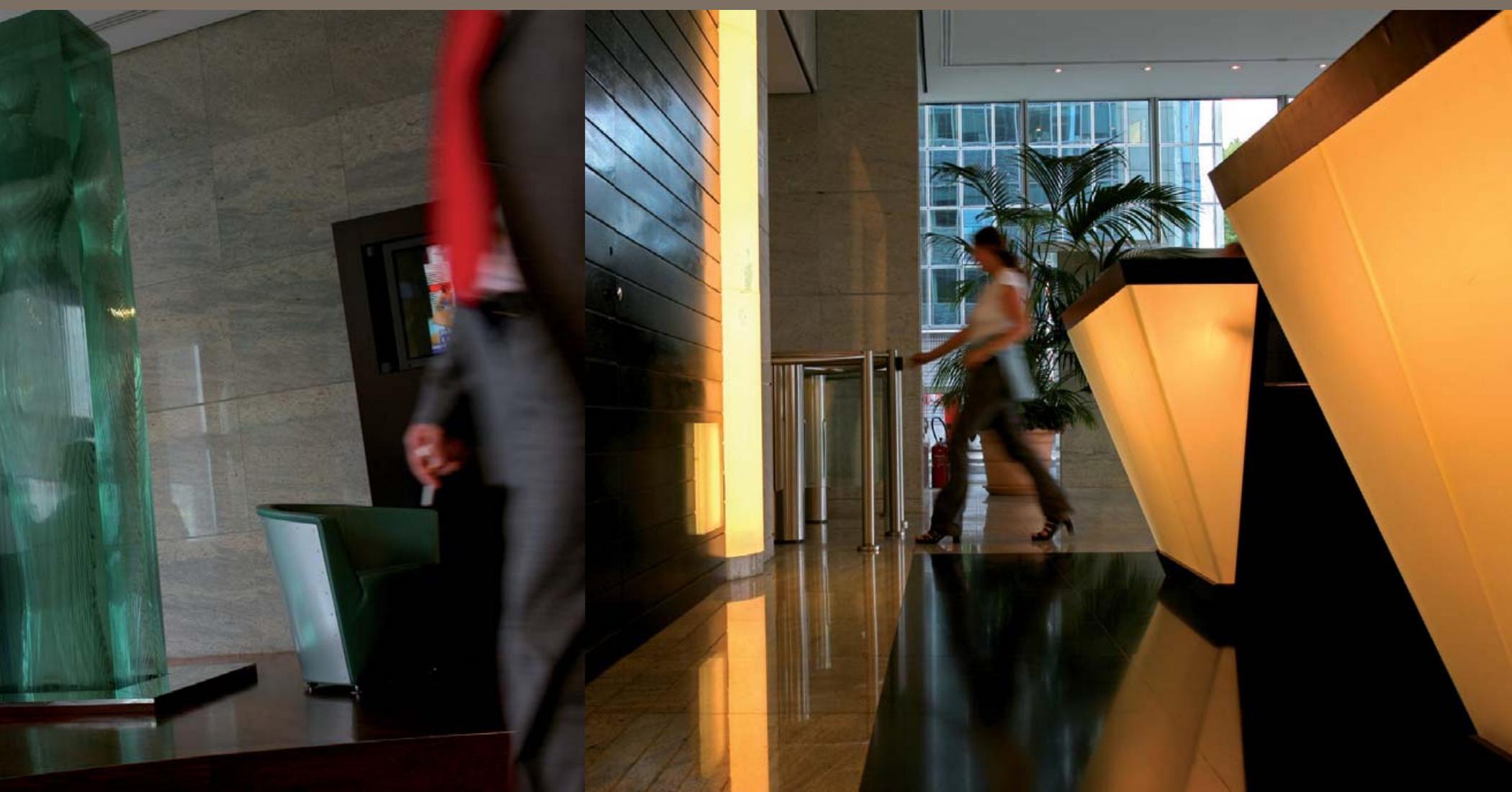
Arcs de Seine

Situé à Boulogne-Billancourt, l'un des principaux pôles économiques d'Île-de-France, l'ensemble Arcs de Seine est identifiable de loin grâce à son architecture originale en forme d'arc, qui lui a donné son nom et lui a valu d'être finaliste au concours international BWAR en 2002. Constitués de trois bâtiments indépendants de cinq, sept et huit étages donnant sur un parc privatif, ses 45 000 m² sont intégralement occupés par trois locataires.





- Europlaza
- Arcs de Seine
- Rives de Bercy



● Bienvenue à Arcs de Seine

Les trois immeubles, qui disposent d'entrées indépendantes, bénéficient du rez-de-chaussée jusqu'aux derniers étages d'une luminosité exceptionnelle. Quelle que soit l'orientation des bureaux dans lesquels ils se trouvent, ses utilisateurs ont une vue imprenable : d'un côté, ils profitent du calme verdoyant du parc privatif, de l'autre, les regards plongent vers la Seine. Au-delà du confort et de la beauté des lieux, ces locaux, construits ou complètement restructurés en 1999 et 2001, offrent des conditions de travail optimales.



Trois immeubles haut de gamme

— PÔLE DES MÉDIAS ET DES NTIC

Arcs de Seine est situé à Boulogne-Billancourt dans une zone géographique où sont concentrées de nombreuses entreprises des médias et des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) : TF1, Europe 1 et Microsoft ont récemment pris à bail des grandes surfaces à proximité. En 2008, le montant moyen des loyers y a crû de 2 % pour s'établir à 500 € HT et HC/m²/an au 31 décembre. Le taux de vacance, pour sa part, a légèrement augmenté tout en demeurant à un niveau faible : 5,9 % contre 5,5 % un an plus tôt.

— UN ACCÈS EXTRÊMEMENT FACILE

L'ensemble est composé de trois bâtiments respectivement de 25 547 m², 10 571 m² et 9 033 m², soit un total de 45 151 m². Situé dans le quartier d'affaires où siègent notamment plusieurs chaînes de télévision, son accès est aisé grâce aux réseaux de bus, tramway et métro qui le maillent et à la proximité du périphérique parisien.

— DES PRESTATIONS HAUT DE GAMME

Conçu par une équipe prestigieuse d'architectes (Skidmore Owings & Merrill, associé à Alexandre & Sandoz), le site Arcs de Seine offre à ses utilisateurs des prestations de grande qualité et une modularité exemplaire. Il propose des services techniques de très haut niveau, qu'il s'agisse, par exemple, de la climatisation, de l'énergie ou de la sécurité, assurée en particulier à l'aide de moyens vidéo ou des salles de réunion. Il dispose aussi d'un auditorium qui, à la demande d'un de ses locataires, a été classé comme ERP (Etablissement Recevant du Public), ce qui l'autorise à accueillir des manifestations ouvertes à des publics externes.

Par ailleurs, l'ensemble abrite un restaurant d'entreprise, un restaurant de direction, une cafétéria et un snack-bar. Enfin, pour répondre à toutes les questions des locataires et à leurs demandes quotidiennes, un gestionnaire et un technicien sont en permanence sur place à leur disposition.

— TROIS LOCATAIRES FIDÈLES

Arcs de Seine est entièrement loué à trois entreprises. Il s'agit de Bouygues Telecom, qui demeurera locataire de 23 000 m² jusqu'en mars 2011 à la suite de l'extension de ses deux baux au cours du 1^{er} semestre 2008, de TF1 jusqu'au 14 janvier 2010 et de Boursorama (l'un des premiers courtiers en ligne en France) jusqu'au 14 janvier 2011. Enfin, CeGeREAL peut, comme à Europlaza, récupérer la quasi-totalité des charges.

UN IMMEUBLE CERTIFIÉ « NF BÂTIMENTS TERTIAIRES DÉMARCHE HQE »

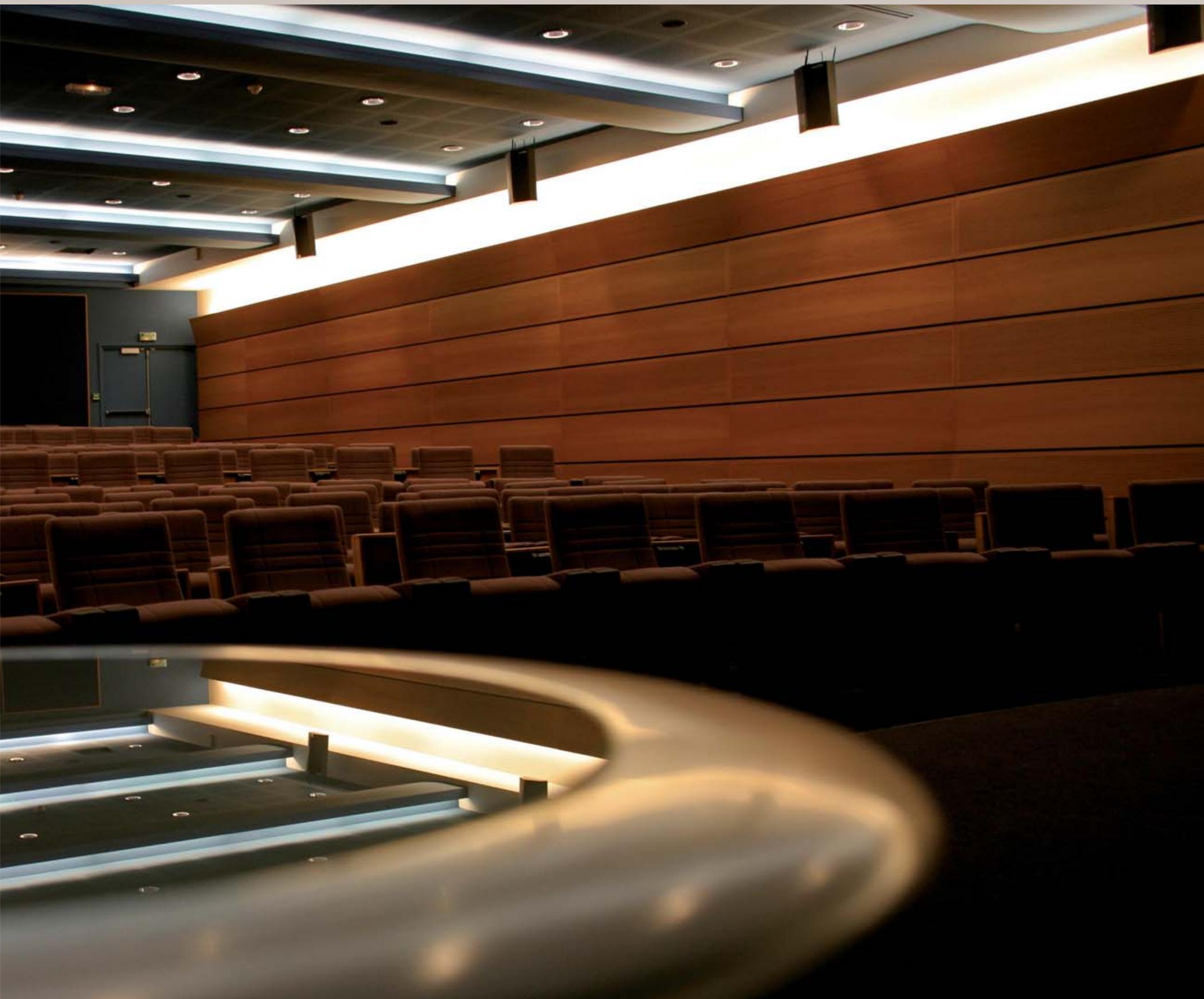
Fin 2006, Arcs de Seine fut parmi les premiers immeubles à avoir obtenu ce certificat. Parmi les 14 cibles de base, il vise 5 cibles très performantes et 3 cibles performantes :

- TRÈS PERFORMANTES :
 - Gestion de l'énergie
 - Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat
 - Chantier à faible nuisance
 - Gestion des déchets d'activité et maintenance
 - Pérennité des performances environnementales.
- PERFORMANTES :
 - Confort visuel
 - Qualité sanitaire des espaces
 - Qualité sanitaire de l'eau.

“ L'activité de notre société nécessite par nature un niveau de confort technique élevé que nous avons trouvé sur Arcs de Seine. Le confort de vie s'y ajoutant, ce site de travail correspond parfaitement à nos besoins. ”

Charles Morane

Responsable des ressources humaines en charge des services généraux pour Boursorama.



45 151 m²

▷ répartis en trois bâtiments

100 %

▷ taux d'occupation pour au moins les deux ans à venir

24,5 M€

▷ montant des loyers perçus en 2008

350 M€

▷ valorisation hors droits au 31/12/2008

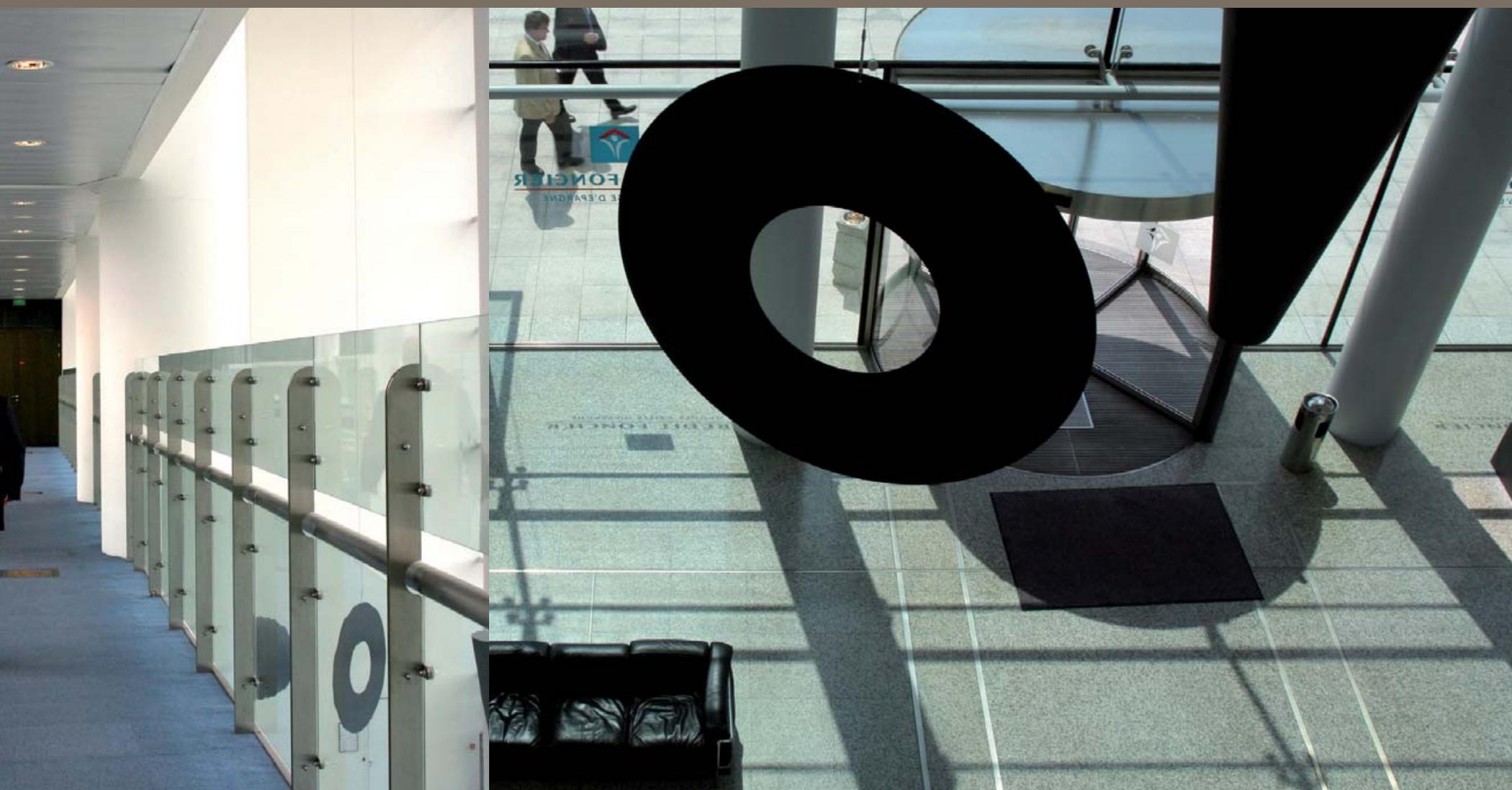
Rives de Bercy

Situé à Charenton-le-Pont, dans l'Est parisien, l'ensemble Rives de Bercy propose, sur plus de 30 000 m², sept étages de bureaux et deux niveaux de parking. Il est loué dans son intégralité au Crédit Foncier depuis 2003. La qualité et le design du site participent au profond rééquilibrage des quartiers d'affaires franciliens, encore penchés à l'ouest.





- Europlaza
- Arcs de Seine
- Rives de Bercy



● Bienvenue à Rives de Bercy

Rives de Bercy est dans l'air du temps : une architecture novatrice et des volumes à taille humaine ; une très grande luminosité obtenue, à tous les étages, par des murs rideaux et des passerelles en verre ; des vues apaisantes, soit sur la Seine, soit sur le jardin japonais intérieur aménagé par le Crédit Foncier ; des terrasses panoramiques dont le sol est recouvert de pelouse –comme le sont les passerelles de circulation d'une aile à une autre du bâtiment– accentuent encore ce côté « immeuble où il fait bon vivre, pour bien travailler ». La convivialité est même renforcée au quotidien par la présence d'une salle de sport.



Un esprit design et convivial

— L'APPEL DE L'EST

Construit à Charenton-le-Pont, l'immeuble Rives de Bercy fait partie de ces nouveaux quartiers d'affaires de l'Est parisien qui devraient, dans les années à venir, se développer de manière importante. En effet, les loyers y restent plus attractifs qu'à l'ouest. Malgré une progression de 5,5 % en 2008, les loyers ont oscillé, selon la commune, entre 290 € et 385 € HT et HC/m²/an. L'activité économique se lève à l'est.

— DESIGN ET ACCESSIBILITÉ

Sur un terrain de 16 374 m², Rives de Bercy offre 31 942 m² de locaux répartis sur sept étages de bureaux. Il comprend aussi deux niveaux de sous-sol (657 places de parking). L'ensemble architectural, créé il y a six ans, se présente sous la forme de plusieurs ailes reliées entre elles par des passerelles vitrées suspendues et un hall monumental donnant sur le quai de Bercy.

Situé le long de la Seine, Rives de Bercy est accessible par le métro, mais aussi via les quais de Seine, le périphérique parisien et l'autoroute A4.

— CONFORT ET NOMBREUX ÉQUIPEMENTS

Rives de Bercy offre un cadre de travail agréable et les prestations de sécurité répondent, bien entendu, aux dernières normes en vigueur.

Parmi ses nombreux équipements, on peut citer : un restaurant d'entreprise, une cafétéria, un auditorium, des salles de réunion de différents formats ainsi qu'une salle de sport.

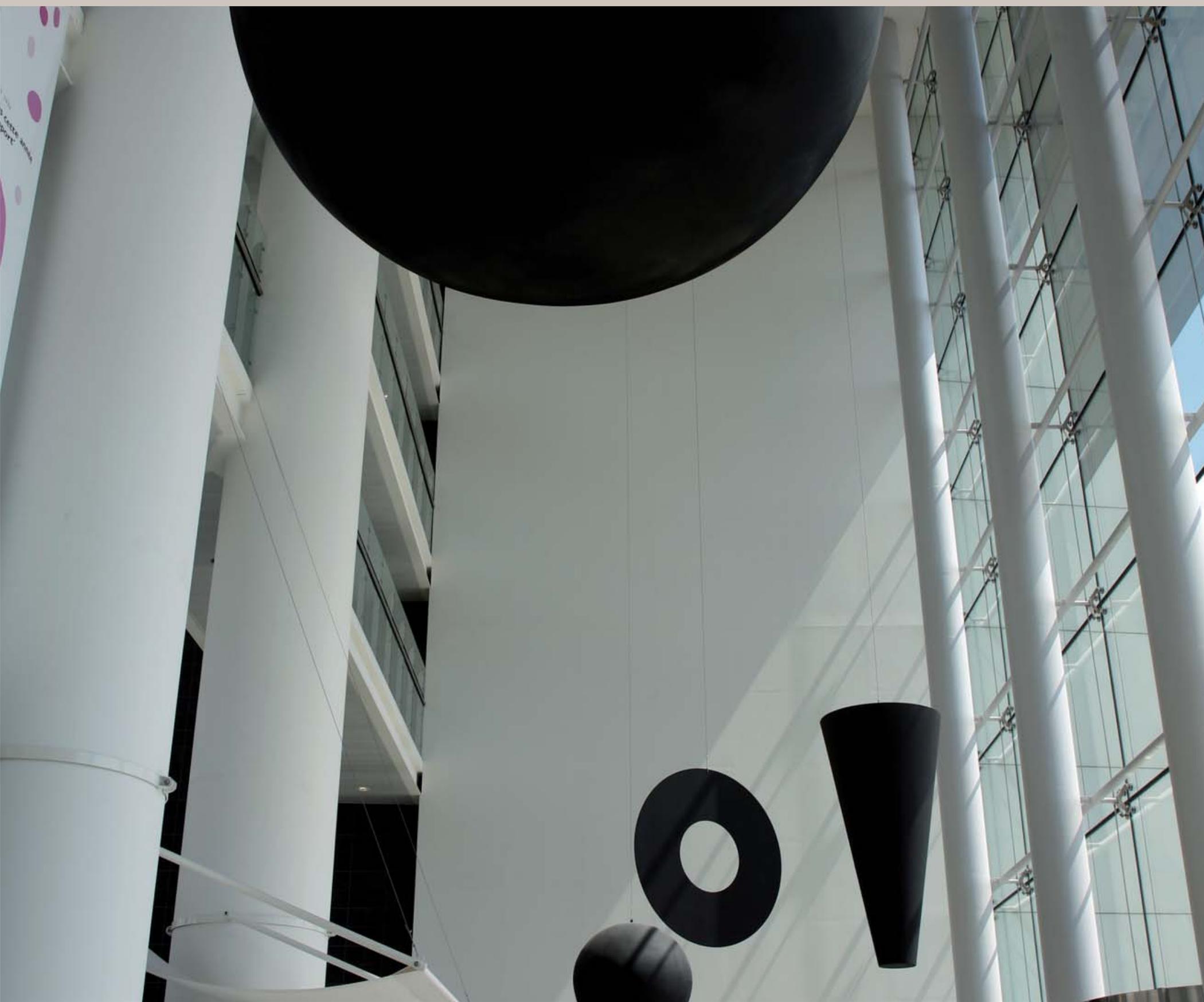
— UN LOCATAIRE UNIQUE

Bien qu'il soit parfaitement divisible, l'immeuble est entièrement loué au Crédit Foncier, qui y a transféré son siège social et l'occupe avec satisfaction depuis sa mise en service en 2003.

Le bail commercial est de type triple net.

Cela signifie que les charges locatives sont intégralement récupérées par CeGeREAL et que tous les travaux sont pris en charge par le locataire, en accord avec le propriétaire.

L'ensemble Rives de Bercy est occupé
en totalité par le Crédit Foncier
depuis sa mise en location en 2003.



31942 m²

▷ en un bâtiment

100 %

▷ taux d'occupation

11,8 M€

▷ montant des loyers perçus
en 2008

163 M€

▷ valorisation hors droits
au 31/12/2008

Développement durable

Le développement durable fait partie intégrante de la démarche d'investissement et de l'engagement éthique de CeGeREAL et de son principal actionnaire Commerz Real.

Socialement responsable, CeGeREAL accorde une importance capitale au développement durable et au respect de l'environnement. À cet égard, l'entreprise est entièrement en phase avec les préoccupations de ses grands locataires que sont Bouygues Telecom, General Electric, Capgemini ou le Crédit Foncier de France.

Ces préoccupations partagées par le bailleur et ses locataires se traduisent concrètement dans le cadre de la gestion des immeubles assurée au quotidien par Yxime, le partenaire auquel CeGeREAL fait appel pour assurer cette tâche. Il s'agit d'une démarche à long terme, dans laquelle l'entreprise s'attache à mettre en place les bonnes pratiques et les meilleures solutions qui permettent d'améliorer en continu le fonctionnement des bâtiments, aussi bien d'un point de vue environnemental que sociétal et économique.

— UNE DÉMARCHE VOLONTARISTE

En matière de respect de l'environnement, la réduction des consommations en énergie et en eau et l'optimisation de la gestion des déchets sont des exemples concrets. Dans le cadre de cette démarche volontariste, on peut citer l'utilisation de lampes basse consommation et l'extinction programmée des éclairages, la maintenance renforcée des installations techniques, la mise en œuvre de systèmes de détection de fuites d'eau ou, encore, la sensibilisation des utilisateurs au tri sélectif des déchets et l'utilisation de produits d'entretien et de nettoyage non polluants.

— UNE ACTION CONCERTÉE AVEC LES LOCATAIRES

À titre d'exemple, l'action conjuguée de CeGeREAL et de Bouygues Telecom a permis, en deux ans, de réduire de plus de 10 % les consommations d'énergie du siège social de ce dernier.



Un partenaire responsable

CeGeREAL a confié la gestion technique de ses immeubles à Yxime, qui applique au quotidien la charte de développement durable qu'elle a élaborée.

Elle vise à économiser l'énergie (maîtrise des consommations, analyse de l'isolation thermique, etc.), prévenir les pollutions (valorisation des déchets, réduction de l'utilisation des produits chimiques toxiques, etc.) et améliorer la qualité de vie des occupants (surveillance du taux de plomb et de la qualité de l'eau, prévention de la légionellose, etc.).

Comptes simplifiés

Données financières condensées

Comptes annuels statutaires

Actif en K€	31/12/2008	31/12/2007
Ensembles immobiliers	796 748	822 521
Autres immobilisations financières	638	605
Actif immobilisé	797 386	823 126
Créances clients	13 348	24 231
Autres créances	9 767	10 025
Trésorerie	9 787	19 780
Charges constatées d'avance	2 096	2 046
Actif circulant	34 997	56 083
Total actif	832 383	879 210

Passif en K€	31/12/2008	31/12/2007
Capital social	160 470	160 470
Primes, réserves et report à nouveau	60 365	65 542
Écarts de réévaluation	171 113	181 916
Résultat de l'exercice	10 875	10 076
Capitaux propres	402 823	418 004
Provision pour risques et charges	38	-
Fonds propres	38	-
Emprunts	381 717	381 714
Fournisseurs et autres dettes	47 805	79 491
Dettes	429 522	461 206
Total passif	832 383	879 210

Compte de résultat en K€	31/12/2008 12 mois	31/12/2007 12 mois
Résultat d'exploitation	25 890	24 916
<i>Dont loyers</i>	<i>70 618</i>	<i>61 095</i>
Résultat financier	(15 049)	(14 843)
Résultat exceptionnel	34	3
Impôts sur les bénéfices		
Résultat net	10 875	10 076

Comptes IFRS

Bilan actif en K€	31/12/2008 Normes IFRS	31/12/2007 Normes IFRS
Immeubles de placement	938 410	1 031 900
Prêts et créances à plus d'un an	6 675	2 339
Actifs non courants	945 085	1 034 239
Créances clients	13 348	19 825
Autres créances et charges constatées d'avance	5 334	5 144
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9 787	19 780
Actifs courants	28 469	44 750
Total des actifs	973 554	1 078 989

Bilan capitaux propres et passif en K€	31/12/2008 Normes IFRS	31/12/2007 Normes IFRS
Capital	160 470	160 470
Primes et réserves	445 928	370 211
Résultat de la période	(59 228)	102 156
Capitaux propres	547 170	632 837
Passifs non courants	379 231	399 286
Passifs courants	47 153	46 866
Passifs non courants et courants	426 385	446 151
Total capitaux propres et passifs	973 554	1 078 989

Comptes pro forma IFRS en K€	31/12/2008 12 mois	31/12/2007 12 mois
Résultat opérationnel	(41 792)	119 371
<i>Dont : Loyers nets (*)</i>	<i>54 994</i>	<i>52 933</i>
<i>Variation de la juste valeur des immeubles de placement</i>	<i>(93 748)</i>	<i>68 436</i>
Résultat financier	(17 601)	(17 380)
Charge d'impôts	165	165
Résultat net	(59 228)	102 156

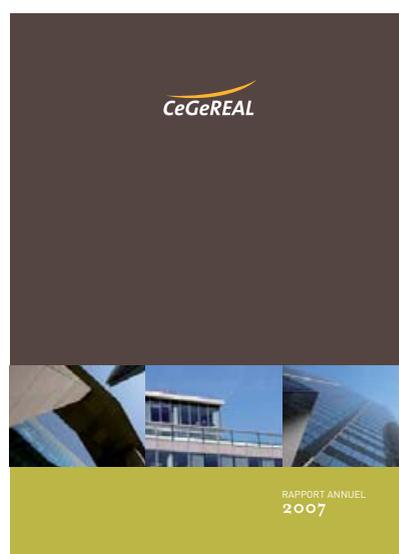
(*) Loyers + autres prestations - charges liées aux immeubles.

Communication financière : des relations de proximité avec les actionnaires

CeGeREAL conduit une politique très active de transparence et de proximité avec ses actionnaires, qui se traduit par des moyens de communication renforcés en 2008.



Site Internet



Rapport annuel

— SITE WEB

www.cegereal.com

Depuis septembre 2008, le site institutionnel propose une liste approfondie de rubriques pour les actionnaires, notamment sur l'entreprise, son patrimoine et ses finances. La présentation des actifs est très vivante, sous forme de visites virtuelles.

Les communiqués de presse, ainsi que les rapports annuels et semestriels sont mis à disposition. En outre, une rubrique spécifique, intitulée Carnet de l'actionnaire, regroupe les informations d'ordre financier auquel tout actionnaire peut se référer.

— RAPPORT ANNUEL

Constitué du rapport d'activité et du rapport financier, ce document imprimé est distribué à l'occasion des différentes rencontres avec les actionnaires. Il est également disponible et téléchargeable sur le site Web de la société.

— RAPPORT SEMESTRIEL

Envoyé sur demande, ce document fait partie des rendez-vous d'information auxquels CeGeREAL est attaché. Il est également disponible et téléchargeable sur le site Web.

— COMMUNIQUÉS DE PRESSE

Les résultats trimestriels et tout événement important pour la société font l'objet d'un communiqué de presse et d'une distribution sur demande. Ceux-ci comprennent notamment l'évaluation trimestrielle du patrimoine effectuée par CB Richard Ellis.



“ Ce qui est important dans nos relations avec CeGeREAL depuis sa création, c’est la volonté permanente de mettre en œuvre les meilleures pratiques possibles en matière de communication institutionnelle et de communication financière. ”

Stéphanie Binet,
associée Publicis Consultants



Presse financière



Raphaël Tréguier, lors d'une interview sur le salon Actionaria

— RÉUNIONS AVEC LA PRESSE ET LES ANALYSTES FINANCIERS

Ces réunions ont lieu au moins une fois par an, à l'occasion de la présentation des résultats annuels. Par ailleurs, les résultats semestriels font l'objet de séances de questions-réponses avec ces mêmes journalistes et analystes, sous forme de conférences téléphoniques.

La direction générale rencontre également, sur une base régulière, un certain nombre d'analystes financiers et d'investisseurs institutionnels couvrant plus particulièrement le secteur immobilier.

— ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée générale annuelle se tient dans un des immeubles de l'entreprise. En 2007 et en 2008, le choix fut porté sur Europlaza.

— SALON ACTIONARIA

Pour la première fois, CeGeREAL a participé en 2008 à ce salon grand public spécialisé sur la bourse. L'entreprise a ainsi pu délivrer des informations aux nombreux visiteurs de son stand, répondre à leurs questions et distribuer des présentations détaillées. Ce fut une bonne opportunité de faire connaître CeGeREAL aux investisseurs individuels.

— PUBLICITÉ

Les résultats annuels et semestriels de CeGeREAL font l'objet de publications dans la presse économique et financière sous forme d'avis financiers. Une publicité institutionnelle a été réalisée en 2008 et diffusée dans les quotidiens ainsi que dans la presse patrimoniale et spécialisée pour accroître la notoriété de la société auprès de l'ensemble de la communauté financière.



Pour vous tenir informé sur la société et sur la vie du titre, outre le présent rapport d'activité qui porte sur l'année 2008, visitez régulièrement le site Internet www.cegereal.com

Les actionnaires peuvent également contacter directement la société :
CeGeREAL
Actionnaires et Relations Investisseurs
21-25, rue de Balzac - 75008 Paris
Tél. : +33 (0)1 42 25 76 36

Création, réalisation :   Publicis Consultants | France

Rédaction : Guy Schwartz

Crédits photos : Thierry Borredon (Immeubles) - Jean Chiscano, Stefan Krutsch (Portraits) - DR

© Rainer Unkel / REA (p5, p8, p12)

Ce rapport est imprimé sur du papier partiellement recyclé,
certifié FSC, avec des encres végétales, par un imprimeur



Mai 2009

20
08
Rapport annuel