

20  
09

Rapport d'activité

20  
09

## SOMMAIRE

- 02 Résultats & perspectives
- 08 Côté placement
- 10 Gouvernance
- 16 Expertise
- 20 Politique locative
- 22 Analyse du marché
- 24 Regard sur les actifs
- 34 Résultats financiers
- 36 Communication financière

## VALEUR DU PATRIMOINE

Hors droits - Évaluation BNPP au 31/12/2009

# 828 M€

**PROFIL /** • SOCIÉTÉ FONCIÈRE COTÉE AYANT OPTÉ POUR LE RÉGIME SIIC EN MARS 2006.

- UNE SOCIÉTÉ DE RENDEMENT : L'AMBITION DE CEGEREAL EST DE PRÉSERVER LA VALEUR DE SON PATRIMOINE ET DE DISTRIBUER DES DIVIDENDES RÉGULIERS À SES ACTIONNAIRES.
- UN PATRIMOINE COMPOSÉ EXCLUSIVEMENT D'IMMEUBLES DE BUREAUX RÉCENTS ET DE GRANDE TAILLE.
- DES REVENUS LOCATIFS SÉCURISÉS PAR DES LOCATAIRES DE PREMIER PLAN.
- UNE SITUATION FINANCIÈRE SAINE POUR UNE CROISSANCE MAÎTRISÉE.

## 57,5 M€ / REVENUS LOCATIFS

Perçus en 2009

## 31,6€ / PAR ACTION

Actif net réévalué au 31/12/2009

## 48,6 % / ENDETTEMENT

Taux d'endettement

## 41,5 M€ / CASH FLOW NET

CeGeREAL est membre de :



NYSE Euronext



# STRATÉGIE & VISION

L'objectif de CeGeREAL est de construire un portefeuille spécialisé dans les bureaux de grande qualité en France, loués à des locataires de premier rang.



## POSITIONNEMENT UNIQUE

Stratégie d'investissement concentrée sur les

# BUREAUX

### POSITIONNEMENT

Ses actifs immobiliers sont concentrés sur des localisations de la première couronne parisienne, où l'on trouve les immeubles récents et de grande taille qui font structurellement défaut au sein du Quartier Central des Affaires de Paris.

### STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Les investissements de CeGeREAL respecteront des critères stricts, guidés par un seul mot d'ordre : la qualité. La société regardera les immeubles de bureaux de grande taille, sous garantie décennale et loués à des locataires de renom dans le cadre de baux sécurisés.

### POLITIQUE FINANCIÈRE

Dans le cadre de son développement, la société fera appel au financement bancaire dans la limite de 50 % du prix d'acquisition des immeubles ciblés. Au-delà de la sécurité qu'offrira un niveau d'endettement peu élevé, celui-ci permettra à la société d'optimiser les conditions financières et d'accroître son résultat distribuable.

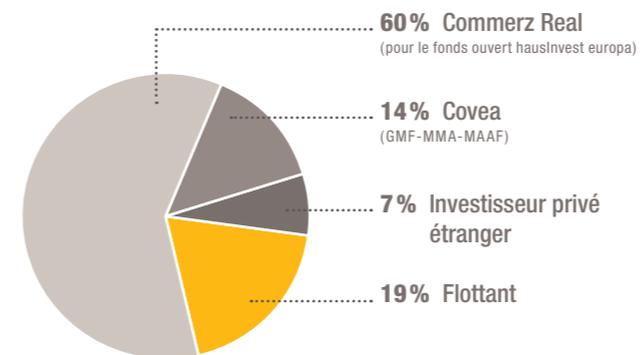
### STATUT SIIC

CeGeREAL bénéficie du statut de Société d'Investissement Immobilier Cotée tel que défini par l'article 208C du Code Général des Impôts. Ce statut est un avantage compétitif indéniable pour nos actionnaires dans le cadre de leur politique d'investissement. À la condition de distribuer 85 % des bénéfices provenant des opérations de location des immeubles et 50 % des bénéfices provenant de la cession des immeubles, ce statut confère la transparence fiscale à notre société. Par ailleurs, sous certaines conditions et jusqu'au 31 décembre 2011, les plus-values dégagées par les entreprises qui apportent ou qui vendent des immeubles à des SIIC sont imposées au taux réduit de 19 %, et non au taux de taxation des plus-values immobilières au régime de droit commun.

### POLITIQUE DE DISTRIBUTION

CeGeREAL est une société de rendement qui a pu mener depuis sa création une politique de distribution généreuse. La société souhaite partager chaque année avec ses actionnaires la valeur capturée au-delà de ses obligations fiscales si ses résultats le permettent.

### RÉPARTITION DU CAPITAL DE CEGEREAL AU 31/12/09



### UNE SITUATION FINANCIÈRE SAIN :

CeGeREAL s'appuie sur une structure financière solide et un actionariat de référence pour aborder ses projets de croissance.

### Bilan simplifié au 31/12/09 (en millions d'euros)

Immeubles de placement	828	Capitaux propres	451
Autres actifs	49	Dettes bancaires	402
		Autres dettes	24
<b>Total</b>	<b>877</b>	<b>Total</b>	<b>877</b>

### HAUSINVEST EUROPA (HIE)

- Produit d'épargne créé en 1972 et géré par Commerz Real pour le compte de plus de 400 000 porteurs de parts allemands.
- Avec 10 milliards d'euros d'actifs, HIE est le 1<sup>er</sup> fonds ouvert allemand.
- Grâce à un bilan solide, HIE n'a pas bloqué le remboursement des parts depuis le début de la crise.
- Fin 2009 : 2,5 milliards d'euros de liquidités et un levier financier de 15 %.

### COMMERZ REAL

- Commerz Real (CR) est la société de gestion d'actifs immobiliers de la Commerz Bank.
- Avec plus de 32 milliards d'euros d'actifs immobiliers sous gestion, elle est un des leaders mondiaux de la gestion pour compte de tiers.

# BILAN & PRÉVISIONS

Malgré une année 2009 marquée par l'installation de la crise, CeGeREAL finit l'exercice sur un bilan satisfaisant qui lui permet d'envisager de concrétiser ses projets de croissance en 2010. Explications par Martin Weinbrenner et par Raphaël Tréguier, les deux directeurs généraux de la société.



## TAUX D'OCCUPATION

Une activité locative de bon niveau :

# 95 %

### COMMENT S'EST COMPORTÉE CEGEREAL EN 2009 DANS LE MARCHÉ ?

Raphaël TRÉGUIER /

Notre cours de bourse a augmenté de 30 % de façon régulière au cours de l'année pour revenir à son niveau de septembre 2008, surperformant en Total Shareholder Return le SBF 250 et l'indice EPRA des foncières européennes. Sur le plan immobilier, la valeur de notre patrimoine a baissé de 110 millions d'euros sous l'effet de la progression continue des taux de rendement et de la baisse des loyers de marché. Néanmoins, nous avons fini l'année avec une activité locative de très bon niveau, puisque 95 % de nos surfaces sont occupées.

### QUELLE EST LA SITUATION DU SECTEUR EN MATIÈRE DE FINANCEMENT ?

R.T. / L'investissement immobilier avait beaucoup souffert de la nette raréfaction du crédit. Depuis cet été, les banques recommencent à prêter sur le type d'opérations peu risquées que vise CeGeREAL.

### LA CROISSANCE EST-ELLE UN DES OBJECTIFS PRIORITAIRES DE 2010 ?

Martin WEINBRENNER /

En effet, après une année 2009 atone – seulement 4 transactions répondaient à nos critères d'investissement – le redémarrage progressif du marché devrait apporter plus d'opportunités. En outre, les équipes Acquisitions de Commerz Real ont encore su démontrer leur savoir-faire en investissant 250 millions d'euros en France pour le compte de différents fonds. En 2010, CeGeREAL pourrait effectuer une augmentation de capital et disposer d'importantes ressources financières grâce à un actionariat très solide composé principalement d'acteurs long terme.

### COMMENT SE CARACTÉRISE LA GOUVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ ?

R.T. / Par une transparence totale et un objectif essentiel : garantir les intérêts de nos actionnaires. Cela grâce à un président non exécutif et indépendant, à l'existence de trois comités, dont les deux tiers des membres sont également indépendants, et à l'information permanente du Conseil d'administration et du marché par la direction générale.

### L'ORGANISATION DE CEGEREAL EST CARACTÉRISÉE PAR UN RECOURS IMPORTANT À L'EXTERNALISATION. POUR QUELLES RAISONS ?

M.W. / La nature de notre patrimoine et de nos locataires exige le meilleur niveau de prestations tant en matière de gestion locative que de gestion immobilière. C'est pourquoi nous avons choisi de déléguer ces prestations à des experts intervenant déjà sur ce segment de marché : Commerz Real gère une cinquantaine d'immeubles d'une surface supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> et Yxime assure la gestion immobilière de plus de 4 millions de m<sup>2</sup>.

### ET QUELLES SONT LES PRIORITÉS EN TERMES DE GESTION LOCATIVE ?

M.W. / La première est bien sûr d'assurer le remplacement en janvier 2011 de Bouygues Telecom sur l'immeuble Arcs de Seine. Ce locataire représente aujourd'hui 36 % de nos loyers. La seconde est de finir de résorber la vacance de la tour Europlaza, qui s'établit à 6 500 m<sup>2</sup>. Les surfaces vacantes ne représentent plus que 5 % de notre portefeuille.

### QUELLE EST LA SITUATION FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ ?

R.T. / CeGeREAL se distingue par sa solidité financière. Un faible taux d'endettement et un taux fixe compétitif de 4,15 % jusqu'en mars 2013 nous permettent de couvrir aisément notre charge d'intérêts financiers.

### QUELLES SERONT VOS CAPACITÉS DE DISTRIBUTION CETTE ANNÉE ?

R.T. / Les fondamentaux de la société restent les mêmes depuis notre introduction en bourse en 2006. Nos cash flows sont restés solides malgré les mesures d'accompagnement consenties dans le cadre des négociations récentes avec les locataires. Ce qui nous permet de proposer un niveau de dividende proche des années précédentes.

### CEGEREAL CONSERVE SON STATUT DE SIIC

Comme il s'y était engagé, Commerz Real, le principal actionnaire de CeGeREAL, est passé en 2009 sous le seuil maximal des 60 % du capital de la société imposé par la loi pour permettre à la société de conserver son statut de SIIC. Après avoir cédé 7 % de ses parts, Commerz Real détient désormais 59,8 % de CeGeREAL. Cette transaction était un préalable à toute acquisition au risque d'augmenter les pénalités encourues pour non-conformité. Elle représente un cap important pour la croissance de la société.

# CHIFFRES CLÉS

## CONTINUITÉ DES RÉSULTATS

Le maintien de ses activités locatives conforte CeGeREAL dans son positionnement de société de rendement.



# 6,5%

## DE TAUX DE CAPITALISATION

moyen sur le portefeuille

### EUROPLAZA

Valeur **361 m€**  
Loyers **21 m€**



### ARCS DE SEINE

Valeur **311 m€**  
Loyers **27 m€**



### RIVES DE BERCY

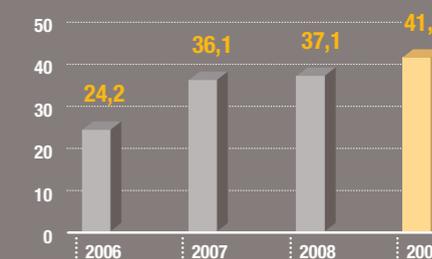
Valeur **156 m€**  
Loyers **10 m€**



### VALORISATION DU PORTEFEUILLE (en M€)



### CASH FLOW NET (en M€)



### LOYERS NETS (en M€)



### ANR (en € par action)



In cash flow net en augmentation



DES RÉSULTATS  
SATISFAISANTS MALGRÉ  
L'ÉPREUVE

# UN PRODUIT ALTERNATIF PERFORMANT

Dans un contexte boursier difficile, CeGeREAL a su démontrer ses qualités de stabilité et de rendement propres à son positionnement grâce à la pérennité de ses actifs immobiliers et une liquidité du titre accrue.

## STABILITÉ ET LIQUIDITÉ ACCRUES DANS UN CONTEXTE DE CRISE

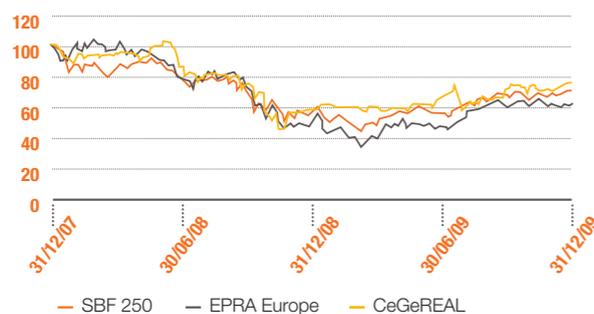
► Plus de 80 % du capital de la société est détenu par des investisseurs institutionnels français et européens avec une stratégie de placement à long terme.

► Le titre CeGeREAL a globalement mieux résisté à la crise que le SBF 250 et l'indice EPRA des sociétés foncières européennes (European Public Real Estate Association). Depuis 2008, il a surperformé respectivement ces deux derniers indices de 7 % et de 20 %. Le cours s'est apprécié de 30 % en 2009.

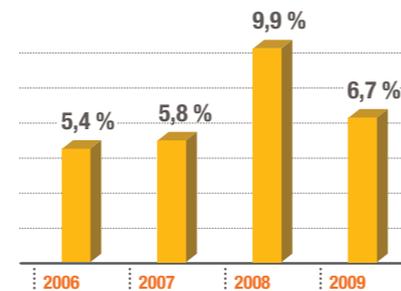
► Malgré la crise, hors transactions de taille exceptionnelle (dix jours de bourse en moyenne par an), le volume journalier d'actions échangées a doublé entre 2008 et 2009.

► CeGeREAL a su préserver ses capacités d'autofinancement en générant un cash flow net par action en hausse de 12 %. Face aux perspectives d'indexation des loyers moins favorables et à un marché locatif ralenti, la société compte proposer à l'Assemblée générale un dividende de 1,70 € par action correspondant à un rendement de 6,7 % sur le cours au 31/12/2009.

ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2008



RENDEMENT DU DIVIDENDE SUR LE COURS DE BOURSE EN FIN D'ANNÉE



## Carte d'identité boursière

NOM	CeGeREAL SA
NYSE	EURONEXT PARIS
ISIN	FR0010309096
Mnemo	CGR
CFI	ESVUFB
Type	REIT
Taille	EUROLIST COMPARTMENT B
Indices	CAC Mid SMALL 190 FRRE IEIF
Service titres	BNPP SECURITIES SERVICES

## UN DIVIDENDE SOLIDE

Moyenne des rendements distribués depuis l'introduction en bourse en mars 2006

# 7,0%

## POLITIQUE DE DISTRIBUTION SUR LE LONG TERME

### DONNÉES PAR ACTION

En euros	2009 12 mois	2008 12 mois	2007 12 mois	2006 9 mois
Nombre total d'actions	13 372 500	13 372 500	13 372 500	13 372 500
Cours de bourse moyen (clôture)	22,0	27,8	35,7	31,9
Cours de bourse au 31/12	25,5	19,6	33,7	33,8
Capitalisation au 31/12	340 998 750	262 101 000	450 653 250	451 990 500
<b>Performance</b>				
Cash flow net par action	3,1	2,8	2,7	
Résultat net par action	1,2	0,8	0,8	
Pourcentage de distribution	55%	70%	72%	
Dividende par action	1,70	1,95	1,95	1,84
Rendement induit	6,7%	9,9%	5,8%	5,4%
Total Shareholder Return	40,1%	-36,1%	5,1%	6,3%
<b>Actif Net Réévalué</b>				
ANR par action	31,6	40,0	47,5	40,9
Prime/Décote du cours	-19%	-51%	-29%	-17%

► 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 la 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.

### LA VISION DES ANALYSTES FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2009

- Société suivie par Exane et Aurel
- Recommandation à l'achat par les deux analystes
- Objectif de cours : 26,9 € pour Exane et 28,5 € pour Aurel, soit en moyenne 27,7 €

### L'AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

Résultats du 1 <sup>er</sup> trimestre 2010	07/05/2010
Assemblée générale :	19/05/2010
Date de détachement du coupon :	16/07/2010
Paiement du dividende 2009 :	21/07/2010
Résultats semestriels :	30/07/2010

# MESSAGE DU PRÉSIDENT

**RICHARD WRIGLEY**

## La présidence du Conseil d'administration de CeGeREAL

est assurée par un administrateur indépendant qui n'intervient pas dans la direction des opérations. Animateur du Conseil d'administration, il défend les intérêts des actionnaires en veillant au respect des règles de gouvernance de la société et à la transparence des processus de décision.

## NOS ENGAGEMENTS VIS-À-VIS DE NOS ACTIONNAIRES

- Maintenir la bonne rentabilité de la société
- Garantir la transparence de l'information
- Conserver la proximité et la régularité de la relation



**“ LA NÉCESSITÉ D'UNE COMMUNICATION TRANSPARENTE ENTRE LES ACTIONNAIRES, LEURS REPRÉSENTANTS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LA DIRECTION GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ EST D'AUTANT PLUS FORTE EN PÉRIODE DE CRISE ”**

### SOLIDITÉ

Malgré un environnement économique difficile, CeGeREAL est parvenue en 2009 à préserver le même niveau de performance qui, depuis son introduction en bourse en mars 2006, lui a permis de figurer au palmarès des SIIC françaises sûres et profitables. La réussite de cette ambition réside tant dans les compétences de ses administrateurs et de ses équipes opérationnelles que dans l'organisation de la société.

### GOVERNANCE

Sur la base des principes les plus exigeants en termes de gouvernance d'entreprise, CeGeREAL a adopté des règles de fonctionnement tournées en priorité vers la défense des intérêts des actionnaires. Ma qualité d'administrateur indépendant et de président non exécutif est l'un des signes forts de cette volonté. Selon le règlement intérieur, aucune décision majeure n'est prise sans que le Conseil d'administration n'en valide le bien-fondé et les modalités.

### TRANSPARENCE

La nécessité d'une communication transparente entre les actionnaires, leurs représentants au Conseil d'administration et la direction générale de la société est d'autant plus forte en période de crise. Différentes initiatives ont ainsi été lancées cette année, notamment la remise d'un rapport de gestion mensuel au Conseil d'administration portant sur l'ensemble des problématiques courantes et stratégiques de la société.

La qualité et la régularité de notre communication est pour beaucoup dans la stabilité du cours de notre action.

### Richard Wrigley

Président du Conseil d'administration de CeGeREAL

### LE CODE DE RÉFÉRENCE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Des groupes de travail de l'Association Française des Entreprises Privées (AFEP) et du Mouvement des Entreprises de France (MEDEF) ont élaboré un ensemble de recommandations définissant certains principes de bon fonctionnement et de transparence propres à améliorer la gestion des entreprises cotées et leur image auprès des investisseurs et du public. CeGeREAL a adopté ces recommandations comme code de référence, en application de la loi du 3 juillet 2008. Informations disponibles sur [www.code-afep-medef.com](http://www.code-afep-medef.com)

### UNE DOUBLE RÉGULATION PAR LES AUTORITÉS FINANCIÈRES

Par son statut SIIC et par l'obligation de contrôle à laquelle est soumis son actionnaire principal Commerz Real selon la législation allemande sur les fonds d'investissement immobilier, CeGeREAL est soumise à la fois au règlement de l'AMF et à celui de son équivalent allemand, la BaFin.



## 2

DIRECTEURS GÉNÉRAUX  
aux compétences complémentairesDES RÈGLES  
DE GOUVERNANCE STRICTES

Conseil d'administration, comités (investissements, audit, nominations et rémunérations) et direction générale : la gouvernance de CeGeREAL obéit à une organisation moderne encadrée par des règles strictes destinée à préserver les intérêts de l'entreprise et de chacun de ses actionnaires.

## DEUX DIRECTEURS GÉNÉRAUX

Les deux dirigeants de CeGeREAL allient des expertises complémentaires dans le secteur de l'immobilier d'entreprise et une connaissance approfondie du marché francilien. Leur pouvoir et leur champ d'intervention sont définis par le règlement intérieur de la société.

Martin WEINBRENNER /  
DIRECTEUR GÉNÉRAL

Âgé de 44 ans, Martin Weinbrenner a exercé auparavant les fonctions de consultant financier au sein de la société immobilière allemande Eschner & Partners avant de rejoindre Commerz Real en 1994, dont il dirige le département Asset Management. Au sein de CeGeREAL, il est plus spécifiquement chargé des questions immobilières.

Raphaël TRÉGUIER /  
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

Âgé de 35 ans, Raphaël Tréguier possède une expérience de 12 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

Les comités sont composés au moins aux deux tiers par des membres indépendants.

## 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, de directeur général délégué et d'administrateur,
- ▲ apprécier la situation de chaque administrateur en termes de liberté de jugement,
- ▲ évaluer régulièrement le Conseil d'administration.

# CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration de CeGeREAL s'appuie sur des personnalités aux compétences reconnues dans la gestion d'actifs immobiliers. Deux de ses six administrateurs sont indépendants au sens où l'entend le rapport de Daniel Bouton. Il en est de même pour au moins deux des trois membres de chacun des comités du Conseil.



# 6

## ADMINISTRATEURS

Une équipe pérenne aux compétences reconnues



**Richard WRIGLEY /**

62 ans, président non exécutif et administrateur indépendant. Ancien président de CB Richard Ellis Property Management en France.



**Jean-Pierre BONNEFOND /**

64 ans, administrateur indépendant. Ancien président du Groupement Foncier Français, filiale du Groupe Caisse des Dépôts.



**Erich SEEGER /**

46 ans, représentant légal de CRI. Membre du directoire de Commerz Real en charge du Portfolio Management, du Marketing et des Ventes.



**Hans-Joachim KÜHL /**

42 ans, administrateur. Membre du directoire de Commerz Real en charge des Acquisitions et de la Gestion locative.



**Gerry DIETEL /**

32 ans, administrateur. Gestionnaire du fonds hausInvest europa, géré par Commerz Real.



**Klaus WALDHERR /**

45 ans, administrateur. Juriste chez Commerz Real.



# PARTENARIAT

Pour bénéficier des meilleures prestations, nous avons fait le choix de collaborer, sur le long terme, avec des entreprises reconnues dans leurs domaines de compétences.

Compte tenu de son patrimoine immobilier, la société a fait le choix de

## L'EXTERNALISATION

### NOUS PROFITONS 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

#### ÉQUIPE COMMERZ REAL



• Frederike Hoberg  
Responsable Grands Comptes  
Commerz Real France

#### Gestion locative & Property Management



• Jonas Hafner  
Responsable Gestion locative  
Commerz Real



• Ingo Trappel  
Directeur Technique  
Commerz Real

#### Projets techniques



• Raphaël Colombu  
Responsable Acquisitions  
Commerz Real France

#### Développement



• Markus Schürmann  
Directeur des Financements  
Commerz Real

#### Financement



• Markus Esser  
Directeur Communication  
Commerz Real

#### Marketing



• Klaus Waldherr  
Responsable Juridique  
Commerz Real

#### Vie sociale & Affaires fiscales



• Andrea Griesbach  
Directeur Fiscal  
Commerz Real

#### Comptabilité & Trésorerie

• Daniela Lammert  
Responsable Comptabilité  
Commerz Real

#### CONSEILS PERMANENTS



**YXIME**  
• Alex Gooch  
Senior Adviser



• Thierry Dorison  
Directeur général



**PUBLICIS CONSULTANTS**  
• Stéphanie Binet  
Associée



**FIDAL**  
• Marc Cretté  
Associé



• Raphaël Teyssot  
Associé



**PRICEWATERHOUSECOOPERS ENTREPRISES**  
• Florence Hauducœur  
Associée



• Ludovic Dodon  
Senior Manager

# UN PORTEFEUILLE D'ACTIFS GÉRÉ PAR DES EXPERTS

Afin de gérer efficacement ses 3 ensembles immobiliers, CeGeREAL a confié les activités d'Asset Management et de Property Management à des prestataires reconnus pour leur expertise sur le marché de l'immobilier de bureaux.

## COMMERZ REAL, UN ACTEUR MONDIAL DE LA GESTION D'ACTIFS IMMOBILIERS

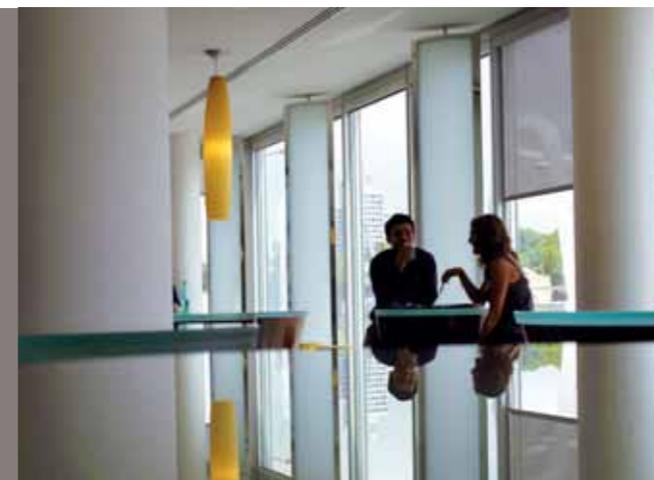
► CeGeREAL a choisi de faire appel aux compétences de son principal actionnaire, Commerz Real, la branche dédiée à l'investissement et à la gestion immobilière de la banque allemande Commerzbank, pour gérer ses actifs. Gérant un patrimoine immobilier de 32 milliards d'euros, dont une cinquantaine d'actifs d'une surface supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, Commerz Real possède une expérience incontestable dans la gestion des immeubles de bureaux de grande taille. Son savoir-faire sur le marché d'Île-de-France autant que la réactivité de ses équipes de commercialisation en font un partenaire clé de CeGeREAL.

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

► Commerz Real analyse la stratégie locative de CeGeREAL et propose des sources d'optimisation.

► La rémunération de Commerz Real correspond à 0,35 % de la valeur des actifs fournie par l'expert indépendant BNPP Real Estate. Entièrement variable, elle garantit ainsi un alignement d'intérêt et une prestation de qualité.

► Après une année 2008 marquée par une très forte activité de renégociation des baux (72 %), les équipes d'Asset Management de Commerz Real ont concentré leurs efforts sur la réduction de la vacance de l'immeuble Europlaza. Dans un marché locatif difficile, elles sont parvenues à louer à des conditions proches de celles des précédents locataires trois étages à des sociétés du secteur des nouvelles technologies, de l'information et de la communication. Elles se sont également mobilisées sur la commercialisation de l'immeuble Arcs de Seine, que son principal locataire, Bouygues Telecom, quittera en janvier 2011.



UNE ACTIVITÉ LOCATIVE SOUTENUE

# 81%

DES SURFACES renégociées en 2008 et en 2009

## YXIME, PROPERTY MANAGER D'IMMEUBLES DE GRANDE TAILLE

► CeGeREAL délègue la gestion immobilière de ses immeubles à Yxime, l'une des plus importantes sociétés dans ce domaine, puisqu'elle assure cette prestation sur plus de 4 millions de m<sup>2</sup> de locaux d'une valeur de quelque 12 milliards d'euros. Ce partenaire connaît particulièrement bien les actifs de CeGeREAL pour les avoir administrés depuis leur acquisition.

► Le rôle d'Yxime consiste à gérer les rapports avec les locataires et à veiller au contrôle de l'application des baux, à la bonne exécution de leurs obligations en matière d'entretien des locaux et d'assurance et au respect du règlement intérieur. Yxime assure en outre la gestion administrative et comptable des immeubles (facturation, recouvrement des loyers et des charges...). Elle prend également en charge la gestion de l'ensemble des contrats techniques d'Europlaza et d'Arcs de Seine.

### 4 OBJECTIFS PRIORITAIRES POUR 2010

- 1 - Pré-commercialiser les surfaces louées à Bouygues Telecom sur l'immeuble Arcs de Seine.
- 2 - Commercialiser les surfaces vacantes sur Europlaza.
- 3 - Identifier des opportunités de croissance.
- 4 - Poursuivre les discussions avec les locataires pour réaliser de nouvelles économies d'énergie.

### PROJET GRENELLE II : DES BÂTIMENTS PLUS VERTS

Le Projet Grenelle II fixe des objectifs et des obligations aux propriétaires immobiliers. Dans les bâtiments à usage tertiaire, des travaux d'amélioration de la performance énergétique devront notamment être réalisés dans un délai de huit ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012. L'objectif est de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie d'au moins 38%, soit environ 150 kWh en moyenne.

Par ailleurs, toutes les annonces de vente ou de location des biens devront obligatoirement mentionner le classement du bien au regard de sa performance énergétique à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011.

CeGeREAL, qui a fait du développement durable l'une de ses priorités, fera son maximum en coopération avec ses locataires pour se conformer à ces différentes obligations.

## DES LOCATAIRES PÉRENNES

Revenu locatif acquitté par des sociétés notées 1 par Dun & Bradstreet.

# 97%



## DES LOCATAIRES D'ENVERGURE INTERNATIONALE

Choisir des entreprises de premier plan, à la pérennité financière reconnue, et entretenir avec elles des relations de confiance permettant de les fidéliser, et de pérenniser ainsi les revenus locatifs.

### UNE POLITIQUE LOCATIVE AXÉE SUR LA QUALITÉ

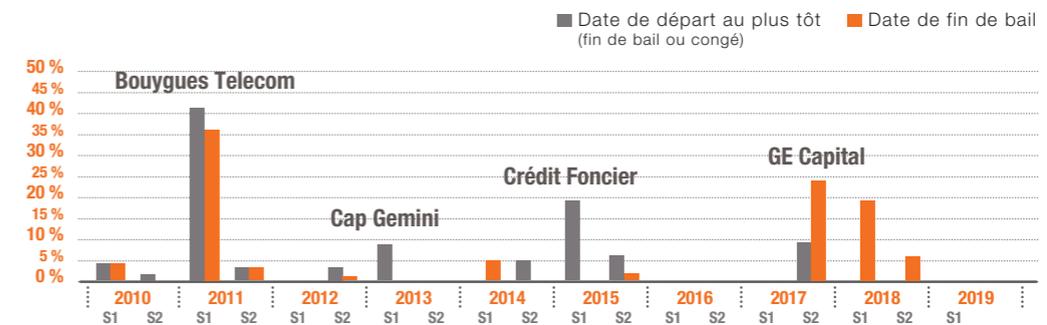
Afin de sécuriser ses revenus locatifs, CeGeREAL s'est fixé une politique locative extrêmement sélective :

- Le choix des locataires s'effectue parmi des entreprises d'envergure nationale et internationale, dont l'assise financière, la pérennité et la crédibilité sont clairement avérées. Ainsi, 97% d'entre elles bénéficient de la meilleure notation Dun & Bradstreet sur le plan financier. Cette sélectivité réduit les risques d'impayés locatifs.
- La durée des baux est généralement de 9 ans, expliquant une durée résiduelle de 4,7 ans sur le portefeuille en place, et de 6,8 ans hors Bouygues Telecom.
- Enfin, 46 % des loyers (hors Bouygues Telecom) font l'objet d'une indexation fixe qui s'élève à 3,5 % par an en moyenne.

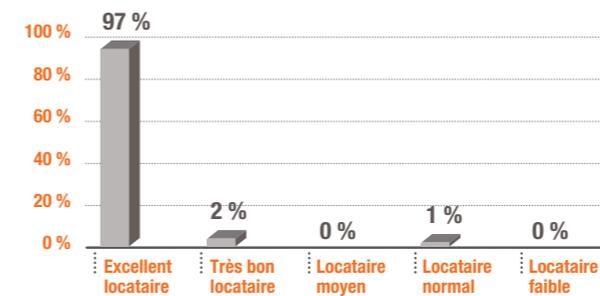
### UNE RELATION FONDÉE SUR LA CONFIANCE ET L'ÉCOUTE

Pour CeGeREAL, le métier de bailleur ne peut se concevoir autrement que par l'instauration de relations étroites et durables avec les locataires. Pour cette raison, les équipes chargées de la gestion quotidienne des immeubles sont en permanence à l'écoute de leurs attentes. En outre, un représentant de la direction de la société rencontre chaque locataire régulièrement pour identifier ses besoins à court terme et échanger sur ses projets à moyen et à long terme. Cette priorité, entretenir des relations de confiance avec l'ensemble de ses locataires, permet à CeGeREAL de les fidéliser, mais aussi d'être informé très en amont de leurs projets pour trouver et proposer les solutions correspondant à leurs attentes.

### LES ÉCHÉANCES LOCATIVES



### ANALYSE DU RISQUE LOCATIF



Le statut des baux commerciaux en France est régi par le décret du 30 septembre 1953. La durée minimale du bail est de 9 ans. La loi prévoit la possibilité pour le locataire de résilier le bail à l'expiration d'une période triennale (« bail 3/6/9 »). Lorsque le preneur abandonne la faculté de donner congé à la fin de la première ou de la deuxième période triennale, on parle d'un bail « 6 ans ferme » ou « 9 ans ferme ».

# ANALYSE DU MARCHÉ

## PARIS RÉSISTE MIEUX QUE SES CONCURRENTES EUROPÉENNES

Sous l'effet de la crise, le marché francilien de l'immobilier de bureaux a vu les investissements et l'activité locative fléchir une nouvelle fois en 2009. Mais des premiers signes de redressement ont été observés les derniers mois de l'année.

### INVESTISSEMENT

Sans surprise, la crise économique et financière mondiale n'a pas épargné le marché de l'immobilier de bureaux francilien. Les investissements ont été les premiers touchés avec un volume de 8 milliards d'euros à la fin de l'année 2009, soit un retour au niveau observé en 2000. Le segment des bureaux garde une prépondérance forte avec 67 % des volumes d'investissement. Dans le cadre de cette baisse confirmée dans tous les pays d'Europe, Paris reste à la 2<sup>e</sup> place en montants investis derrière Londres et se positionne en 3<sup>e</sup> ville favorite des investisseurs en Europe selon l'étude ULI PwC 2010. Comme en 2008, la rareté des liquidités a limité les possibilités des acheteurs faisant appel au levier financier. En outre, sans atteindre le niveau de taux d'intérêt des années 90, le durcissement des conditions de crédit a imposé une prime de risque sur les valeurs immobilières très dissuasive pour les vendeurs. Toutefois, ce tableau sombre peut être nuancé.

Au cours du 2<sup>nd</sup> semestre, le volume des investissements a enregistré une réelle progression, témoin d'un regain de confiance des acteurs du marché. De leurs côtés, les taux de rendement ont ralenti leur hausse, voire baissé les derniers mois de l'année. Ces investissements ont essentiellement concerné les actifs qui devraient résister à la crise (marchés tertiaires reconnus, baux long terme et immeubles de grande surface et de qualité), à l'instar de ceux détenus par CeGeREAL. Selon CB Richard Ellis, les transactions supérieures à 50 millions d'euros ont représenté 58 % du volume en 2009.

### MARCHÉ LOCATIF

L'impact de la crise s'est accru sur l'activité locative d'Île-de-France en 2009. Sans toutefois atteindre les niveaux planchers des années 2001 à 2003, le volume de commercialisation affiche une baisse sensible pour s'établir à 1,8 million de m<sup>2</sup> venant augmenter mécaniquement l'offre disponible.

La production de locaux neufs semble maîtrisée ce qui pourrait se révéler salutaire pour les 5 prochaines années.

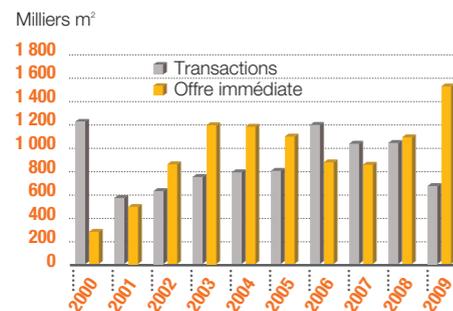
Si le taux de vacance a augmenté de 1,5 point pour s'élever à 6,7 %, il reste néanmoins bien inférieur à celui constaté dans les grandes places européennes concurrentes (10 % à Madrid et Londres et plus de 15 % à Francfort).

Enfin, l'Île-de-France, à 80 % tertiaire, a moins été touchée que la province : le taux de chômage s'y élève à 7,8 % contre 9,5 % en régions.

Malgré ces signaux plutôt sécurisants, la quasi-absence de concurrence entre locataires qui ont les moyens de déménager perdure et a déclenché une baisse des loyers économiques. La crise financière s'insinuera donc au gré des échéances triennales.

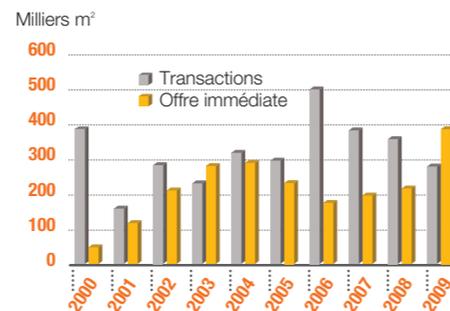
La dernière crise a été engendrée par une surabondance de l'offre. Il est probable que nous entrons dans une crise de pénurie de demande.

SURFACES > 5 000 M<sup>2</sup>



Sources : BNP Paribas Real Estate, Immostat-IPD

SURFACES > 20 000 M<sup>2</sup>



Sources : BNP Paribas Real Estate, Immostat-IPD



## DE RARES OPPORTUNITÉS D'ACQUISITION

Volume de transactions sur les immeubles de bureau franciliens

# 5

milliards d'euros en 2009

### PAROLE D'EXPERT

Un marché tiré par les immeubles de qualité et de grande taille

Jean-Claude **DUBOIS** /

Président de BNP Paribas Real Estate, Jean-Claude Dubois analyse l'évolution du marché des immeubles de grande taille en Île-de-France



### QUEL BILAN DRESSEZ-VOUS DU MARCHÉ FRANCILIEN DES IMMEUBLES DE GRANDE TAILLE EN 2009 ?

Commencées en 2008, les recherches d'économies des entreprises qui les ont poussées à se regrouper dans des immeubles importants ont été plutôt bénéfiques aux actifs de grande taille. De même, la qualité de ces derniers, souvent de construction plus récente, a également joué en leur faveur en leur permettant de mieux résister que les petites surfaces à la baisse des valeurs locatives créée par l'augmentation des stocks. En termes d'investissement, le montant moyen des transactions a sensiblement baissé au 1<sup>er</sup> semestre en raison des difficultés de financement. Depuis septembre, la régularisation des conditions de financement a commencé à inverser cette tendance, qui s'est accompagnée d'une baisse des taux de rendement sur les gros actifs récents, bien localisés et avec des visions assez longues d'occupation.

### QUEL A ÉTÉ L'IMPACT DE LA CRISE SUR LA VALORISATION DES ACTIFS ?

La hausse des taux de rendements a eu un effet de réajustement sensible des valeurs vénales des actifs de bureaux au 1<sup>er</sup> semestre (autour de -8 %). Puis ce mouvement s'est arrêté au 2<sup>nd</sup> semestre sous l'effet de la compression des taux de rendement et a été d'autant plus atténué pour les actifs bien localisés et loués. En revanche, si les taux de rendement se sont améliorés, nous avons commencé à observer une baisse des valeurs locatives dans le centre de Paris puis en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>e</sup> couronne, qui n'a pas toujours été visible en raison des aménagements importants effectués là où les loyers faciaux ont été stables voire en augmentation comme à La Défense.

### COMMENT POURRAIT ÉVOLUER LE MARCHÉ EN 2010 ?

L'économie ne créant pas suffisamment d'emplois pour alimenter la consommation de bureaux, le marché locatif devrait rester sous l'influence d'une croissance mesurée avec des valeurs locatives baissières. Il faut toutefois nuancer cette tendance selon la nature des actifs vacants. Les immeubles anciens et obsolètes, notamment en matière de développement durable, devraient rester durablement vides si les propriétaires n'engagent pas de travaux. En revanche, le marché des « green buildings », où l'offre reste rare, devrait mieux résister. Les conditions de financement rendant de nouveau attractif l'investissement immobilier, nous pouvons espérer des investissements supérieurs à ceux de 2009, avec une orientation vers des produits de meilleure qualité correspondant aux standards actuels face à des actifs obsolètes qui auront des difficultés à trouver des acquéreurs.



## Europlaza

Plan A2/B2



→ **VALEUR HORS DROITS / 361 M€**

La valeur s'entend hors droits de mutation

→ **SUPERFICIE TOTALE / 49 321 M<sup>2</sup>**

Surface quittancée hors parkings

→ **PRINCIPAUX LOCATAIRES /**

**Cap Gemini Telecom**  
**Cap Gemini France**  
**GE Capital**

### ACCESSIBILITÉ

-  Ligne 1, La Défense-Grande Arche
-  RER A, La Défense-Grande Arche
-  SNCF Versailles-Saint-Lazare, La Défense-Grande Arche
-  T2, La Défense-Grande Arche
-  73, 174, 275, 278, 161, 272
-  Boulevard circulaire A14, A86



## Arcs de Seine

Plan A2/B5

→ **VALEUR HORS DROITS / 311 M€**

La valeur s'entend hors droits de mutation

→ **SUPERFICIE TOTALE / 45 267 M<sup>2</sup>**

Surface quittancée hors parkings

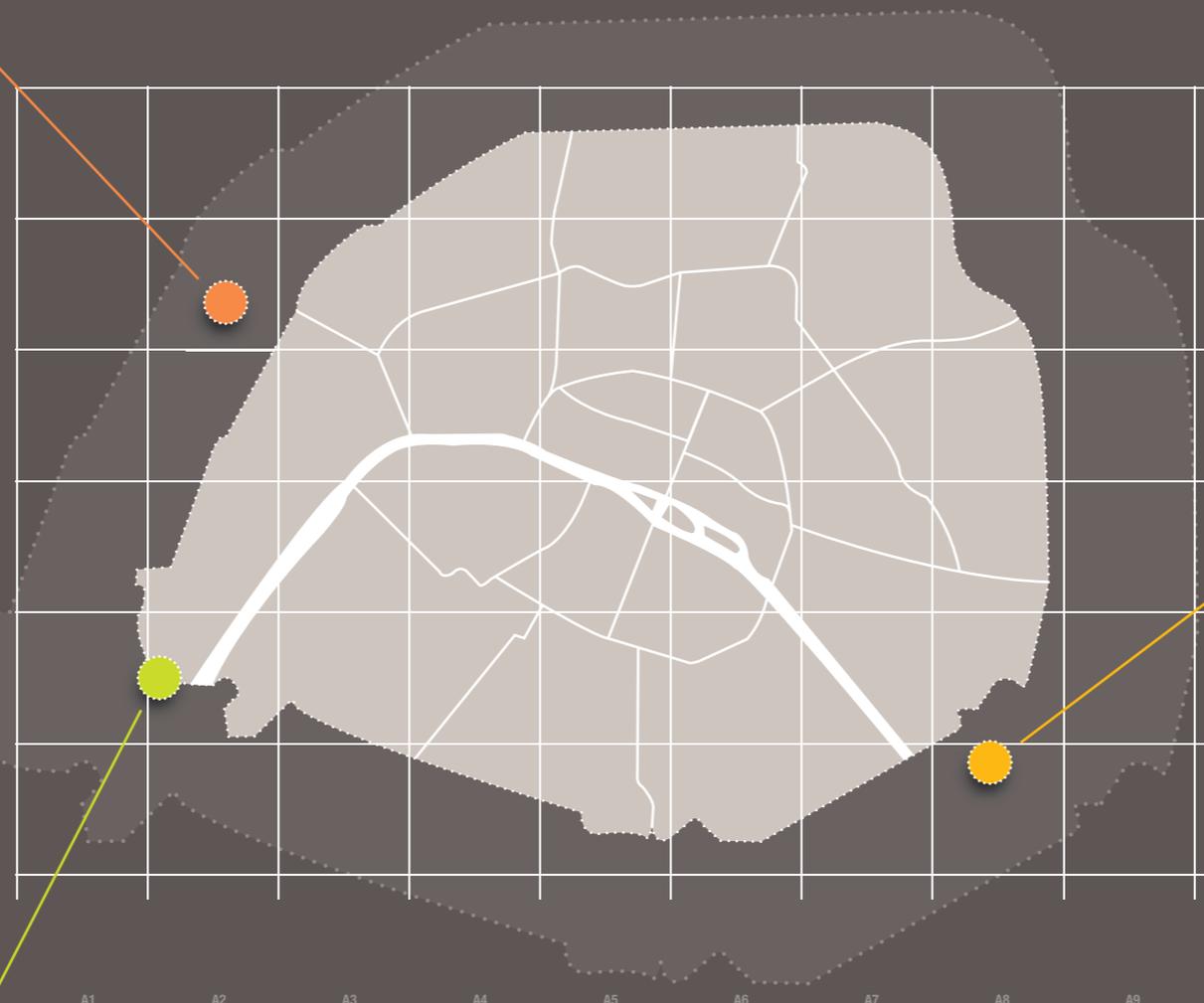
→ **PRINCIPAUX LOCATAIRES /**

**Bouygues Telecom**  
**Boursorama**

### ACCESSIBILITÉ

-  Ligne 9, Porte de Saint-Cloud
-  RER C, Issy Val-de-Seine
-  T2, Issy Val-de-Seine
-  126, 189
-  Boulevard périphérique, quais de Seine

## CARTOGRAPHIE DES ACTIFS



## Rives de Bercy

Plan A8/B6

→ **VALEUR HORS DROITS / 156 M€**

La valeur s'entend hors droits de mutation

→ **SUPERFICIE TOTALE / 31 942 M<sup>2</sup>**

Surface quittancée hors parkings

→ **PRINCIPAUX LOCATAIRES /**  
**Crédit Foncier de France**

### ACCESSIBILITÉ

-  Ligne 8, Charenton-Écoles
-  Ligne C, Ivry-sur-Seine
-  24, 109
-  Boulevard périphérique, quais de Seine - A4

# EUROPLAZA

Avec ses 31 étages spacieux et modulables, l'immeuble Europlaza répond aux exigences de fonctionnalité, de confort et de services des grandes entreprises. Entièrement restructuré en 1998-1999, il offre un cadre de travail d'un niveau proche de celui des tours les plus récentes de La Défense.

**47 500 m<sup>2</sup>**

de surfaces de bureaux

**86 %**

de taux d'occupation

**20,5 millions d'euros**

de loyers perçus en 2009



**MILLIONS D'EUROS**

(valorisation au 31/12/2009)

**361**

« L'emplacement et la qualité des services offerts par Europlaza nous ont conduits à retenir cette tour pour installer le siège de notre nouvelle banque privée 100 % en ligne, BforBank. »

Alain Fernandes  
Responsable des services généraux  
BforBank

#### UNE SITUATION PRIVILÉGIÉE

Facilement accessible par tout mode de transport grâce à sa proximité avec l'esplanade de La Défense et le boulevard circulaire qui entoure le premier pôle d'affaires en Europe, l'immeuble Europlaza accueille des locataires prestigieux, tels Cap Gemini, GE Capital ou Crédit Agricole.

#### DES PRESTATIONS HAUT DE GAMME

Chacun des 31 étages d'une surface de 1 300 m<sup>2</sup> permet aux utilisateurs d'aménager leur plateau en fonction de leur organisation et de leurs besoins spécifiques. L'architecture moderne mise sur la transparence et le raffinement, à l'image du hall d'accueil ou des paliers d'ascenseurs rénovés en 2009. L'ensemble de la tour bénéficie d'équipements techniques du meilleur niveau (climatisation, sécurité incendie, vidéosurveillance...).

#### DE NOMBREUX SERVICES

Au sein de l'immeuble, les locataires disposent d'un restaurant interentreprises et d'une cafétéria qui ont bénéficié d'une extension en 2009. Ils ont également accès à une salle de sport, à un auditorium et à plus de 700 places de stationnement. Installés sur le site, un gestionnaire et deux techniciens sont à disposition des occupants pour satisfaire leurs attentes.

#### QUELQUES IDÉES VERTES :

- LA SOCIÉTÉ A ENGAGÉ LE REMPLACEMENT DU SYSTÈME EXISTANT DE GESTION TECHNIQUE CENTRALISÉE (GTC) SUR 4 ANS POUR ADAPTER LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DE L'IMMEUBLE. CECI PERMET DE RALENTIR LES SYSTÈMES DURANT LA NUIT ET LE WEEK-END ET D'ANTICIPER LES CONDITIONS CLIMATIQUES.
- LES RÉGULATEURS DE CLIMATISATION FONT ÉGALEMENT L'OBJET D'UN REMPLACEMENT PROGRESSIF.
- GRÂCE AUX EFFORTS MIS EN ŒUVRE PAR LA SOCIÉTÉ, EN COOPÉRATION AVEC LES UTILISATEURS, CETTE TOUR MULTILOCAIRE BÉNÉFICIE DÉJÀ DE LA MEILLEURE NOTATION "A" POUR L'ÉMISSION DE GAZ À EFFET DE SERRE.

# ARCS DE SEINE

L'ensemble Arcs de Seine est situé à Boulogne-Billancourt, au cœur d'un quartier d'affaires où se concentrent de nombreux acteurs majeurs des médias et des nouvelles technologies. Ses trois immeubles offrent un cadre de travail et de vie de très grande qualité.

**45 000 m<sup>2</sup>** de surface quittancée

**100 %** de taux d'occupation

**26,9 millions d'euros** de loyers perçus en 2009



MILLIONS D'EUROS

(valorisation au 31/12/2009)

# 311

#### UN CADRE PRIVILÉGIÉ

Situé en bord de Seine dans le quartier d'affaires du Point du Jour de Boulogne-Billancourt, Arcs de Seine offre à ses utilisateurs des prestations haut de gamme dans un cadre lumineux et verdoyant.

#### DES LOCAUX MODERNES ET FONCTIONNELS

D'architecture innovante, l'ensemble se caractérise par une modularité exemplaire et des services techniques au meilleur niveau (climatisation, énergie, sécurité...). Il intègre de nombreuses salles de réunion, un auditorium habilité pour l'accueil de publics externes et plusieurs espaces de restauration.

#### À L'ÉCOUTE DES UTILISATEURS

Indépendants les uns des autres, les trois immeubles sont occupés par Boursorama, qui a récemment renouvelé son bail pour 6 ans ferme, et par Bouygues Telecom jusqu'en janvier 2011. Un gestionnaire et un technicien sont présents en permanence afin de satisfaire leurs attentes quotidiennes.

#### QUELQUES IDÉES VERTES :

- LANCEMENT D'UN PRÉ-AUDIT POUR LA CERTIFICATION HQE EXPLOITATION.
- AMÉLIORATION DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE PAR LE REMPLACEMENT PROGRESSIF DE LA GESTION TECHNIQUE CENTRALISÉE.
- PROJET DE POTAGER SUR LE TOIT DU RESTAURANT D'ENTREPRISE ACCESSIBLE AUX OCCUPANTS.

# RIVES DE BERCY

Inauguré en 2003, l'immeuble Rives de Bercy est loué depuis lors en intégralité au Crédit Foncier qui y a installé son siège. Il réunit plus de 30 000 m<sup>2</sup> de bureaux aux standards les plus récents du marché dans l'un des quartiers d'affaires qui ont émergé ces dernières années à la périphérie de la capitale.

**31 942 m<sup>2</sup>** de surface totale

**100 %** de taux d'occupation

**10,1 millions d'euros** de loyers perçus en 2009



**MILLIONS D'EUROS**

(valorisation au 31/12/2009)

# 156

« La visibilité et la qualité des prestations techniques de l'ensemble Rives de Bercy font de notre siège un des immeubles emblématiques de Charenton. En outre, il répond à notre volonté d'occuper des locaux à proximité des autres filiales du groupe Caisse d'Épargne. »

Bruno du Rusquec  
Directeur des moyens généraux  
Crédit Foncier

#### UN CADRE MODERNE ET CHALEUREUX

Situé à Charenton-le-Pont, dans l'Est parisien, l'ensemble Rives de Bercy s'élève sur sept étages surplombant la Seine. Son architecture novatrice privilégiant la transparence, le sentiment d'espace et la place laissée aux jardins offre à ses occupants un cadre de travail et de vie particulièrement agréable.

#### UNE ORGANISATION DE L'ESPACE FONCTIONNELLE

Composé de plusieurs ailes reliées entre elles par des passerelles vitrées suspendues qui facilitent la circulation à l'intérieur de l'immeuble, Rives de Bercy offre des prestations techniques du meilleur niveau (sécurité, climatisation...). Le site dispose de tous les services attendus par des locataires soucieux du confort de leurs collaborateurs et leurs visiteurs : restaurant d'entreprise, cafétéria, auditorium, médiathèque, salles de réunion de différents formats, salle de sport....

#### UN BAIL TRIPLE NET

Le bail commercial est de type « triple net » : les charges locatives sont intégralement récupérées par CeGeREAL et tous les travaux sont engagés et pris en charge par le Crédit Foncier, en accord avec le propriétaire.

#### QUELQUES IDÉES VERTES :

- MALGRÉ LE BAIL TRIPLE NET, CEGEREAL S'EST ENGAGÉE À ACCOMPAGNER LE CRÉDIT FONCIER À HAUTEUR DE 100 000 € DANS SES EFFORTS POUR FAIRE DE SON SIÈGE UN IMMEUBLE « DÉMARCHE HQE EXPLOITATION ».
- TERRASSES PANORAMIQUES RECOUVERTES DE PELOUSE.



## TABLEAU COMPARATIF DES ACTIFS



### EUROPLAZA



### ARCS DE SEINE



### RIVES DE BERCY

Adresse	20, avenue André-Prothin La Défense 4	34, quai du Point-du-Jour Boulogne-Billancourt	4, quai de Bercy Charenton-le-Pont
% Détention	100 %	100 %	100 %
Valeur	361 m€	311 m€	156 m€
Valeur/m <sup>2</sup>	7 304 €/m <sup>2</sup>	6 883 €/m <sup>2</sup>	4 884 €/m <sup>2</sup>
Évolution annuelle	-15 %	-11 %	-4 %
Taux de capitalisation (loyer de marché/valeur de l'actif)	6,5 %	6,6 %	6,5 %
Loyers 2009	20,5 m€	26,9 m€	10,1 m€
Taux de réversion	10 %	-19 %	-8 %
Surface totale	52 478 m <sup>2</sup>	47 308 m <sup>2</sup>	31 942 m <sup>2</sup>
dont Bureaux	47 566 m <sup>2</sup>	41 738 m <sup>2</sup>	29 136 m <sup>2</sup>
dont Activité	-	2 500 m <sup>2</sup>	-
dont RIE	3 157 m <sup>2</sup>	2 041 m <sup>2</sup>	2 424 m <sup>2</sup>
dont Archives	1 755 m <sup>2</sup>	1 029 m <sup>2</sup>	382 m <sup>2</sup>
Parkings	722	942	657
Année d'acquisition	1999	2000	2003
Année de construction	1972	2000	2003
Année de rénovation	1998-99	-	-
Taux d'occupation	86 %	100 %	100 %
Rendement immédiat	5,8 %	8,3 %	7,1 %
Durée moyenne résiduelle des baux	6,7	1,7	8,1
Type de baux	Investisseur	Investisseur	Triple net
Principaux locataires	Cap Gemini Telecom Cap Gemini France GE Capital	Bouygues Telecom Boursorama	Crédit Foncier de France

# COMPTES SIMPLIFIÉS

## Données financières condensées



### Cash flow annuel

En M€	31/12/2009	31/12/2008
Loyers IFRS	57,5	58,5
Charges nettes non refacturées	(1,0)	(0,4)
Frais de fonctionnement	(5,6)	(5,9)
Charges financières nettes	(16,3)	(15,0)
Résultat exceptionnel	6,9	-
<b>TOTAL CASH FLOW GÉNÉRÉ</b>	<b>41,5</b>	<b>37,1</b>

### Comptes annuels IFRS

Bilan actif en M€	31/12/2009 Normes IFRS	31/12/2008 Normes IFRS
Immeubles de placement	827,5	938,4
Prêts et créances à plus d'un an	12,1	6,7
<b>Actifs non courants</b>	<b>839,6</b>	<b>945,1</b>
Créances clients	14,5	13,3
Autres créances et charges constatées d'avance	6,1	5,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16,2	9,8
<b>Actifs courants</b>	<b>36,8</b>	<b>28,5</b>
<b>Total des actifs</b>	<b>876,4</b>	<b>973,6</b>

Bilan capitaux propres et passif en M€	31/12/2009 Normes IFRS	31/12/2008 Normes IFRS
Capital	160,5	160,5
Primes et réserves	361,0	445,9
Résultat de la période	(70,9)	(59,2)
<b>Capitaux propres</b>	<b>450,5</b>	<b>547,2</b>
Passifs non courants	402,1	379,2
Passifs courants	23,8	47,2
<b>Passifs non courants et courants</b>	<b>425,9</b>	<b>426,4</b>
<b>Total capitaux propres et passifs</b>	<b>876,4</b>	<b>973,6</b>

Comptes pro forma IFRS en M€	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois
Résultat opérationnel	(53,4)	(41,8)
<i>Dont : Loyers nets (*)</i>	<i>60,5</i>	<i>55,0</i>
<i>Variation de la juste valeur des immeubles de placement</i>	<i>(111,1)</i>	<i>(93,7)</i>
Résultat financier	(17,7)	(17,6)
Charge d'impôts	0,2	0,2
<b>Résultat net</b>	<b>(70,9)</b>	<b>(59,2)</b>

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

### Comptes annuels statutaires

Actif en M€	31/12/2009	31/12/2008
Ensembles immobiliers	770,9	796,7
Autres immobilisations financières	0,9	0,6
<b>Actif immobilisé</b>	<b>771,8</b>	<b>797,4</b>
Créances clients	14,7	13,3
Autres créances	15,7	9,8
Trésorerie	16,2	9,8
Charges constatées d'avance	2,1	2,1
<b>Actif circulant</b>	<b>48,7</b>	<b>35,0</b>
<b>Total actif</b>	<b>820,4</b>	<b>832,4</b>

Passif en M€	31/12/2009	31/12/2008
Capital social	160,5	160,5
Primes, réserves et report à nouveau	51,4	60,4
Écarts de réévaluation	164,9	171,1
Résultat de l'exercice	15,5	10,9
<b>Capitaux propres</b>	<b>392,3</b>	<b>402,8</b>
Provision pour risques et charges	-	0,0
<b>Provision pour risques et charges</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>
Emprunts	404,0	381,7
Fournisseurs et autres dettes	24,1	47,8
<b>Dettes</b>	<b>428,1</b>	<b>429,5</b>
<b>Total passif</b>	<b>820,4</b>	<b>832,4</b>

Compte de résultat en M€	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois
Produits d'exploitation	67,2	70,8
<i>Dont loyers</i>	<i>57,5</i>	<i>58,5</i>
Charges d'exploitation	(42,4)	(44,9)
Résultat financier	(16,1)	(15,0)
Résultat exceptionnel	6,9	0,0
Impôts sur les bénéfices	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>15,5</b>	<b>10,9</b>

# UNE INFORMATION ACCESSIBLE ET RÉGULIÈRE

La communication de CeGeREAL à l'intention de ses différents publics – actionnaires, analystes financiers, médias, investisseurs institutionnels, grand public – est menée dans un souci de grande transparence.

Pour renforcer sa notoriété et asseoir la confiance de tous ses publics, CeGeREAL mène tout au long de l'année des actions de communication ciblées. Une grande diversité de supports et d'outils sont mis en œuvre pour mettre à disposition de chacun des publics les informations qu'il attend.

## WWW.CEGEREAL.COM

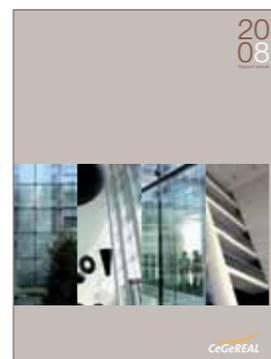
Première vitrine de la société, le site institutionnel de CeGeREAL offre un large contenu permettant de mieux connaître l'entreprise, de découvrir de façon vivante – grâce à des visites virtuelles – les immeubles de son patrimoine et d'accéder à l'ensemble de sa documentation financière (rapports annuels et semestriels, communiqués de presse...). Une rubrique spécifique est par ailleurs dédiée aux actionnaires qui retrouvent en un seul espace toutes les informations et l'actualité financières qui les intéressent.

## RAPPORT ANNUEL

Outil clé de la relation durable que CeGeREAL entretient avec ses actionnaires, le rapport annuel est distribué à l'occasion des différentes rencontres avec les actionnaires. Il est également accessible et téléchargeable sur le site [www.cegereal.com](http://www.cegereal.com), où l'on trouve aussi le document de référence et le rapport semestriel. Ces éditions sont envoyées sur simple demande.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Moment fort des échanges entre CeGeREAL et ses actionnaires, l'Assemblée générale annuelle se tient dans l'un des immeubles de l'entreprise.



Rapport annuel



Communiqués de presse



Publicité financière



Salon Actionaria

## SALON ACTIONARIA

Pour la deuxième année consécutive, CeGeREAL a choisi ce salon grand public spécialisé sur les placements financiers pour accroître sa notoriété auprès des investisseurs individuels. À cette occasion, ses équipes ont pu délivrer les informations aux nombreux visiteurs de son stand, répondre à leurs questions et valoriser les performances d'une des SIIC les plus profitables du marché.

## COMMUNIQUÉS DE PRESSE

Une communication financière transparente se doit d'être la plus régulière possible quel que soit l'environnement économique. Dans cet esprit, CeGeREAL s'est attachée en 2009, comme par le passé, à communiquer auprès de la presse chaque trimestre et à l'occasion d'événements importants qui ont marqué l'année, à l'instar de la cession de 7 % des parts de Commerz Real destinée à conserver le statut SIIC de la société.

## RELATIONS AVEC LA PRESSE ET LES ANALYSTES FINANCIERS

Chaque année, CeGeREAL rencontre les journalistes de la presse spécialisée et les analystes financiers à l'occasion de la présentation des résultats annuels et organise des conférences téléphoniques avec eux lors de la publication des résultats semestriels. Plusieurs interviews dans la presse patrimoniale ou sur des sites Internet ont également été réalisées en 2009, permettant d'accroître la visibilité de la société. En complément, la direction générale a rencontré sur une base régulière un certain nombre d'analystes financiers et d'investisseurs institutionnels couvrant plus particulièrement le secteur immobilier.

## PUBLICITÉ FINANCIÈRE

Les résultats annuels et semestriels de CeGeREAL font l'objet de publications dans la presse économique et financière sous forme d'avis financiers.



Page d'accueil du site Internet

# CONTACT

## ACTIONNAIRES ET RELATIONS INVESTISSEURS

21-25, rue de Balzac  
75008 PARIS  
Tél. : +33 (0)1 42 25 76 36  
[info@cegereal.com](mailto:info@cegereal.com)

**LES ACTIONNAIRES PEUVENT CONTACTER  
DIRECTEMENT LA SOCIÉTÉ**

**CeGeREAL**

Actionnaires et Relations Investisseurs  
21-25, rue de Balzac - 75008 Paris  
Tél. : +33 (0)1 42 25 76 36  
E-mail : [info@cegereal.com](mailto:info@cegereal.com)



Pour vous tenir informé sur la société,  
sur son actualité et sur la vie du titre,  
visitez régulièrement le site Internet

**[www.cegereal.com](http://www.cegereal.com)**

Création, réalisation :   **Publicis Consultants** | France - Directeur éditorial : Catherine Oberlé - Directeur artistique : Stéphane Harbulot - Rédaction : Antoine Masson - Crédits photos : Thierry Borredon (immeubles) - Cyril Dubreuil (visuels Arcs de Seine, 1<sup>ère</sup> de couverture) - Gilles Plagnol (Raphaël Tréguier, DG p5) - Gilles Coutin (portraits et président p11) - Rainer Unkel/REA (DG p12) - Jean Chiscano, Stefan Krutsch (portraits).

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

