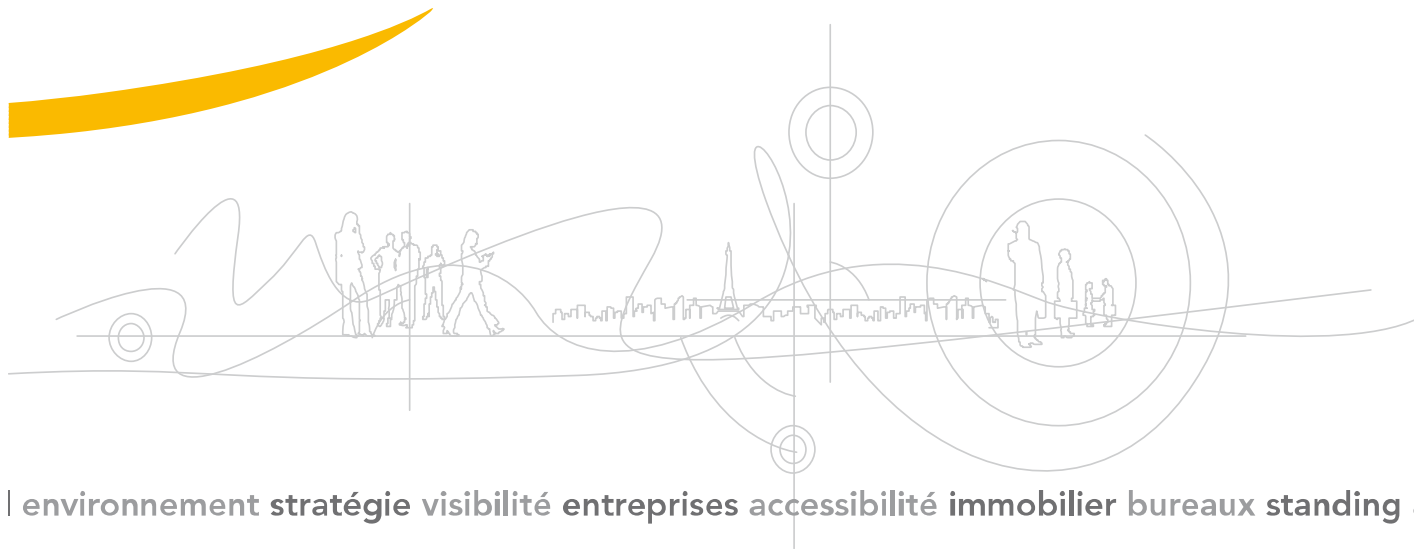


Assemblée Générale des Actionnaires

Paris, le 6 juin 2007



Intervenants



- **Richard Wrigley**

Président du Conseil d'Administration de CeGeREAL

- **Daniela A. Siepmann**

Asset Manager pour CGI

- **Florence Hauducœur**

Pricewaterhouse Coopers

Ordre du jour



- **Bilan 2006**
- **CeGeREAL aujourd'hui**
- **Résultats détaillés**
- **Gouvernement d'entreprise et performance boursière**
- **Stratégie et perspectives**
- **Rapport des Commissaires aux comptes**
- **Questions/Réponses**
- **Présentation et vote des résolutions**

Bilan un an après l'introduction en Bourse



Mars 2006	31/03/2006	01/04/2006	01/06/2006	31/12/2006
Introduction en bourse de CeGeREAL	Clôture par anticipation de l'exercice ouvert le 01/01/2006	Ouverture d'un nouvel exercice	Option pour le régime SIIC avec effet rétroactif au 01/04/2006	Clôture de l'exercice sur 9 mois

+ 21 %
du cours de Bourse

+ 23,4 %
pour l'ANR depuis le 1/4/06

2006 : une excellente année pour l'immobilier de bureaux

- Paris en tête des marchés immobiliers européens les plus performants* : bonnes perspectives de rendement global et faible niveau de risque
- 2,9 millions de m² commercialisés** : + 30 % par rapport à 2005
- Priorité aux grandes surfaces : transactions de plus de 5 000 m² en croissance de + 57 %
- Accentuation de la carence d'offres de qualité : orientation à la hausse des loyers « prime »
- Raccourcissement des délais de décision des utilisateurs : 4 mois à fin 2006 contre 6 mois en début d'année dernière
- Diminution des mesures d'accompagnement

* Etude « Emerging Trends in Real Estate Europe 2007 » ULI / PwC

** Volume de transactions opérées en Ile-de-France CB Richard Ellis France

Chiffres clés

(en M€)	31/12/2006 (9 mois)
Evaluation du patrimoine immobilier (hors droits)	963
Loyers (IFRS)	40,1
Résultat net (IFRS)	117,4
Résultat net (normes françaises)	32,4
ANR par action (IFRS, hors droits)	40,9
Dividende par action (en euros)	1,84

CeGeREAL aujourd'hui : ses actifs et sa politique locative



surface foncier vision architecture immeubles espace bien-être patrimoine design investissement international environnement stratégie visibilité entreprises accessibilité immobilier bureaux standing affaires visibilité confort surface foncier vision architecture immeubles

CeGeREAL : *pure play* de bureaux class A

- **Une SIIC 100 % dédiée à des immeubles de bureau class A en Région Parisienne**
- **Un portefeuille d'actifs de première qualité**
 - Trois ensembles immobiliers neufs ou récemment restructurés
 - Localisés dans les quartiers d'affaires les plus prisés à proximité immédiate de Paris
 - Occupés à 100 %
- **Un profil privilégiant la qualité et la sécurité**
 - Locataires de premier plan
 - Répartition des échéances locatives et des localisations

Europlaza

Une tour haut de gamme au cœur du 1^{er} centre d'affaires européen



Présentation

- **Historique**
 - Restructuration complète en 1998
 - Acquisition en avril 1999
- **Description**
 - IGH composé de 31 étages (Immeuble B de 4 étages)
- **Principaux locataires**
 - Cap Gemini et GE Capital représentent plus de 60 % des loyers
- **Taux d'occupation**
 - 100 % en 2006
- **Montant des loyers annualisés comptabilisés**
 - 21,2 M€

Arcs de Seine

Une belle réalisation architecturale idéalement située dans l'ouest parisien



Présentation

- **Historique**
 - Construits ou rénovés en 1999-2000
 - Acquisition en février 2000
- **Description**
 - Trois immeubles indépendants
- **Principaux locataires**
 - Le premier locataire représente environ 80 % des loyers
 - L'option de sortie sur son second bail (AS n°1 bis) n'a pas été levée au 1^{er} mai 2006
- **Taux d'occupation**
 - 100 % en 2006
- **Montant des loyers annualisés comptabilisés**
 - 21,9 M€

Rives de Bercy

Un produit aux standards les plus élevés au sein du nouveau pôle d'affaires de l'est parisien



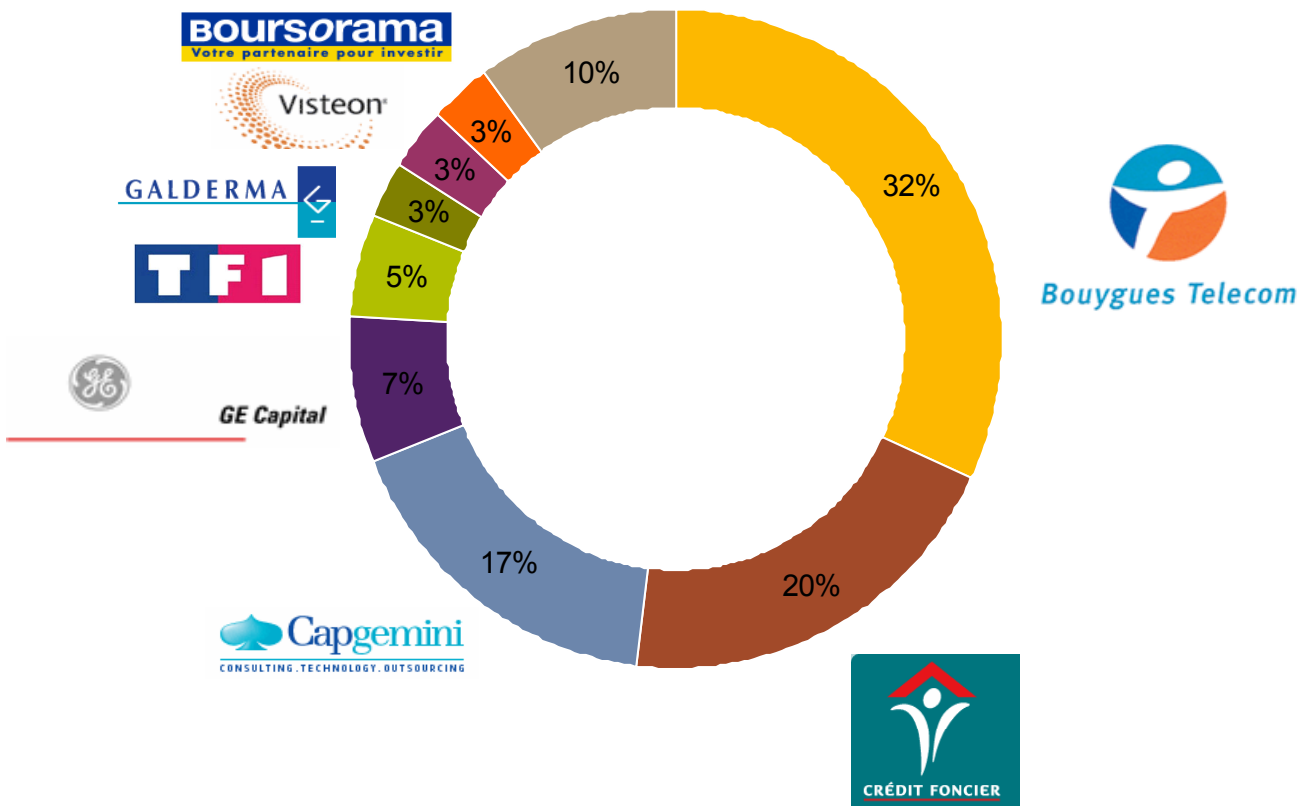
Présentation

- **Historique**
 - Immeuble achevé en 2003
 - Acquisition en septembre 2001
- **Description**
 - Un ensemble de 7 étages
- **Principaux locataires**
 - Entièrement loué au Crédit Foncier de France
- **Taux d'occupation**
 - 100 % en 2006
- **Montant des loyers annualisés comptabilisés**
 - 10,4 M€

Des locataires stables et de premier plan

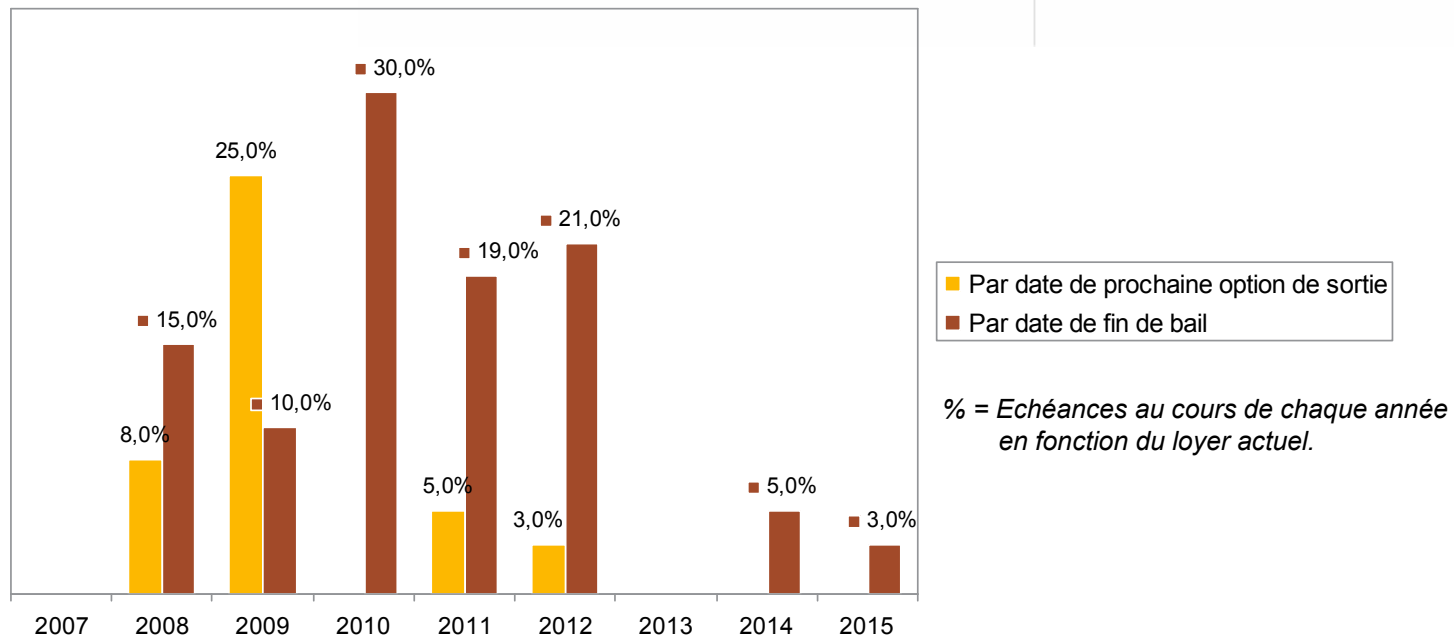
Répartition des loyers au 31/12/2006

Autres locataires



Une répartition équilibrée des échéances

Echéances des baux (en %)



Notes : 5 baux d'Eurol Plaza, portant notamment sur des parkings, n'ont pas été pris en compte.

Le montant cumulé des loyers annuels de ces baux au 01/01/2006 s'élève à 32 773€

Un locataire d'Arcs de Seine a renoncé à sa faculté de donner congé en 2007. Sa prochaine option de sortie est donc en 2010

Tendances 2007 du marché



- **Dynamique non interrompue du marché de l'immobilier de bureau**
 - Une demande placée soutenue...
 - ...et rareté de l'offre aux standards internationaux dans les quartiers les plus recherchés
 - Poursuite du tarissement du stock neuf et restructuré
 - Hausse des loyers « prime »

Source : CB Richard Ellis France

Résultats détaillés pour l'exercice de 9 mois clos le 31 décembre 2006



surface foncier vision architecture immeubles espace bien-être patrimoine design investissement international environnement stratégie visibilité entreprises accessibilité immobilier bureaux standing affaires visibilité confort surface foncier vision architecture immeubles

Contexte (1/2)



Contexte

- La société n'a pas de filiale et par conséquent n'établit pas de comptes consolidés
- Pour permettre la comparabilité avec les autres acteurs du secteur, la société établit volontairement des comptes selon les normes IFRS
- Les comptes en normes françaises et en normes IFRS font l'objet d'un audit

Événements significatifs

- Pas de mouvement sur le patrimoine
- Option pour le régime SIIC à compter du 1er avril 2006

Contexte (2/2)



Etats financiers

- La société a clôturé son deuxième exercice social depuis sa cotation : exercice de 9 mois, qui fait suite à l'exercice de 3 mois clos le 31 mars 2006
- Pour une meilleure comparaison des comptes IFRS, la société a établi des comptes pro forma au 31 décembre 2005 sur 9 mois

Très bonnes performances des résultats

(en M€)	31/12/2006 (9 mois)	31/03/2006 (3 mois)	31/12/2005 (9 mois)
Evaluation du patrimoine immobilier (hors droits)	963	867,6	855
Loyers (IFRS)	40,1	13,4	39,7
Résultat net (IFRS)	117,4	98,1	41,9
Résultat net (normes françaises)	32,4	(3,6)	n/a

* Tous les éléments chiffrés présentés dans ce document n'ont pas encore été certifiés par les commissaires aux comptes

Présentation des états financiers

Comparabilité

- Le résultat net de l'exercice s'élève à 117,4 M€ en normes IFRS et à 32,4 M€ en normes françaises
- La comparabilité entre les normes françaises et IFRS reste difficile : l'effet sur l'impôt de l'option au régime SIIC avait été appréhendé dans les comptes IFRS dès le 31 mars 2006, alors qu'en normes françaises il est pris en compte au 31 décembre 2006
- Outre l'effet de l'impôt décrit au point précédent, un certain nombre d'éléments non récurrents obère la comparabilité entre les périodes, qui sont essentiellement liés aux coûts de cotation et de refinancement (reconnus pour 7,6 M€ en normes françaises au 31 mars 2006)

Présentation des états financiers

Résultat de l'exercice

- Au 31 décembre 2006, la réconciliation du résultat selon les deux référentiels met en évidence les écarts suivants
 - Juste valeur des ensembles immobiliers : 95,4 M€
 - Annulation des dotations aux amortissements : 19,6 M€
 - Décalage dans la prise en compte de l'effet impôt lié au régime SIIC : (27,7) M€
 - Actualisation de la dette d'*exit tax* payée en décembre 2006 : (2,2) M€
- Hors impact de l'option au régime SIIC, les éléments suivants sont observés :
 - Le résultat en normes françaises est estimé à + 4,8 M€ sur 9 mois
 - Les éléments considérés comme non récurrents sont limités sur l'exercice clos au 31 décembre 2006

Renforcement de la solidité financière

(en M€)	31/12/2006 (9 mois)	31/03/2006 (3 mois)
Capitaux propres (IFRS)	555	443
Endettement bancaire (IFRS)	376	376
MBA (IFRS)	24,3	0,9

Actif Net Réévalué base IFRS (ANR)

ANR

(en €)	31/12/2006	31/03/2006	31/12/05
ANR par action (hors droits)	40,9	33,1	31,8
ANR par action (droits inclus)	44,7	36,6	35,1

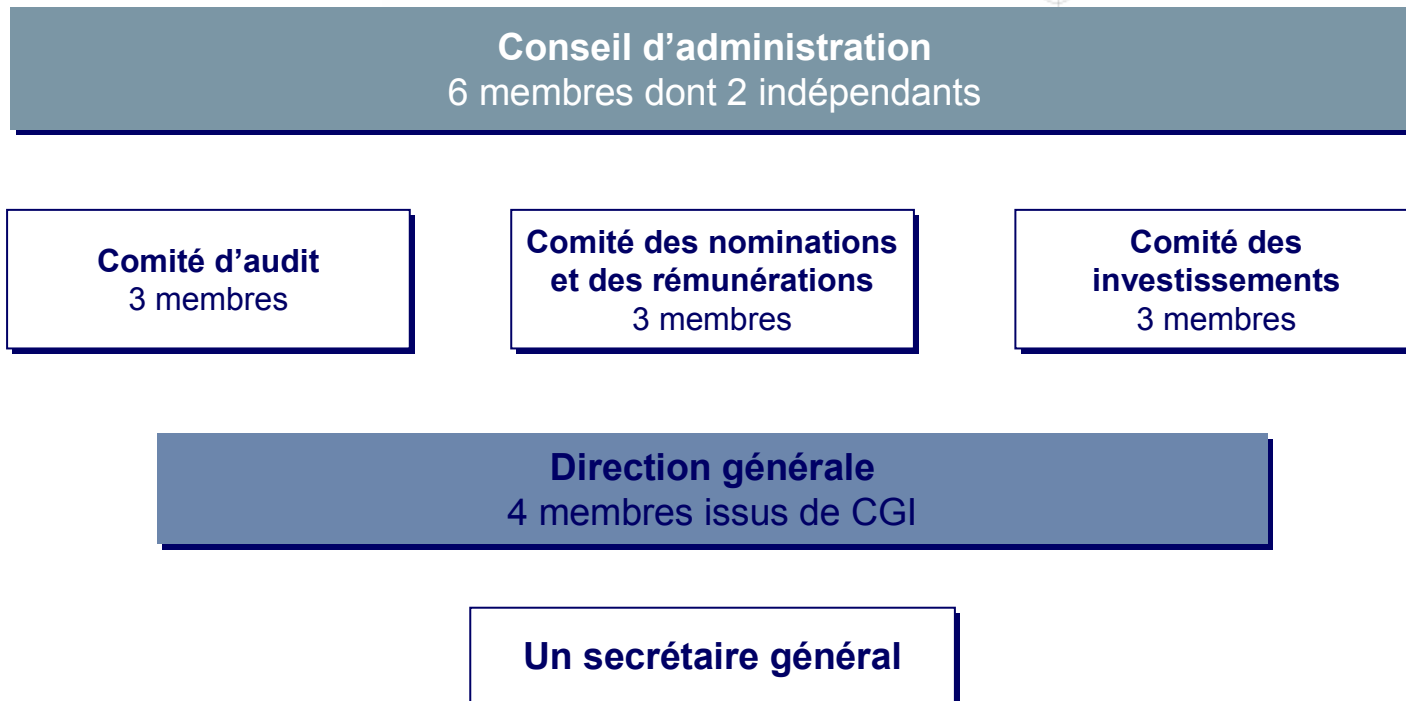
Critères

- L'ANR est déterminé conformément aux recommandations de l'EPRA (European Public Real Estate Association)
- Les principaux éléments sont les suivants :
 - Juste valeur des ensembles immobiliers
 - Pas d'impôt différé en raison du régime fiscal applicable aux SIIC
 - Juste valeur des emprunts

Gouvernement d'entreprise et performance boursière



L'organisation de la gouvernance



La composition du Conseil d'administration

6 membres dont deux indépendants

- Richard Wrigley, Président du conseil d'administration
 - Membre indépendant
- Dr. Heiko Beck
 - Membre du directoire de CGI
- Leo Lousberg
 - Membre du directoire de CGI
 - Responsable des acquisitions et ventes d'actifs immobiliers au niveau international de CGI
- Dr. Frank Pörschke
 - Président du directoire de CGI
 - Président du conseil de surveillance de CGS
- Daniel Terminet
 - Président du directoire de la Caisse Centrale de Réescompte
- Jean-Pierre Bonfond
 - Membre indépendant

Les différents comités

3 membres dont au moins deux indépendants, nommés pour 3 ans

▪ Comité d'audit

- Richard Wrigley (Président), indépendant
- Jean-Pierre Bonnefond, indépendant
- Dr. Heiko Beck

▪ Comité des nominations et des rémunérations

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

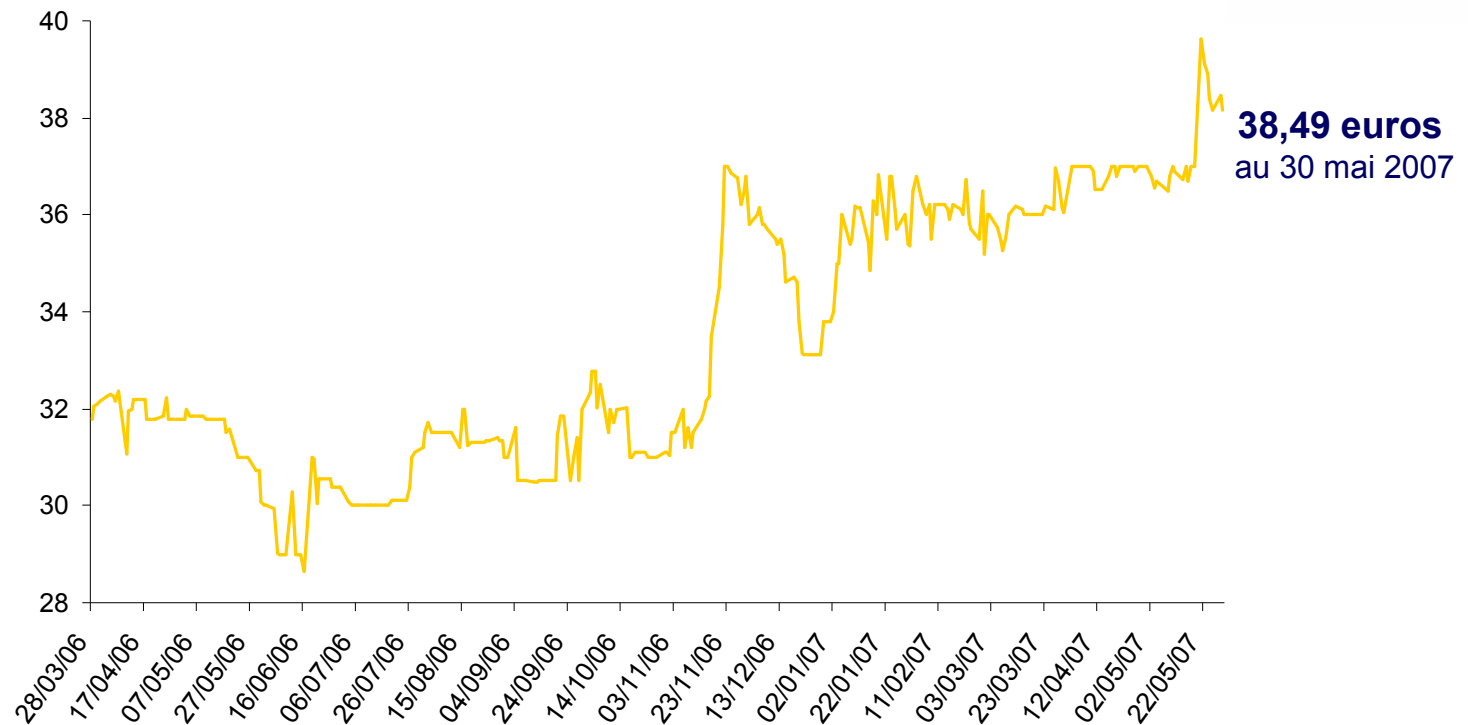
▪ Comité des investissements

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

Evolution du cours de bourse depuis l'introduction

- 33% du capital sur le marché

+ 21 %
du cours de Bourse



Stratégie et perspectives



Une stratégie claire et inchangée

- **Assurer aux actionnaires un niveau de distribution élevé et régulier tout en cherchant à maximiser sa valorisation dans la durée**
 - Choix du régime fiscal des SIIC : distribution de 85% du bénéfice net lié à l'activité de location
 - Mise en place d'une ligne de crédit sur sept ans en mars 2006
 - Dividende d'environ 4,5 % à 5,0 % de l'actif net réévalué
- **Poursuivre la mise en valeur du portefeuille immobilier**
 - Maintien d'une politique de gestion locative efficace lui assurant un excellent taux d'occupation (proche de 100% pour les trois immeubles sur les trois dernières années)
 - Optimisation du niveau des loyers du portefeuille d'immeubles en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier de bureaux en Ile-de-France
 - Investissements visant à conforter l'attractivité et la valeur des actifs immobiliers

Rapport des Commissaires aux comptes



surface foncier vision architecture immeubles espace bien-être patrimoine design Investissement International environnement stratégie visibilité entreprises accessibilité Immobilier bureaux standing affaires visibilité confort surface foncier vision architecture immeubles

Questions / Réponses



surface foncier vision architecture immeubles espace bien-être patrimoine design investissement international environnement stratégie visibilité entreprises accessibilité immobilier bureaux standing affaires visibilité confort surface foncier vision architecture immeubles

Présentation et vote des résolutions



surface foncier vision architecture immeubles espace bien-être patrimoine design investissement international environnement stratégie visibilité entreprises accessibilité immobilier bureaux standing affaires visibilité confort surface foncier vision architecture immeubles

Ordre du jour ordinaire : résolution n°1

- **Approbation des comptes sociaux; quitus aux administrateurs**

Ordre du jour ordinaire : résolution n°2

- Conventions des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce

Ordre du jour ordinaire : résolution n°3

- **Affectation du résultat**

Ordre du jour ordinaire : résolution n°4

- **Fixation des jetons de présence**

Ordre du jour ordinaire : résolution n°5

- Programme de rachat d'actions

Ordre du jour extraordinaire : résolution n°6

- **Délégation de compétence donnée au conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances sur la Société réservées aux actionnaires et/ou par incorporation de réserves, bénéfices ou primes**

Ordre du jour extraordinaire : résolution n°7

- **Délégation de compétence donnée au conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances sur la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription**

Ordre du jour extraordinaire : résolution n°8

- **Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires**

Ordre du jour extraordinaire : résolution n°9

- **Autorisation donnée au conseil d'administration pour augmenter le capital social dans la limite de 10% en vue de rémunérer les apports en nature**

Ordre du jour extraordinaire : résolution n°10

- **Autorisation de procéder à une augmentation de capital réservée aux adhérents PEE**

Ordre du jour extraordinaire : résolution n°11

- Délégation pour réduction du capital dans le cadre d'un programme de rachat d'actions

Ordre du jour extraordinaire : résolution n°12

- **Mise en harmonie des statuts avec la loi n°2006-1566 du 11 décembre 2006**

Ordre du jour ordinaire : résolution n°13

- **Pouvoirs pour formalités**

Assemblée Générale des Actionnaires

Paris, le 6 juin 2007

