

Résultats au 31 décembre 2007

et perspectives de développement

Paris, le 19 mars 2008



Intervenants



- **Richard Wrigley**

Président du Conseil d'Administration de CeGeREAL

- **Raphaël Tréguier**

Directeur Général Délégué

- **Markus Esser**

Directeur de la Communication Commerz Real AG

Ordre du jour



- **Introduction**
- **CeGeREAL : ses actifs et sa politique locative**
- **Comptes au 31 décembre 2007**
- **Perspectives de développement**

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

2007 : au-delà des sub-primes, une très bonne année pour l'immobilier de bureaux

■ Paris : une valeur sûre*

- Paris conserve sa position de leader dans le classement des villes les moins risquées parmi les 25 plus grandes villes d'Europe
- Paris accroche une 5^{ème} place parmi les villes les plus attractives pour les investisseurs

■ 2,7 millions de m² commercialisés** : proche de 2006 qui était le plus haut niveau depuis 2000

■ Les grandes surfaces ont toujours la priorité : les transactions de plus de 5 000 m² représentent plus de 30% de la demande placée

■ Maintien de la carence d'offres de qualité : aucun impact lié à la crise bancaire lors des dernières négociations des loyers « prime »

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

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

Une SIIC de taille moyenne

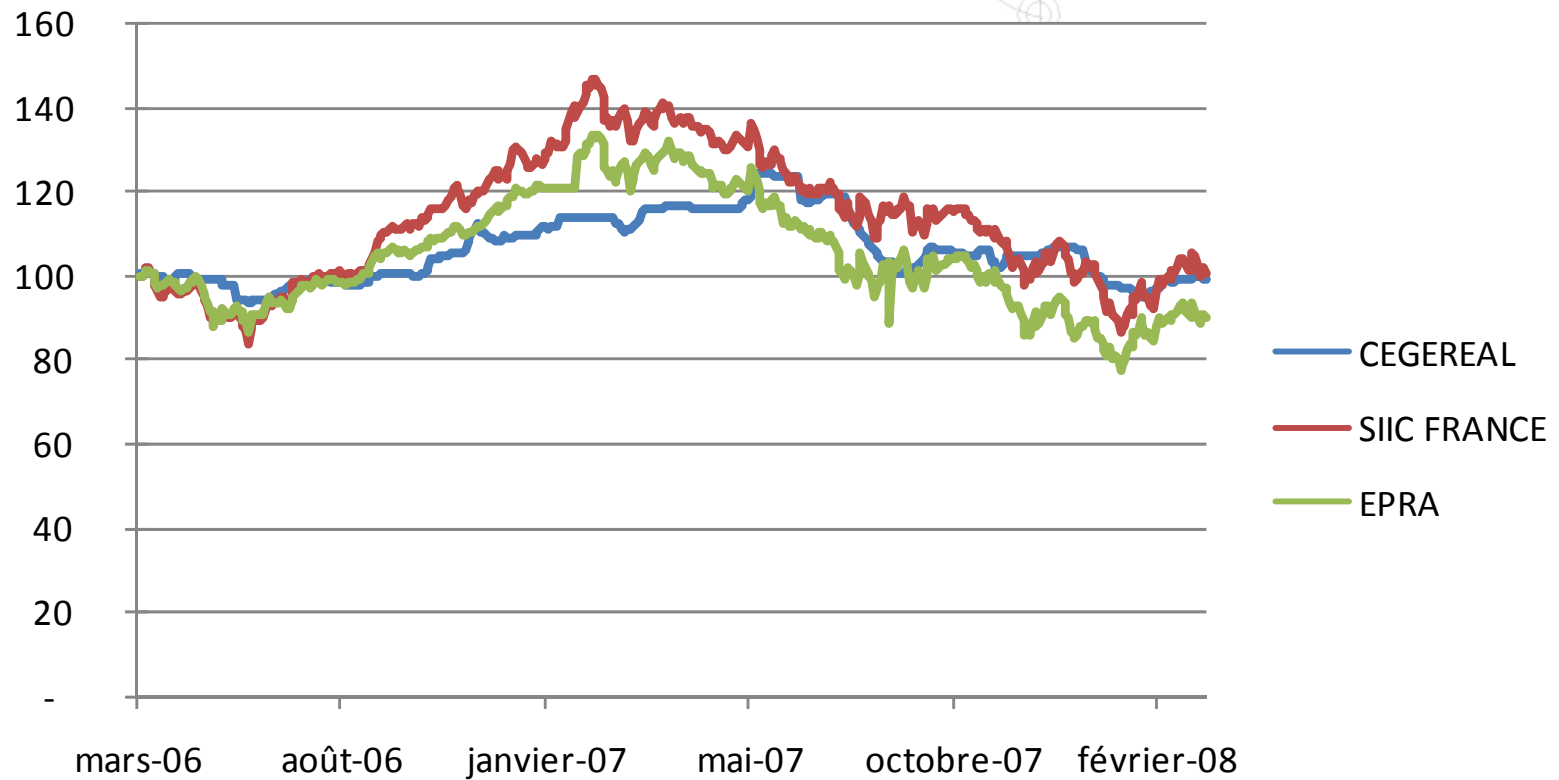
Rang	SIIC Françaises en 2007	Capi (M€)
1	UNIBAIL-RODAMCO	12 246
2	GEICINA	6 685
3	ICADE	5 018
4	KLEPIERRE	4 843
5	FONCIERE DES REGIONS	3 607
6	SOCIETE FONCIERE LYONNAISE	2 366
7	SOCIETE DES IMMEUBLES DE FRANCE	2 041
8	MERCIALYS	1 908
9	ALTAREA	1 869
10	SILIC	1 742
11	ANF	1 141
12	FONCIERE DES MURS	1 136
13	FDL	1 070
14	COMPAGNIE LA LUCETTE	665
15	TESFRAN	644
16	SIIC DE PARIS	606
17	EUROSIC	579
18	FONCIERE MASSENA	534
19	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE	487
20	TOUR EIFFEL	487
21	CEGEREAL	451
22	FONCIERE DES 6e ET 7e ARRONDS DE P.	432
23	IPBM	318
24	AFFINE	304
25	DOCKS LYONNAIS	291
26	VECTRANE	270
27	LUCIA	265
28	ACANTHE DEVELOPPEMENT	218
29	FONCIERE PARIS FRANCE	213
30	KLEMURS	147
31	ARGAN	131
32	MB RETAIL EUROPE	119
33	ZUBLIN IMMOBILIERE FRANCE	119
34	GEICIMED	118
35	SIIC DE PARIS 8e	114
36	FONCIERE INEA	104
37	IMMOBILIERE DASSAULT	93
38	SCBSM	84
39	TERREIS	83
40	SELECTIRENTE	70
41	PAREF	66
42	SIICINVEST	65
43	AFFIPARIS	44
44	BLEECKER	39
45	SOCIETE DE TAYNINH	24
46	FONCIERE ATLAND	20
47	ADC SIIC	17
48	ADT SIIC	12
TOTAL 48 SIIC		53 904

Source : IEIF, Fininfo

Données au 31/12/2007

Rang	SIIC Françaises en 2007	Capi (M€)
16	SIIC DE PARIS	606
17	EUROSIC	579
18	FONCIERE MASSENA	534
19	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE	487
20	TOUR EIFFEL	487
21	CEGEREAL	451
22	FONCIERE DES 6e ET 7e ARRONDS DE P.	432
23	IPBM	318
24	AFFINE	304
25	DOCKS LYONNAIS	291
26	VECTRANE	270
27	LUCIA	265
28	ACANTHE DEVELOPPEMENT	218
29	FONCIERE PARIS FRANCE	213
30	KLEMURS	147

Une évolution du titre en ligne avec son marché



Chiffres clés

	31/12/2007
(en M€)	(12 mois)
Evaluation du patrimoine immobilier (hors droits)	1032
Loyers	57,1
Cash Flow courant	36,0
Résultat net (IFRS)	102,1
Résultat net (normes françaises)	10,1
ANR par action (IFRS, hors droits)	47,5

CeGeREAL : ses actifs et sa politique locative

interface 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

Portefeuille au 31 décembre 2007

Paris - La Défense
47 500m²
100% loué
Valeur HD 459 M€



Charenton - Bercy
30 000m²
100% loué
Valeur HD 187 M€

Boulogne – Point du Jour
42 000m²
100% loué
Valeur HD 386 M€

Europiazza

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



Présentation

- **Historique**
 - Restructuration complète par HRO en 1998
 - Acquisition en avril 1999
- **Description**
 - IGH composé de 31 étages
- **Principaux locataires**
 - 18 locataires
 - Cap Gemini et GE Capital représentent plus de 60% des loyers
- **Taux d'occupation**
 - 100% en 2007
- **Montant des loyers comptabilisés**
 - 22,1 M€

Arcs de Seine

Une belle réalisation architecturale idéalement située dans l'ouest parisien



Présentation

- **Historique**
 - Construits ou rénovés par HRO en 1999-2000
 - Acquisition en février 2000
- **Description**
 - Trois immeubles indépendants
- **Principaux locataires**
 - Le premier locataire représente environ 80% des loyers
 - Départ prévu fin 2010-début 2011
- **Taux d'occupation**
 - 100% en 2007
- **Montant des loyers comptabilisés**
 - 23,8 M€

Rives de Bercy

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

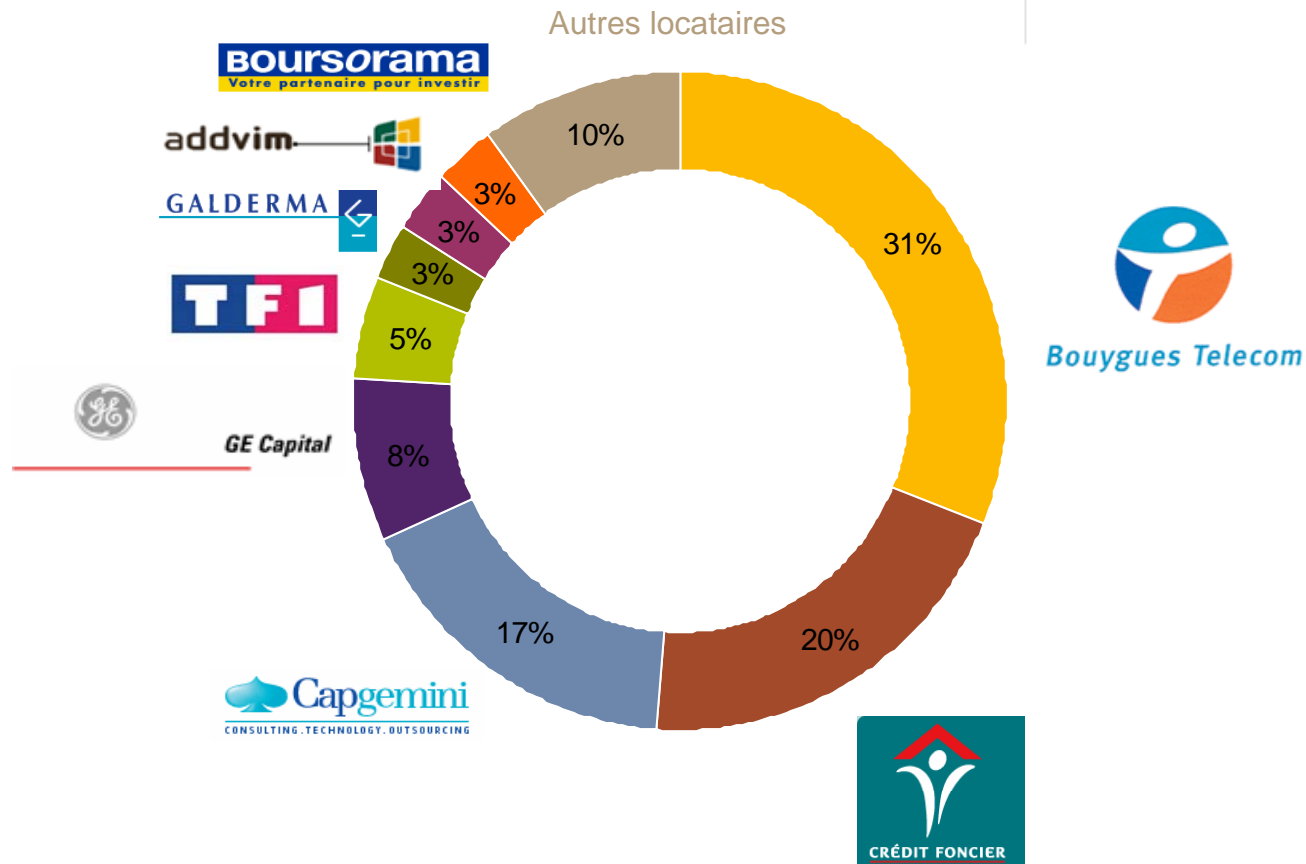


Présentation

- Historique
 - Immeuble HRO 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 2007
- Montant des loyers comptabilisés
 - 11,1 M€

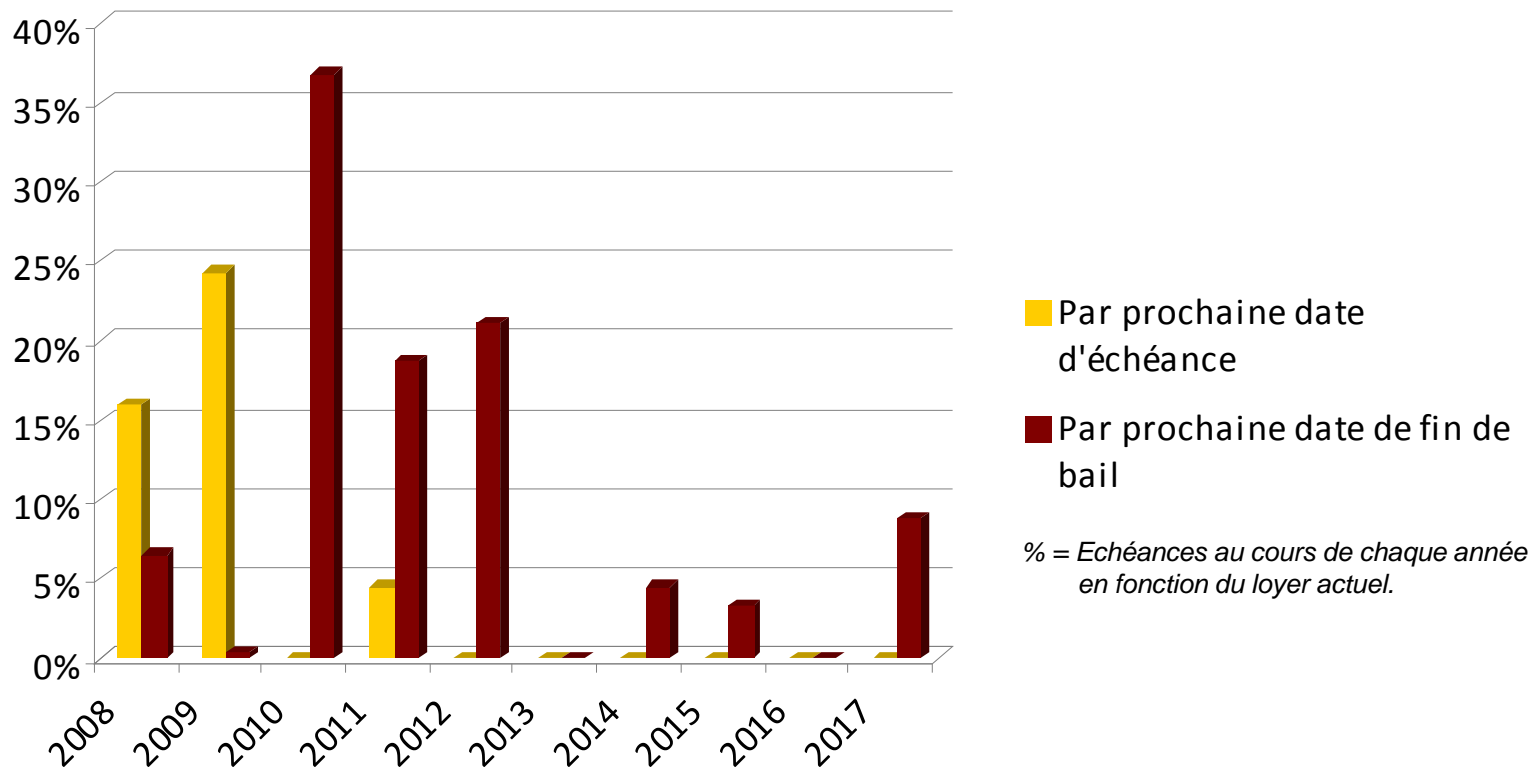
Des locataires stables et de premier plan

Répartition des loyers
au 31/12/2007



Une répartition équilibrée des échéances

Echéances des baux
(en %)



Comptes au 31 décembre 2007

interface 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



- 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 et ont été certifiés par les Commissaires aux Comptes
- Pas de mouvement sur le patrimoine

Evolution du bilan

IFRS - en M€

	31/12/2007	31/12/2006	31/03/2006
ACTIF			
Immobilisations	1 032	963	867
Actifs circulants	36	34	33
Disponibilités	20	31	37
TOTAL ACTIF	1 088	1 028	937
PASSIF			
Capitaux propres	633	555	443
Emprunts	376	376	376
Autres passifs	79	97	118
TOTAL PASSIF	1 088	1 028	937

Introduction
en bourse

Financement



Dette bancaire	376 M€
LTV actuelle	36%
Maturité moyenne	5 ans
Taux d'intérêt	4,15% fixe
Pas d'instrument de couverture	

Actif Net Réévalué base IFRS (ANR)

	31/12/07	31/12/06	31/03/06
ANR (M€)	635	546	443
ANR par action (€)	47,5	40,9	33,1

Création de valeur

- depuis un an

+16%

- depuis l'introduction en bourse

+44%

L'ANR est déterminé conformément aux recommandations de l'EPRA
(European Public Real Estate Association)

Très bonnes performances en résultat

(en M€)

	31/12/2007	% Valeur HD
Loyers	57,1	5,53%
Charges immobilières refacturables	4,0	0,39%
Chiffre d'affaires net	61,1	5,92%
Charges immobilières	-4,3	-0,41%
Frais d'Asset Management	-3,6	-0,35%
Autres produits et charges	-1,1	-0,11%
Intérêts financiers	-16,1	-1,56%
Cash Flow courant	36,0	3,49%
Dotations & Reprises sur Amo.	-25,9	-2,51%
Résultat net (normes françaises)	10,1	0,98%

Présentation des états financiers

Au 31 décembre 2007, la réconciliation du résultat selon les deux référentiels met en évidence les écarts suivants

▪ Résultat net social	10,1 M€
• Juste valeur des ensembles immobiliers :	68,4 M€
• Annulation des dotations aux amortissements :	26,0 M€
• Actualisation de la dette d'exit tax :	(2,1) M€
	<hr/>
▪ Résultat net IFRS	102,1 M€

Renforcement de la solidité financière

(en M€)	31/12/2007 (12 mois)	31/12/2006 (9 mois)
Capitaux propres (IFRS)	633	555
Endettement bancaire (IFRS)	376	376
MBA (IFRS)	36,0	24,3

Dividende par action

(en M€)	31/12/2007 (12 mois)	31/12/2006 (9 mois)	Variation
Dividende par action	1,95	1,84	+6,0%
Rendement			
- Cours de bourse (18 mars N+1)	6,1%	5,1%	+19,6%
- Prix d'introduction en bourse (mars 2006)	6,1%	5,8%	+6,0%
Taux de distribution du cash flow courant	72%		

Principaux ratios

▪ Rendement
Immobilier 5,6%

▪ Coût moyen
de la dette 4,1%

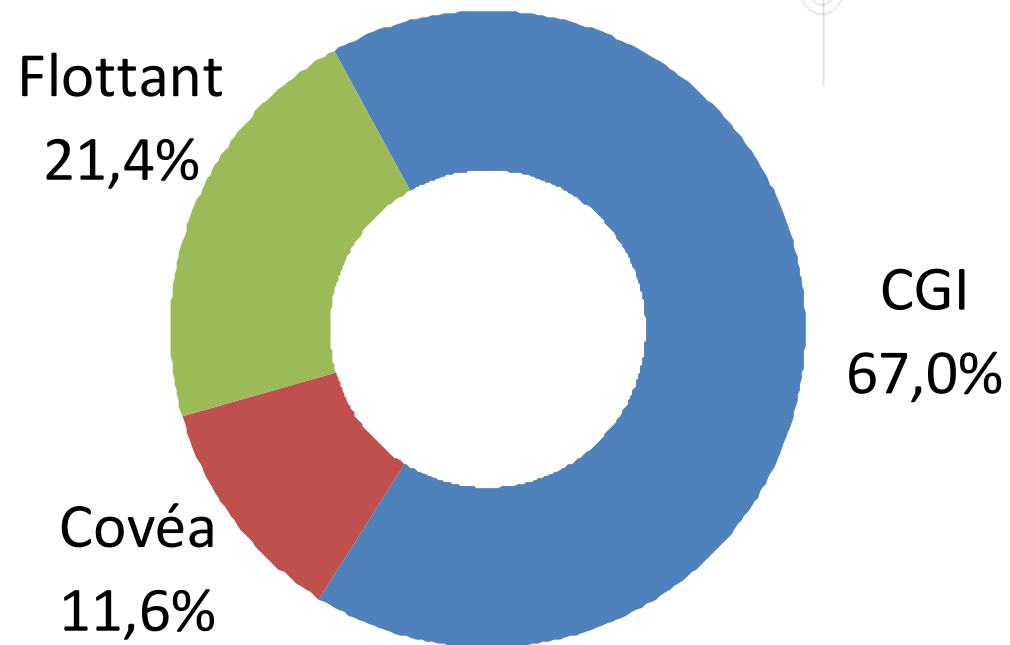
▪ LTV 36%

▪ Rendement
Net 6,1%

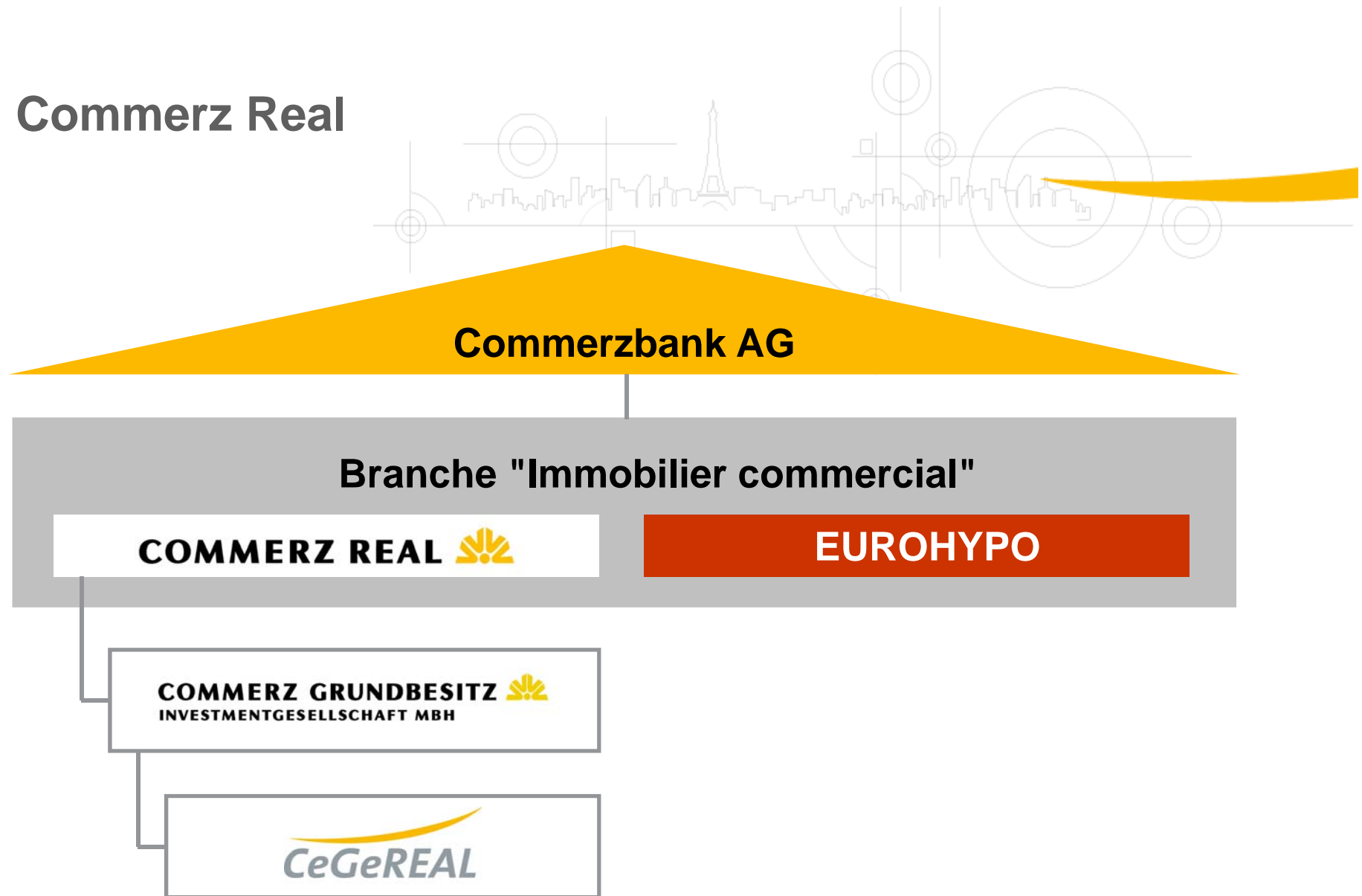
Stratégie et perspectives

interface 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

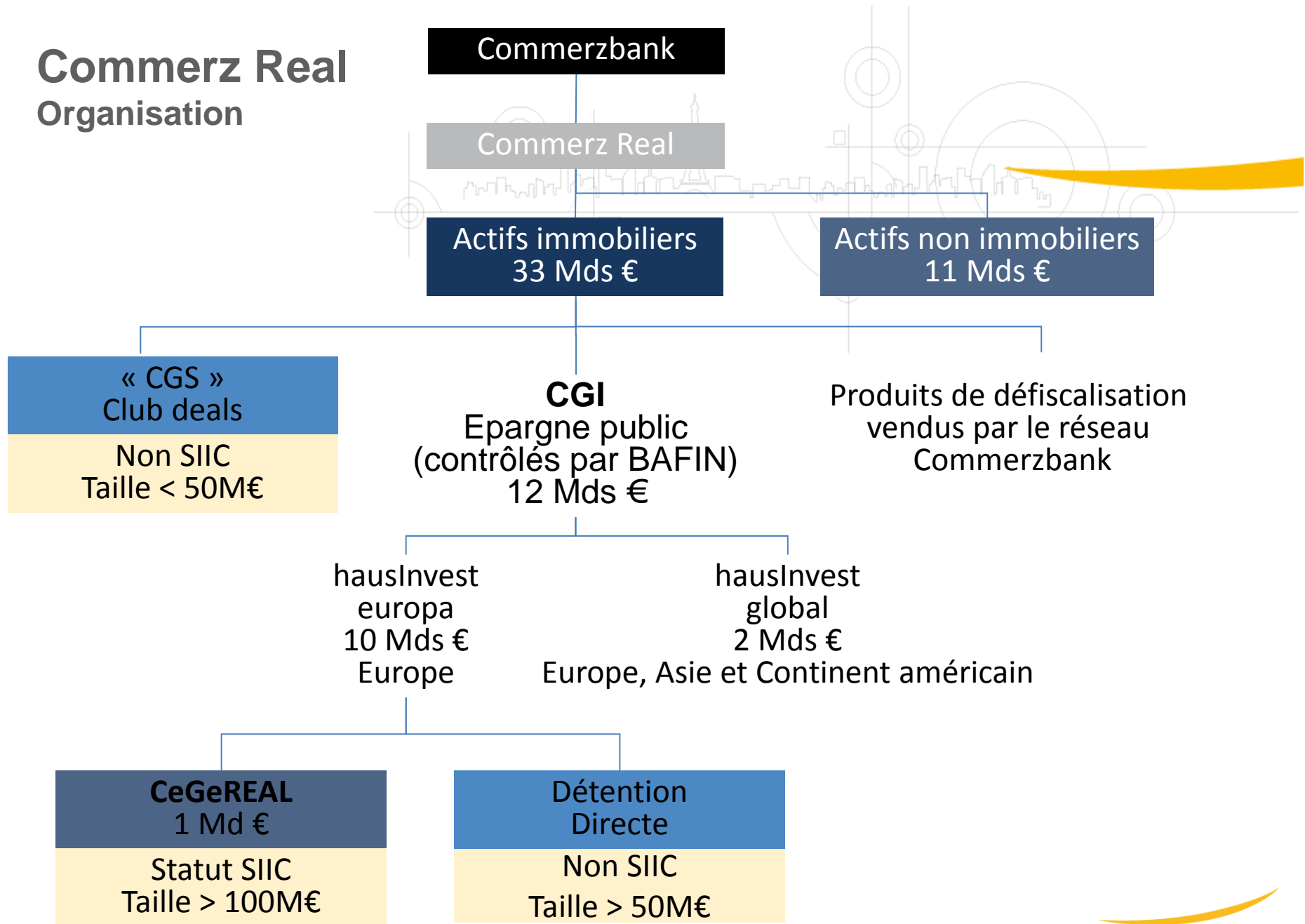
Actionnariat au 31 décembre 2007



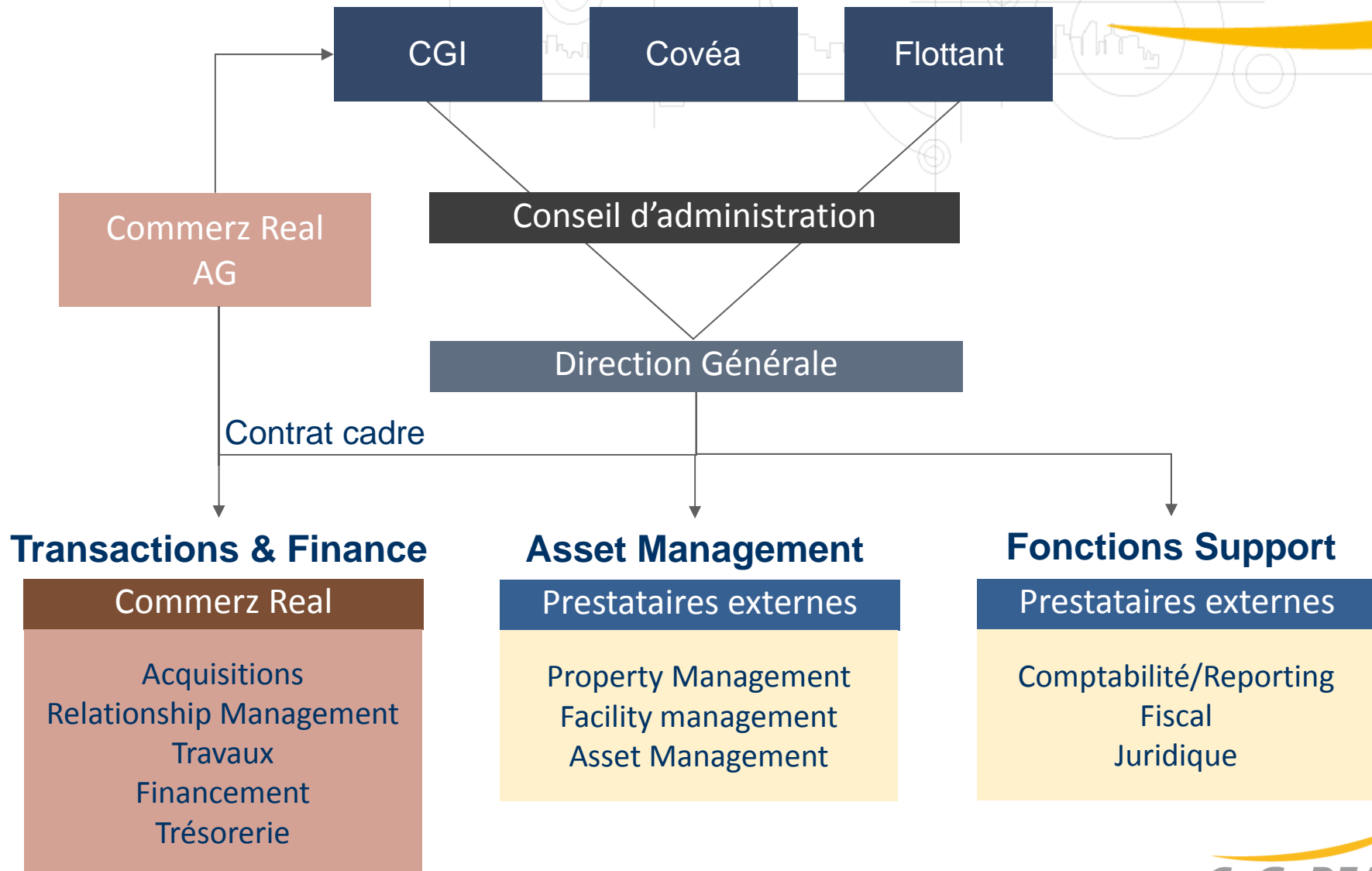
Commerz Real



Commerz Real Organisation



CeGeREAL Organisation



Points clés 2008



- **Point de départ de la croissance**
- **Baisse de la participation de CGI à moins de 60%**

Fin de la limitation à 3 actifs (1/2)



- **Loi du 28 décembre touchant les fonds ouverts allemands**

- Avant cette date, toute société détenue par un fonds ouvert allemand ne pouvait détenir plus de 3 actifs immobiliers
- CeGeREAL est détenue majoritairement par CGI pour le compte de hausInvest europa et ne pouvait donc détenir plus de 3 immeubles
- Depuis cette date, cette limite est levée sous réserve du changement des termes et conditions du fonds et de l'objet social des sociétés concernées

Fin de la limitation à 3 actifs (2/2)



■ Calendrier

- 18 juin Proposition à l'AG annuelle de changement de l'objet social de CeGeREAL sous réserve du changement des termes et conditions de hausInvest europa
- Fin juin Changement des termes et conditions de hausInvest europa
- Juillet Possibilité pour CeGeREAL de détenir plus de 3 actifs

Baisse de la participation de CGI sous 60%

- **Objectif : moins de 60% avant le 31 décembre 2008**

- Compte tenu des perspectives de développement de la société et du faible poids de la dette en place, CGI envisage de ramener la participation de hausInvest europa au dessous de 60% afin de maintenir le bénéfice des avantages fiscaux offerts par son statut SIIC

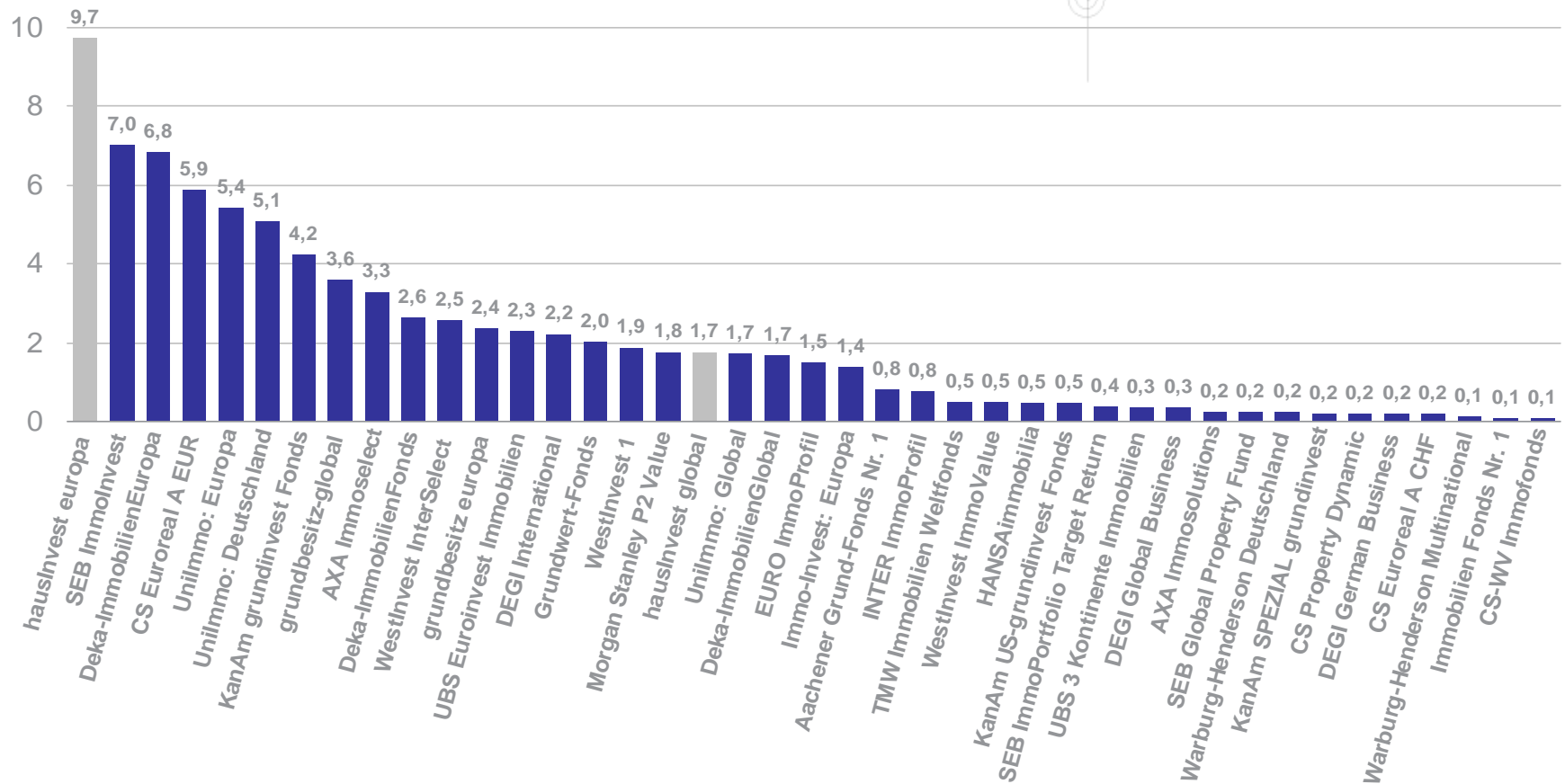
- **Modus operandi**

- Les investissements à venir impliquent des réflexions financières dans lesquelles peut naturellement s'insérer la gestion de la baisse de détention par hausInvest europa de 67% à moins de 60%

Fonds immobiliers ouverts allemands

Volume au 31/12/2007 en Mds Euro

Total : 83,1 Mds Euro



Source: BVI

Conclusion

▪ Actifs immobiliers

- Trois immeubles de grande qualité en première périphérie de Paris
- 100% de taux d'occupation
- 6% de croissance de loyer et de valeur
- Equipes de gestion de premier rang dans leur domaine

▪ Finance & Corporate

- Dette moyen terme, fixe à 4,15%, avec une LTV à 36%
- ANR en hausse de 44% depuis l'introduction en bourse en mars 2006
- 6% de rendement net

▪ Perspectives

- Volume d'investissement soutenu par un actionnaire majoritaire solide
- Maintien de l'avantage SIIC

Résultats au 31 décembre 2007

et perspectives de développement

Paris, le 19 mars 2008

