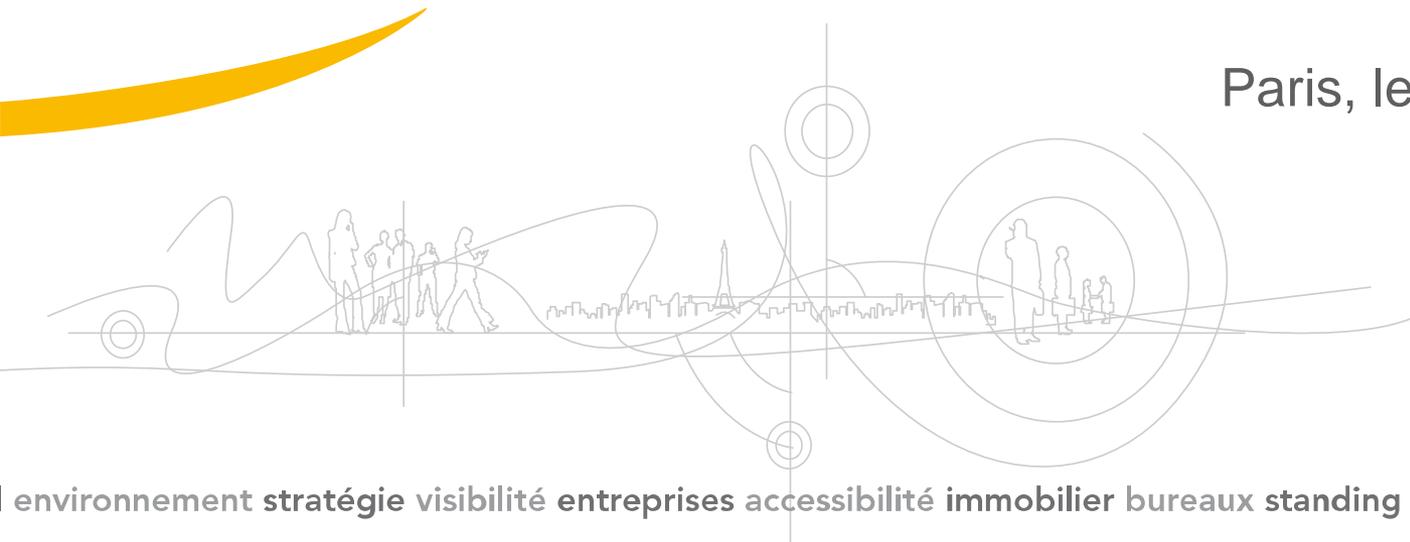


# **Assemblée Générale Mixte des Actionnaires**

Paris, le 18 juin 2008



# Intervenants



- **Richard Wrigley**

Président du Conseil d'Administration de CeGeREAL

- **Raphaël Tréguier**

Directeur Général Délégué

# Ordre du jour



- **Introduction**
- **CeGeREAL : ses actifs et sa politique locative**
- **Comptes au 31 décembre 2007**
- **Perspectives de développement**
- **Rapport des Commissaires aux comptes**
- **Questions/Réponses**
- **Présentation et vote des résolutions**

# 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<sup>ème</sup> place parmi les villes les plus attractives pour les investisseurs

## ■ 2,7 millions de m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

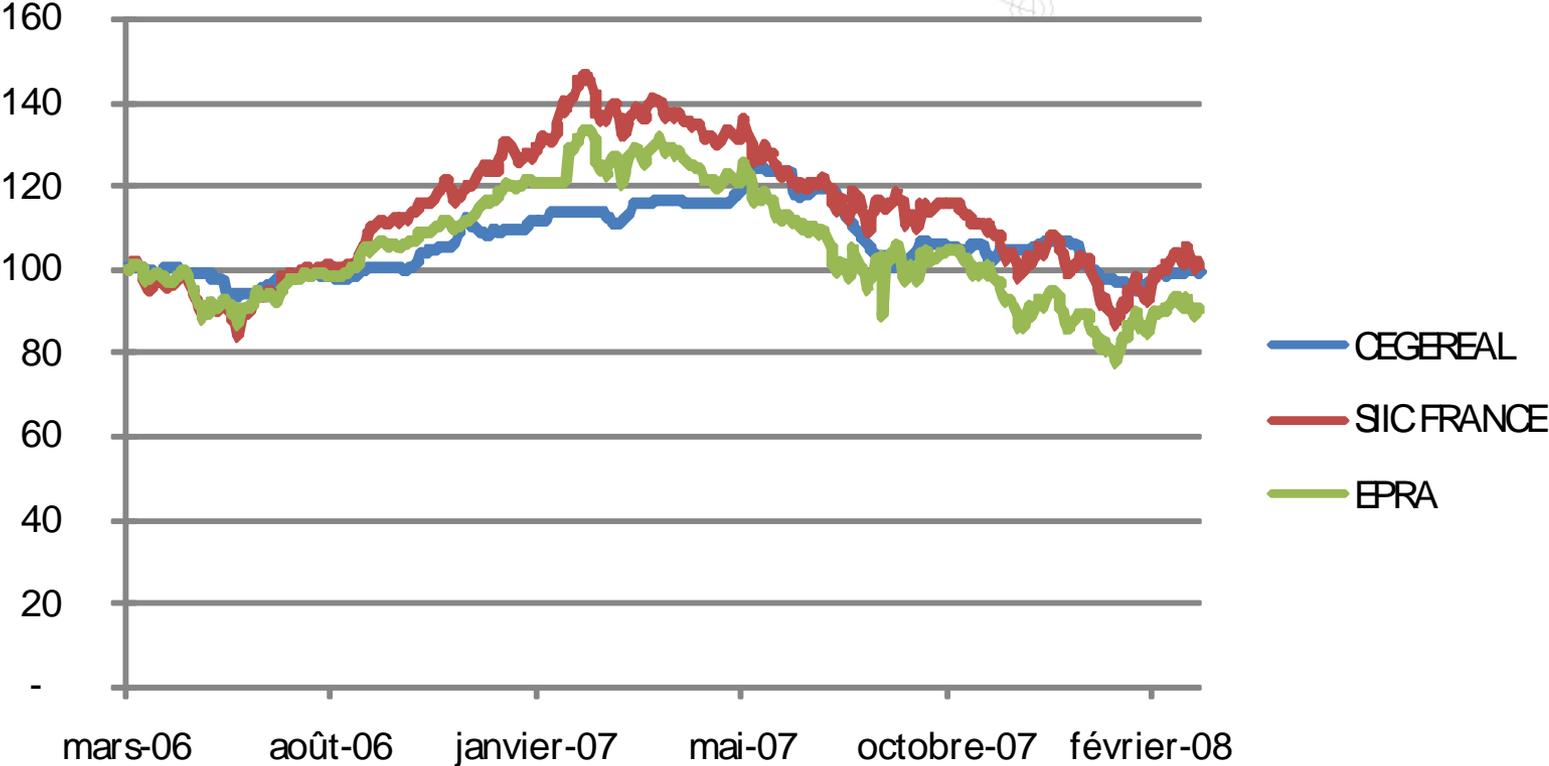
Rang	SIIC Françaises en 2007	Capi (M€)
1	UNIBAIL-RODAMCO	12 246
2	GECA	6 685
3	ICADE	5 018
4	KLEPIERRE	4 843
5	FONCIERE DES REGIONS	3 607
6	SOCIETE FONCIERE LYONNAISE	2 366
7	SOCIETE DES IMMEUBLES DE FRANCE	2 041
8	MERCIALYS	1 908
9	ALTAREA	1 869
10	SILIC	1 742
11	ANF	1 141
12	FONCIERE DES MURS	1 136
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
<b>21</b>	<b>CEGEREAL</b>	<b>451</b>
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	GECIMED	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
<b>TOTAL 48 SIIC</b>		<b>53 904</b>

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
<b>21</b>	<b>CEGEREAL</b>	<b>451</b>
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

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

# CeGeREAL : 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

# Portefeuille au 31 décembre 2007

**Paris - La Défense**  
47 500m<sup>2</sup>  
100% loué  
Valeur HD 459 M€



**Charenton - Bercy**  
30 000m<sup>2</sup>  
100% loué  
Valeur HD 187 M€

**Boulogne – Point du Jour**  
42 000m<sup>2</sup>  
100% loué  
Valeur HD 386 M€

# Europlaza

Une tour haut de gamme au cœur du 1<sup>er</sup> centre d'affaires européen

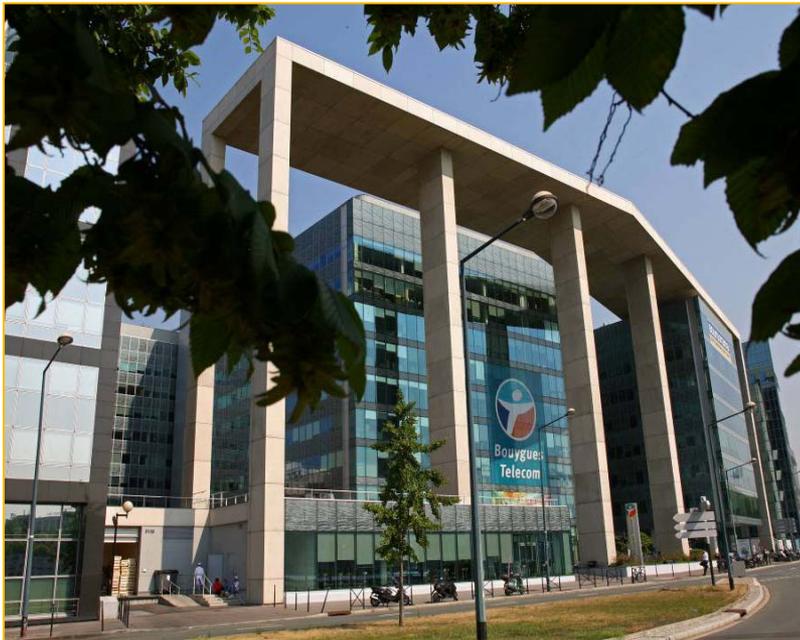


## Présentation

- **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

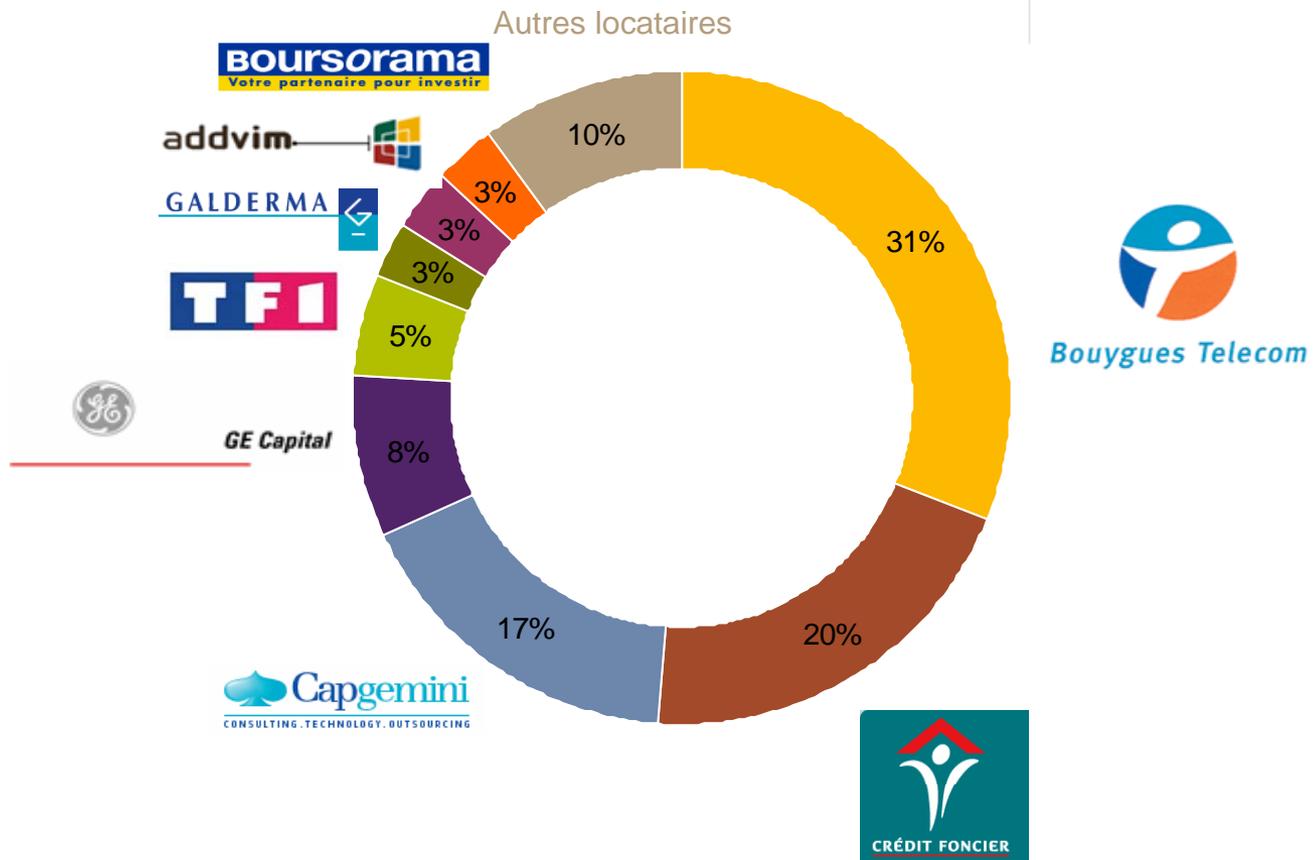


## Présentation

- 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€

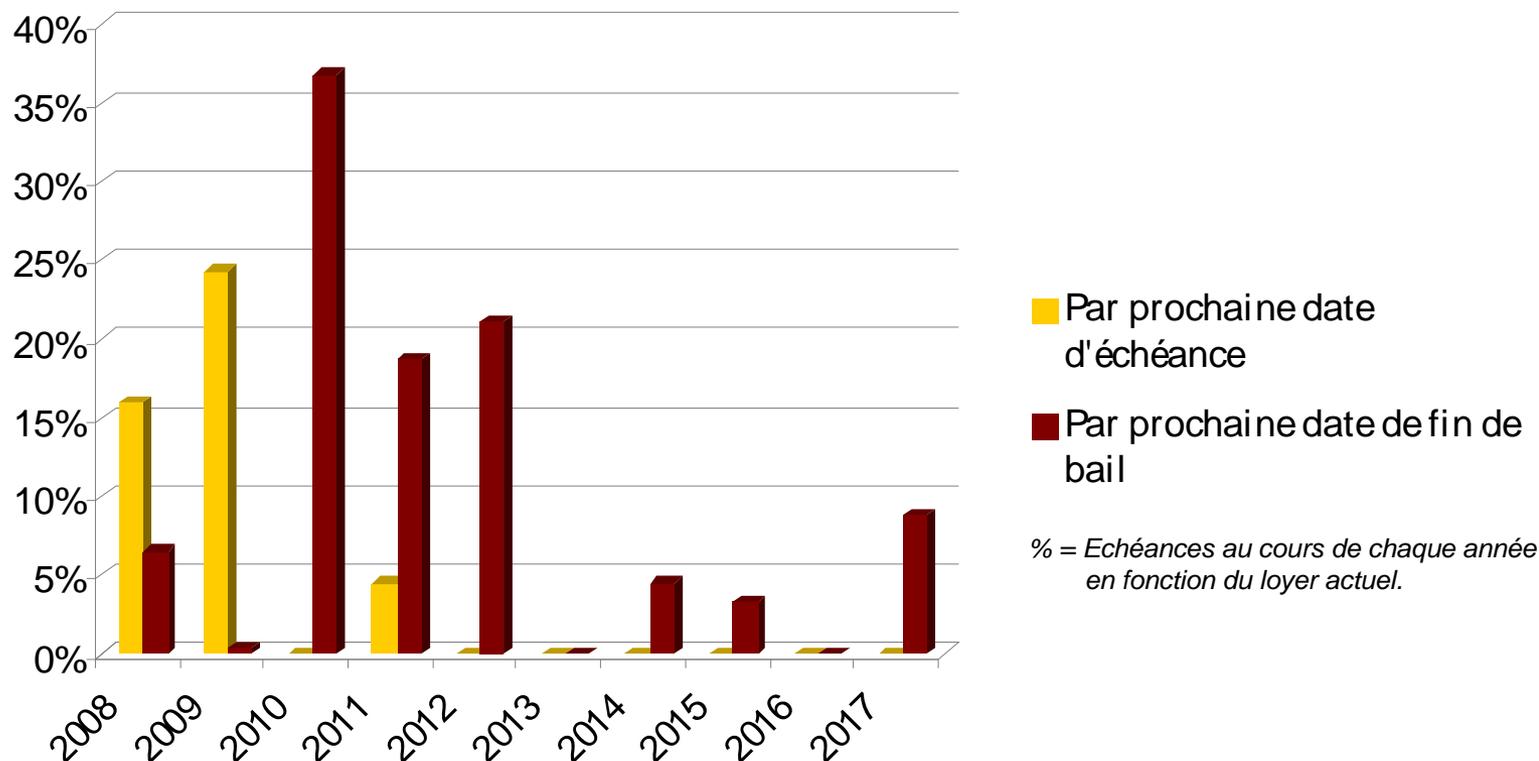
# Des locataires stables et de premier plan

Répartition des loyers  
au 31/12/2007



# Une répartition équilibrée des échéances

## Echéances des baux (en %)



# Comptes au 31 décembre 2007

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



- 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€

Introduction  
en bourse

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

# 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
<b>ANR (M€)</b>	635	546	443
<b>ANR par action (€)</b>	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
<b>Loyers</b>	57,1	5,53%
Charges immobilières refacturables	4,0	0,39%
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>61,1</b>	<b>5,92%</b>
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%
<b>Cash Flow courant</b>	<b>36,0</b>	<b>3,49%</b>
Dotations & Reprises sur Amo.	-25,9	-2,51%
<b>Résultat net (normes françaises)</b>	<b>10,1</b>	<b>0,98%</b>

# 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€
▪ Résultat net IFRS	<hr/> 102,1 M€

# Renforcement de la solidité financière

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

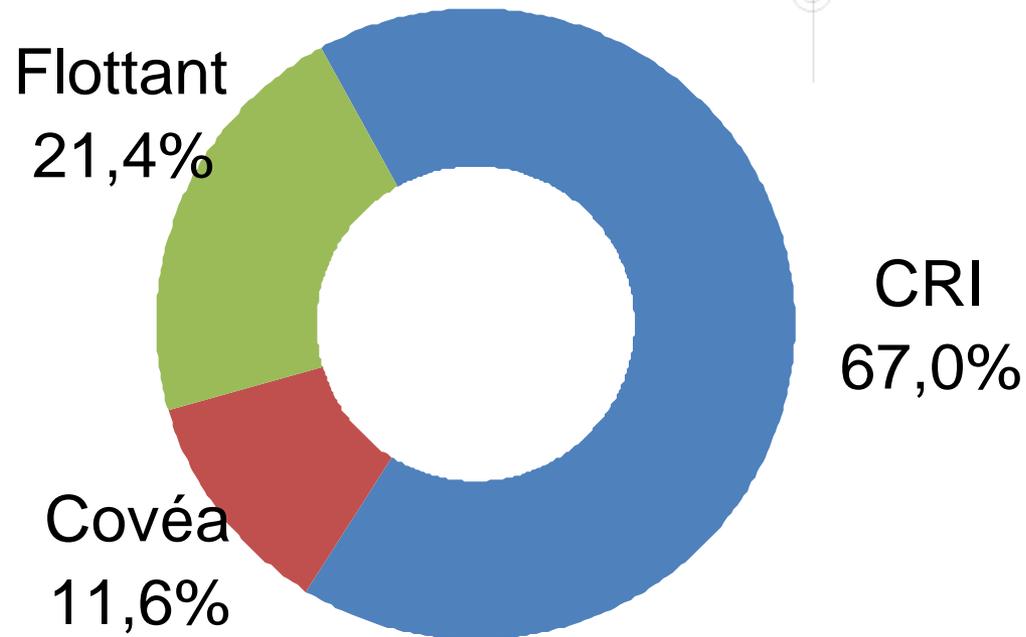
# Dividende par action

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

# Actionnariat et Gouvernance

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

# Actionnariat au 31 décembre 2007



# Commerz Real



**Commerzbank AG**

**Branche "Immobilier commercial"**

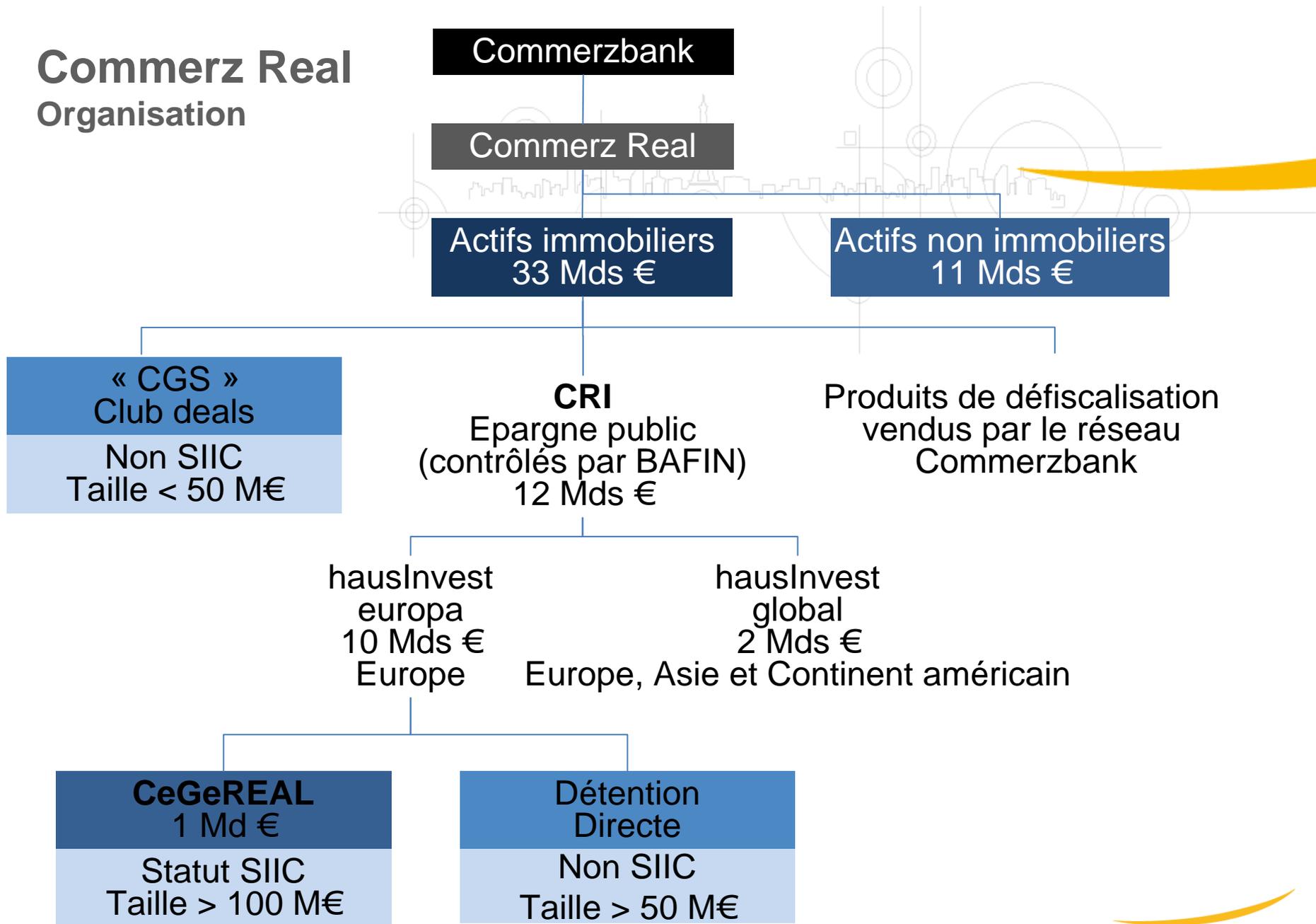
**COMMERZ REAL** 

**EUROHYPO**

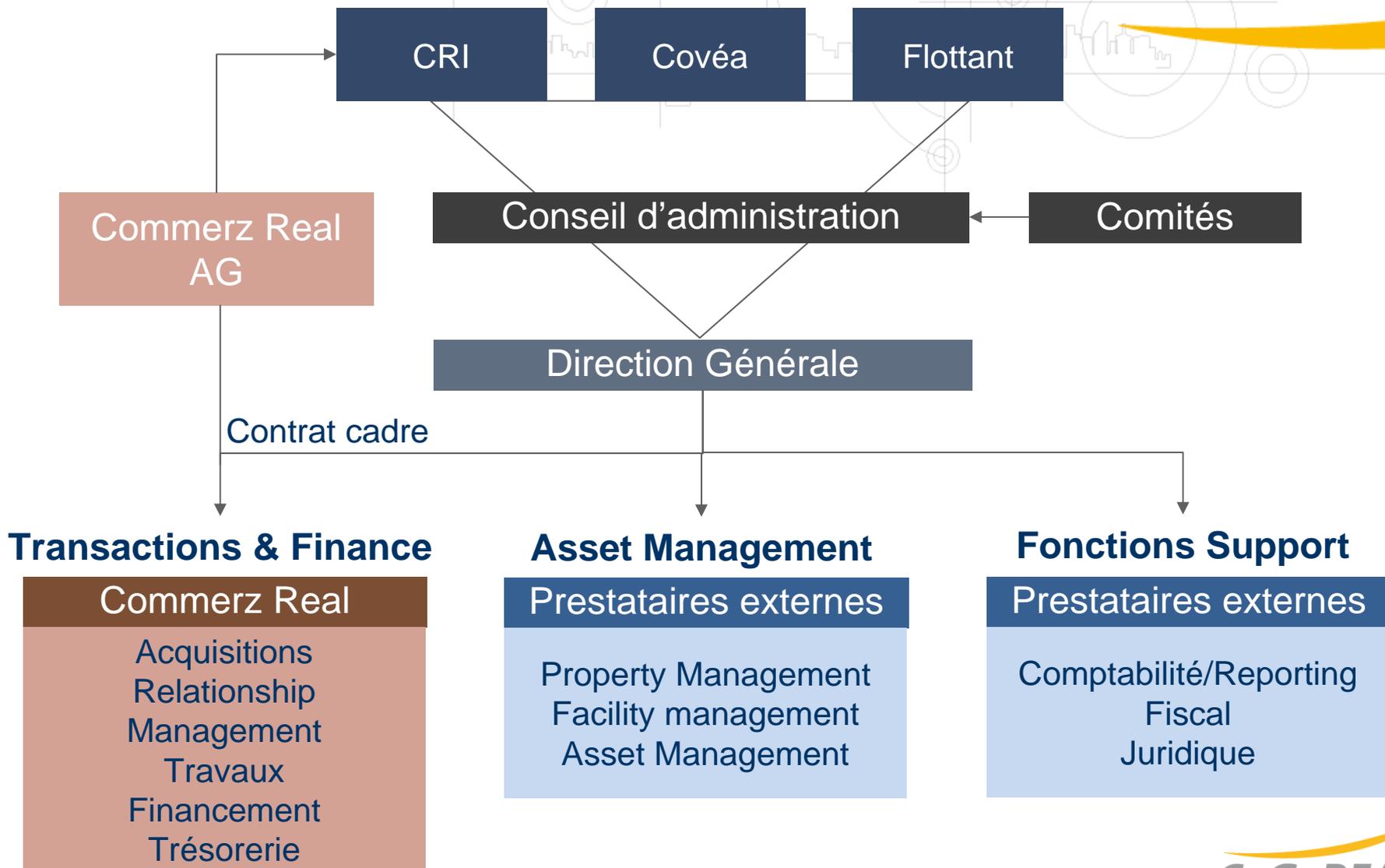
**COMMERZ GRUNDBESITZ**   
INVESTMENTGESELLSCHAFT MBH

  
**CeGeREAL**

# Commerz Real Organisation



# CeGeREAL Organisation



# Organisation de la gouvernance de CeGeREAL

**Conseil d'administration**  
6 membres dont 2 indépendants

**Comité d'audit**  
3 membres

**Comité des nominations et  
des rémunérations**  
3 membres

**Comité des  
investissements**  
3 membres

**Direction générale**  
2 membres

# Composition du Conseil d'administration

## 6 membres dont deux indépendants

- Richard Wrigley, Président du conseil d'administration
  - Membre indépendant
- Dr. Heiko Beck, administrateur
  - Membre du directoire de CRI
- Jean-Pierre Bonnefond, administrateur
  - Membre indépendant
- Thomas Lämmerhirt, administrateur
  - P-DG de GO German Office AG
- Mario Schüttauf, administrateur
  - Directeur du département Portfolio Management de CRI
- Klaus Waldherr, administrateur
  - Juriste chez CRI

# La composition des 3 comités

## 3 membres dont au moins deux indépendants

### ▪ Comité d'audit

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

### ▪ Comité des nominations et des rémunérations

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

### ▪ Comité des investissements

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

# Stratégie et perspectives

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

## Points clés 2008



- **Point de départ de la croissance**
- **Baisse de la participation de CRI 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 CRI pour le compte de hausInvest europa et ne pouvait donc détenir plus de 3 immeubles

# Fin de la limitation à 3 actifs (2/2)



## ■ Calendrier

- 18 juin Proposition à l'Assemblée Générale annuelle de changement de l'objet social de CeGeREAL sous réserve du changement des termes et conditions de hausInvest europa
- Mi-Août Possibilité pour CeGeREAL de détenir plus de 3 actifs

# Baisse de la participation de CRI 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, CRI 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 baisse de détention par hausInvest europa de 67% à moins de 60%

# 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



## Rapport des Commissaires aux comptes



## Questions / Réponses



## Présentation et vote des résolutions

# Ordre du jour ordinaire : résolution n°1

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

# Ordre du jour ordinaire : résolution n°2



- **Approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce**

## Ordre du jour ordinaire : résolution n°3

- **Approbation de l'engagement pris au bénéfice de Monsieur Raphaël Tréguier en cas de cessation de ses fonctions**

# Ordre du jour ordinaire : résolution n°4

A decorative background featuring a stylized city skyline with the Eiffel Tower, overlaid with technical drawing elements such as circles, lines, and a yellow brushstroke.

- **Affectation du résultat**

# Ordre du jour ordinaire : résolution n°5

A decorative background featuring a stylized city skyline with the Eiffel Tower, overlaid with technical drawing elements such as circles, lines, and a yellow brushstroke.

- **Virement à un compte de réserve**

# Ordre du jour ordinaire : résolution n°6

A decorative background featuring a stylized city skyline with the Eiffel Tower, overlaid with technical drawing elements such as circles, lines, and a yellow brushstroke.

- **Approbation d'une distribution de réserves**

# Ordre du jour ordinaire : résolution n°7

A decorative background featuring a stylized city skyline with the Eiffel Tower, overlaid with technical drawing elements such as circles, lines, and a yellow brushstroke.

- **Fixation des jetons de présence**

# Ordre du jour ordinaire : résolution n°8

- **Ratification de la nomination provisoire en qualité d'administrateur de Monsieur Ralf Schwarzer**

# Ordre du jour ordinaire : résolution n°9



- **Ratification de la nomination provisoire en qualité d'administrateur de Monsieur Mario Schüttauf**

# Ordre du jour ordinaire : résolution n°10



- **Dixième Résolution (ordinaire) - Ratification de la nomination provisoire en qualité d'administrateur de Monsieur Thomas Lämmerhirt**

# Ordre du jour ordinaire : résolution n°11



- **Ratification de la nomination provisoire en qualité d'administrateur de Monsieur Klaus Waldherr**

# Ordre du jour ordinaire : résolution n°12

A decorative background featuring a stylized city skyline with the Eiffel Tower, overlaid with technical drawing elements such as circles, lines, and a yellow brushstroke.

- **Programme de rachat d'actions**

# Ordre du jour extraordinaire : résolution n°13



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

## Ordre du jour extraordinaire : résolution n°14



- **Modification de l'article 2 des statuts intitulé « *Objet* » et du paragraphe 17.4 de l'article 17 des statuts intitulé « *Limitations des pouvoirs du directeur général et des directeurs généraux délégués* »**

## Ordre du jour extraordinaire : résolution n°15

- **Modification des articles 10 et 27 des statuts intitulés respectivement « *Cession des actions* » et « *Affectation du résultat et répartition des bénéfices* ».**

# Ordre du jour extraordinaire : résolution n°16

A decorative background featuring a stylized city skyline with the Eiffel Tower, overlaid with technical drawing elements such as circles, lines, and a square. A yellow brushstroke is visible on the right side of the page.

- **Pouvoirs pour formalités**

# **Assemblée Générale Mixte des Actionnaires**

Paris, le 18 juin 2008

