



# Assemblée Générale Mixte

29 juin 2010

## Faits marquants de l'année 2009

- Mise en conformité avec le régime SIIC 4
- Cession de droit à Carpe Diem: 7 m€
- Commercialisation de la Tour Europlaza : 2 200 m<sup>2</sup> de surface nette louée
- Dividende proposé: 1.70 € par action

Loyers nets

**-2%**

Cash flow  
net

**+12%**

Bénéfice net  
social

**+43%**

Valeur du  
portefeuille

**-12%**

# Sommaire

Bilan 2009 &  
Evolution depuis  
2006

- Analyse du portefeuille immobilier
- Principaux éléments financiers
- Performance boursière du titre CGR

Croissance &  
Gouvernance

- Actifs recherchés / Positionnement
- Objectifs de croissance et extension du Conseil d'administration
- Processus d'acquisition

Assemblée  
Générale

- Rapport des Commissaires aux Comptes
- Questions / Réponses
- Résolutions

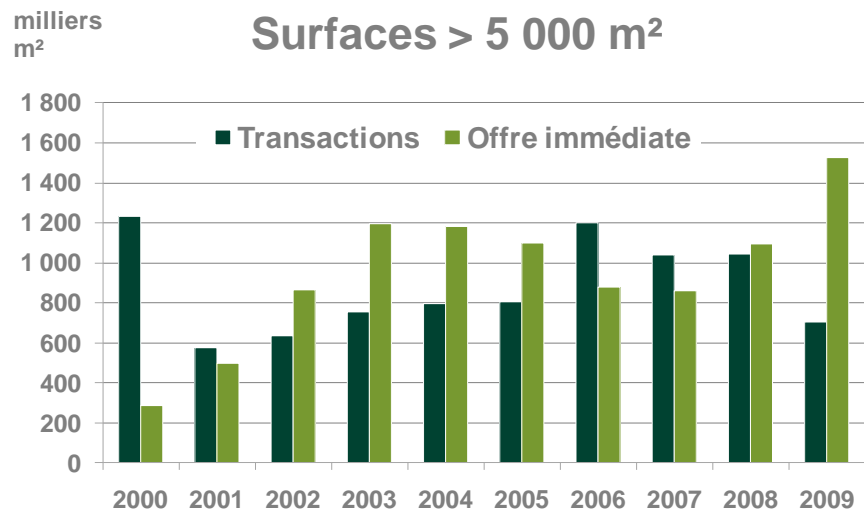
**Bilan 2009**

**& Evolution de la société depuis 2006**

# Immeubles de bureau de grande taille : un bilan 2009 contrasté

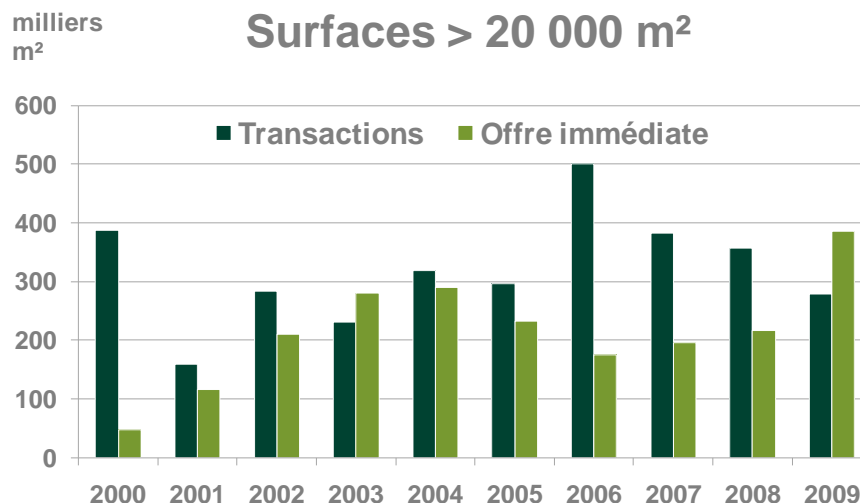
## ■ Activité locative :

Offre immédiate = 2.0 x Demande placée



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat-IPD.

Offre immédiate = 1,2 x Demande placée



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat-IPD.

## ■ Investissement :

- 18 transactions en 2009 sur des immeubles de bureau > 50 millions d'euros
- Regain d'activité au S2 2009
- Compression des taux de capitalisation au Q4 2009

# Activité locative 2009

- Baux renégociés en 08/09 : **81%**  
(52% hors Bouygues Telecom)

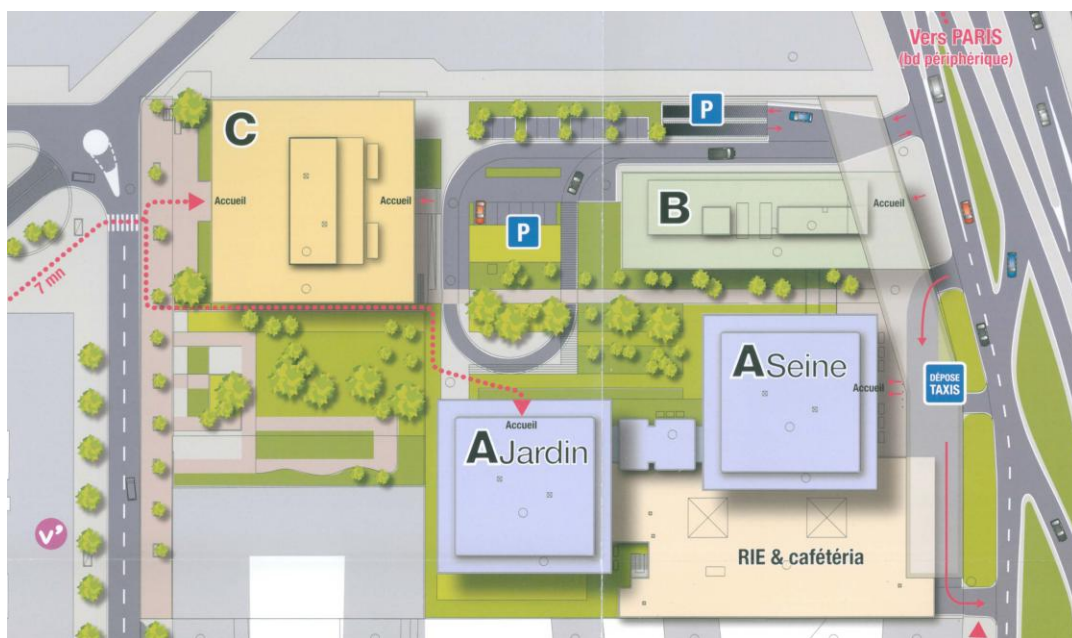
Locataires	Type d'opération	Surface (m <sup>2</sup> )	Actif	Durée ferme	Franchise accordée	Gain / Perte de loyer (%)
Cap Gemini Tel	Nouveau bail	1 300	Europlaza	3,5 ans	2 mois	0%
Software	Nouveau bail	1 300	Europlaza	3 ans	4,5 mois	(0%)
NTT	Nouveau bail	1 300	Europlaza	6 ans	8 mois	(5%)
		<u>3 900</u>				
Gartner	Renouvellement	1 300	Europlaza	6 ans	7 mois	(3%)
Boursorama	Renouvellement	5 100	Arcs de Seine	6 ans	7 mois	(14%)
		<u>6 400</u>				
<b>Total Année 2009</b>		<b>10 300</b>				
NEC	Départ	1 300	Europlaza			
SPSS	Départ	400	Europlaza			
		<u>1 700</u>				
Total Portefeuille		119 800				
Total Loué		113 300				
Total Vacant		6 500	5%			

## Travaux de rénovation

Achèvement des travaux entrepris en 2008  
Pas de nouveaux travaux lancés en 2009

# Commercialisation des surfaces Bouygues Telecom

- 4 immeubles formant un ensemble de 45.000 m<sup>2</sup>
- Quai Point du Jour à Boulogne (92)
- Livrés par HRO en 2000 & 2001



## Bâtiments A & C

36.000 m<sup>2</sup> loués à Bouygues Telecom  
Libérés au 01/01/11

## Bâtiment B

5.200 m<sup>2</sup> loués à Boursorama  
Échéance : 31/12/15

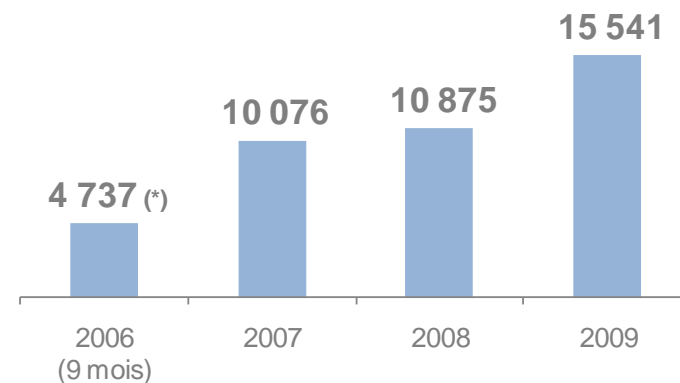
3.800 m<sup>2</sup> loués à TF1  
Libérés au 14/01/10

# Un résultat opérationnel en ligne avec 2008

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Loyers IFRS	57 518	58 460
Charges refacturées et indemnités	9 656	12 158
Charges liées aux immeubles	(10 638)	(12 544)
<b>Loyers nets</b>	<b>56 536</b>	<b>58 074</b>
Frais d'asset management	(2 896)	(3 283)
Charges administratives	(2 760)	(3 107)
Autres charges et produits	101	450
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>50 981</b>	<b>52 134</b>
Charges financières nettes	(16 283)	(15 049)
<b>Cash flow généré par l'activité</b>	<b>34 698</b>	<b>37 085</b>
Carpe Diem	6 850	-
<b>Total cash flow généré</b>	<b>41 548</b>	<b>37 085</b>

Loyers quasi stables :	<b>-2%</b>
Frais de gestion :	<b>-11%</b>
Cash Flow net :	<b>+12%</b>

**Résultat net**  
(k€ normes françaises)



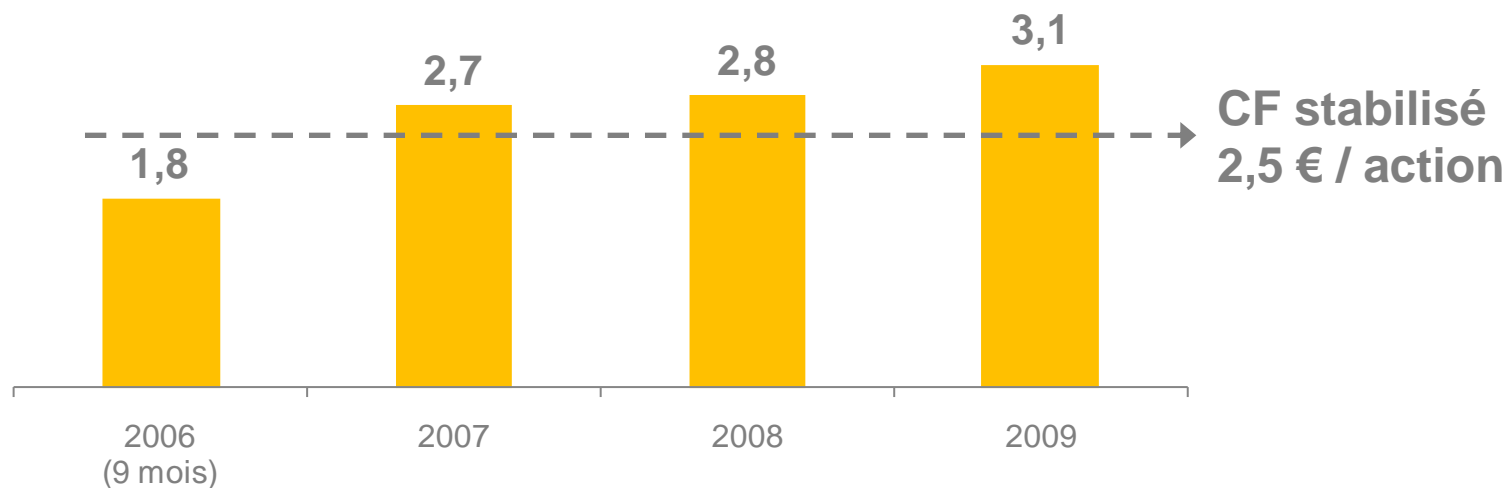
(\*) hors produit d'impôts



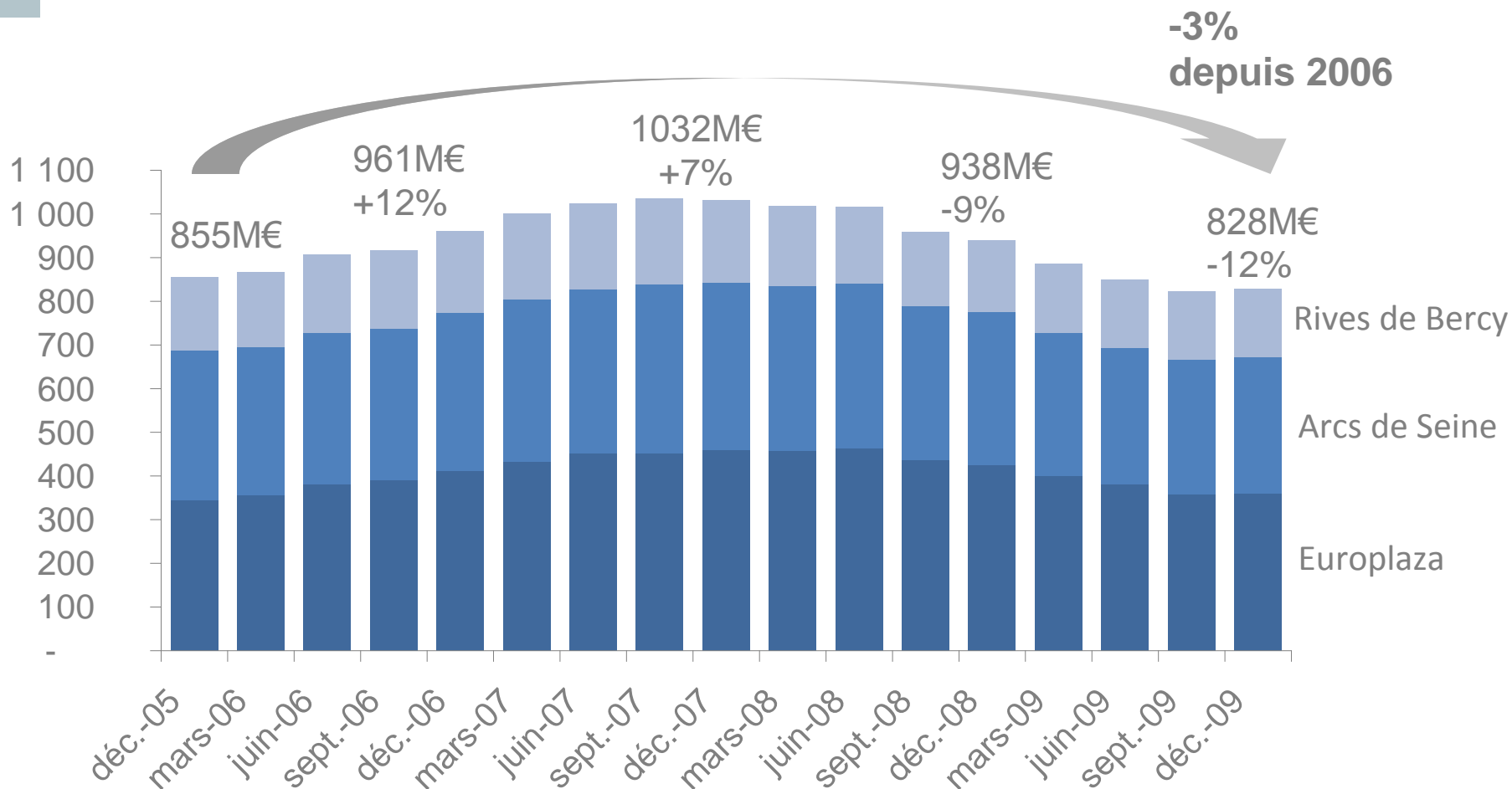
## Cash-Flow net en progression de 12%

	31/12/2009	31/12/2008	Δ %
Cash Flow net (k€)	41 548	37 085	12,0%
Nombre d'actions	13 372 500	13 372 500	
<b>Cash Flow net / action</b>	<b>3,1</b>	<b>2,8</b>	<b>12,0%</b>

Evolution du cash flow net par action  
(€ / action)

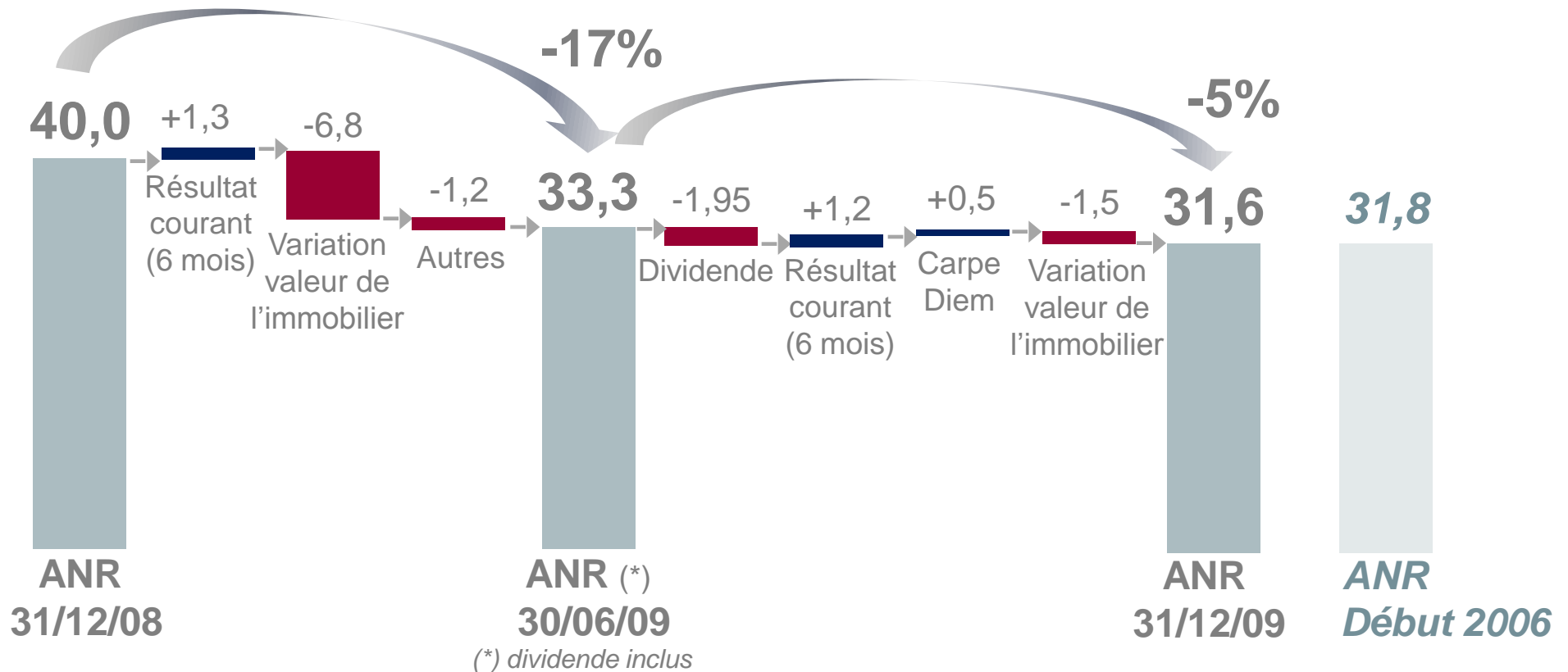


# Evolution de la valeur du portefeuille



# ANR 2009 proche de celui de l'introduction en bourse

- Majeure partie de la baisse de l'ANR observée au S1 2009
- Impact de la mise à la juste valeur de l'immobilier : 8,3 € / action



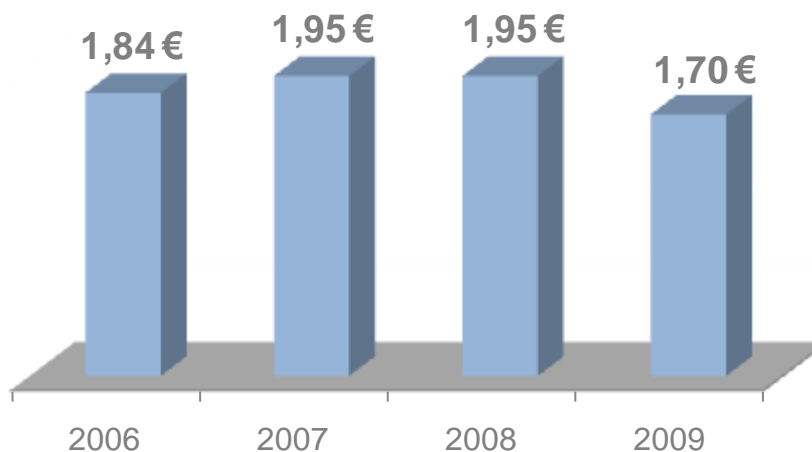
# Que s'est-il passé depuis 2006 ?

	Introduction en bourse Début 2006		4 années + tard Fin 2009
Taux d'occupation	100%	81% des baux renégociés	95%
Loyer	56.6 M€		57.5 M€
Durée résiduelle des baux	4.4 ans		4.7 ans
Taux de capitalisation	5.9%	4 ans de + et... la crise	6.5%
Valeur Patrimoine HD	855 M€		828 M€
Dettes bancaires	380 M€	25% Exit tax	402 M€
ANR	425 M€		422 M€
ANR / action	31.8 €		31.6 €

# Politique de dividende

- Compte-tenu :
  - Des perspectives d'indexation de loyer moins favorables et
  - D'un marché locatif ralenti,
- CeGeREAL soumettra à l'approbation de l'assemblée générale du 19 mai 2010 un dividende de 1,70 € par action (vs 1.95€ en 2008)

## Dividendes distribués



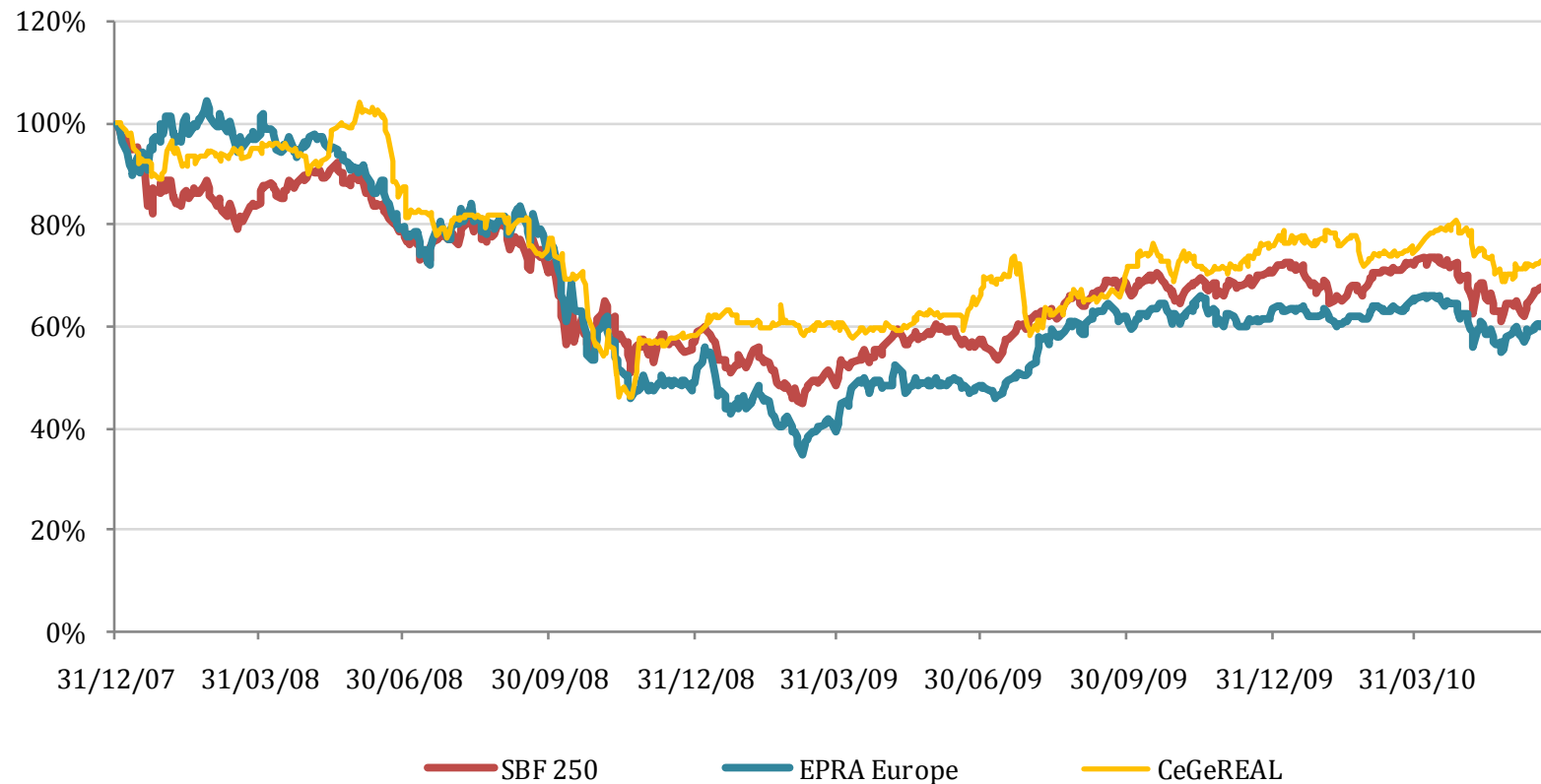
**Bilan 2009 – Bourse**

**& Evolution de la société depuis 2006**

# CeGeREAL vs. indices

- Evolution du titre CGR par rapport à l'EPRA et au SBF 250 depuis janvier 2008

**CGR stock performance vs. SBF 250 and EPRA since January 08**



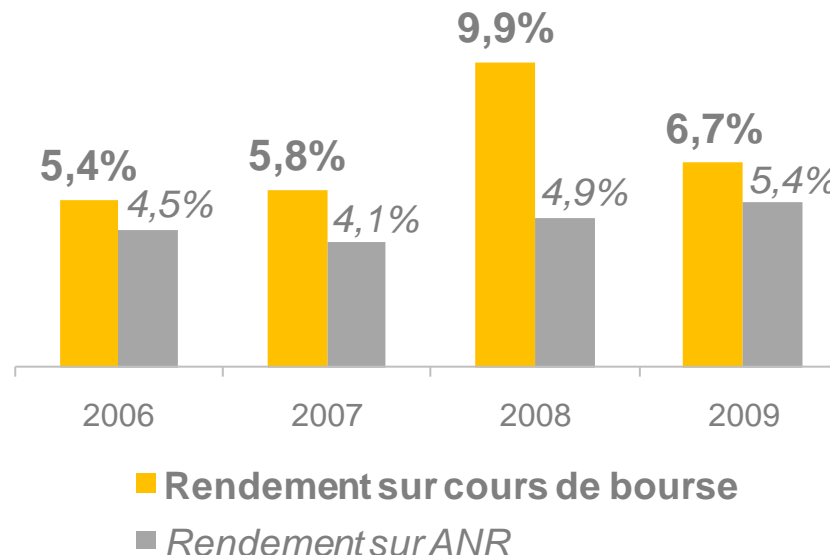
# Performance du titre CGR

- **7,0%** de rendement moyen sur le cours de bourse depuis l'introduction en bourse

- CeGeREAL a surperformé le SBF 250 et l'indice EPRA des foncières européennes sur les trois périodes étudiées :

- Depuis l'IPO
- Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008
- En 2009

## Rendement du dividende



## Comparaison des TSR annualisés de CeGeREAL, du SBF 250 et de l'indice EPRA des foncières européennes

	Période du 28/03/2006 (**) au 31/12/2009	Période du 01/01/2008 au 31/12/2009	Année 2009
<b>CeGeREAL</b>	0%	-7%	40%
<b>SBF 250 (*)</b>	-4%	-13%	29%
<b>EPRA (*)</b>	-12%	-16%	36%

(\*) coupon réinvesti

(\*\*) date d'introduction en bourse de la société



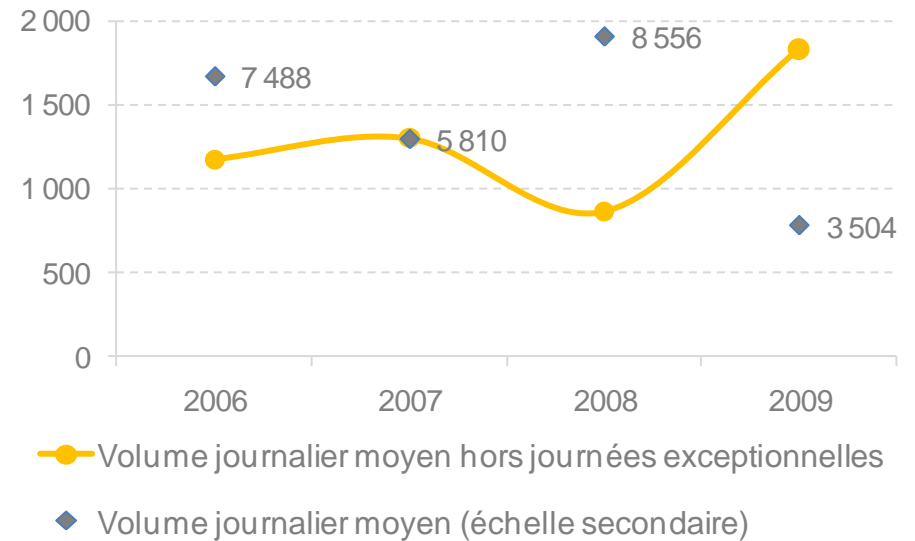
# Titre CGR vs. ANR

- Evolution du titre par rapport à l'ANR



- 19% de décote vs. ANR au 31/12/09

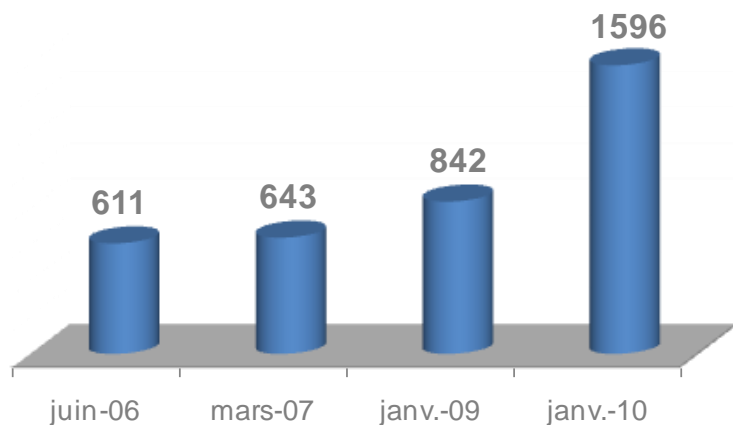
- Hors transactions de taille exceptionnelle (10 jours de bourse en moyenne par an), la liquidité a doublé entre 2008 et 2009



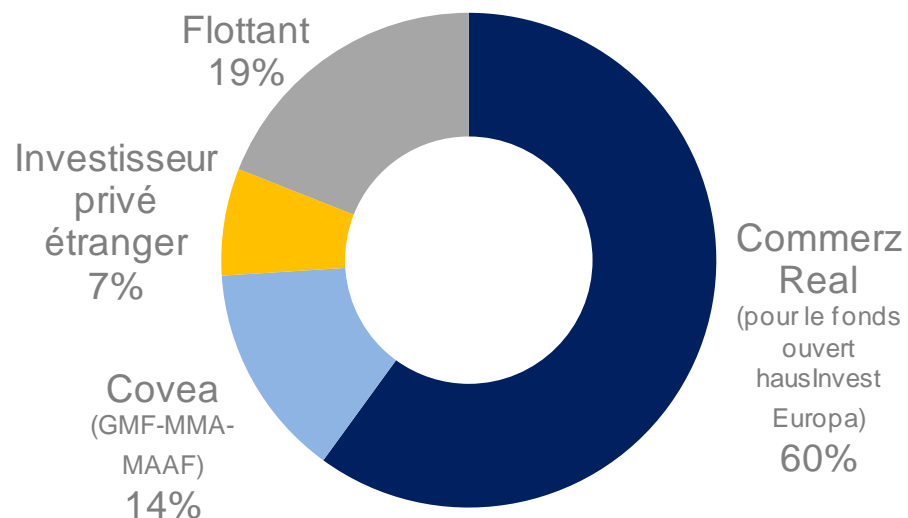
## Nombre d'actionnaires en augmentation

- Afin de se mettre en conformité avec le régime SIIC 4, Commerz Real a cédé hors marché, en décembre 2009, un bloc représentant 7% du capital de CeGeREAL à un investisseur privé étranger.
- En 2009, le nombre d'actionnaires a presque doublé et la part des actionnaires particuliers au capital a triplé

Nombre d'actionnaires



Répartition du capital de CeGeREAL au 31/12/09



# **Croissance et Gouvernance**

# Croissance et Gouvernance

- Un objectif:

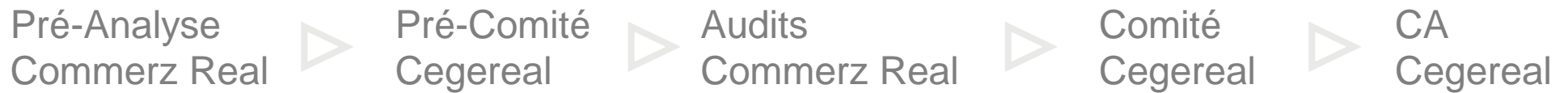
Atteindre une capitalisation minimale de 1 milliard d'euros en saisissant les opportunités d'acquisition répondant aux critères de CeGeREAL afin d'augmenter la granularité du risque immobilier et de réduire la décote liée à notre liquidité limitée

- Croissance dans le respect du positionnement originel de CeGeREAL :

- Société de rendement
- Immeubles de bureau récents et de grande taille
- Revenus locatifs sécurisés par des locataires de premier plan
- Situation financière saine (LTV limité à 50%)

- Des moyens et des hommes
  - Augmentations de capital, facilitées par la détention de 81% du capital par 3 actionnaires tournés vers la croissance
  - Extension du Conseil d'administration: accueil de GMF vie et deux autres administrateurs au cours du 1<sup>er</sup> semestre

## Etapes clés du process d'acquisition



Analyses préliminaires de l'opportunité d'investissement par Commerz Real (contrat d'Asset Management)

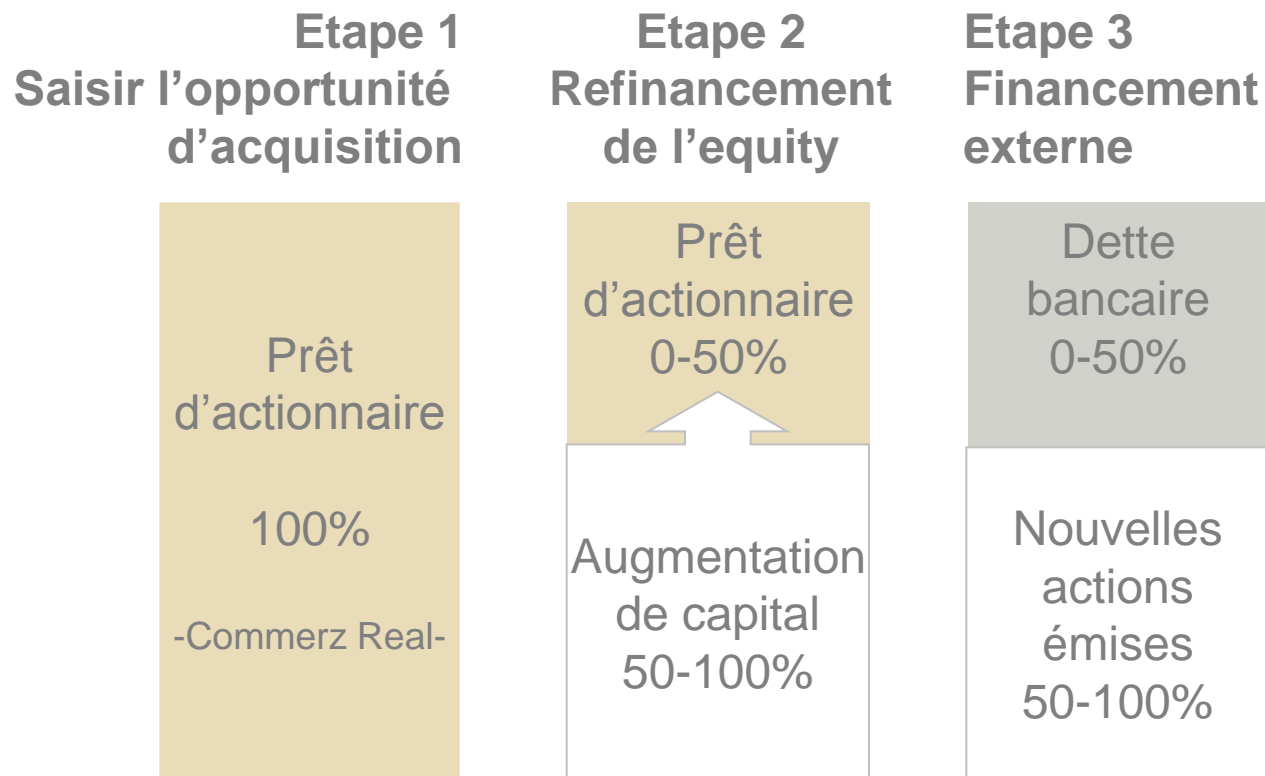
Etude du projet par le Comité d'investissement qui communique son analyse sur les conditions de l'opération et ses risques

Audits techniques, environnementaux et juridiques du projet par Commerz Real (contrat d'Asset Management)

Confirmation par le Comité d'investissement de la bonne gestion des risques identifiés

Décision du Conseil d'administration

## Financement: Modus operandi



# Conclusion

Bilan 2009  
satisfaisant

- Cash flow net en progression de 12%
- Progression du cours de 30% et liquidité renforcée
- Maintien du statut SIIC

Atouts pour  
traverser les  
turbulences

- 81% des baux renégociés en 2008 / 2009
- 30% (46% hors Bouygues Telecom) des baux bénéficient d'une indexation fixe
- Dette à taux fixe de 4,15% jusqu'en mars 2013

Principaux  
objectifs 2010

- Commercialisation Arcs de Seine
- Saisir les opportunités d'acquisition
- Augmentation de capital



# **Assemblée Générale**



# Rapport des Commissaires aux comptes



# Questions / Réponses



# Présentation et vote des résolutions

# Ordre du jour ordinaire : résolution n°1

- Approbation des comptes sociaux

# Ordre du jour ordinaire : résolution n°2

- Quitus aux administrateurs

# Ordre du jour ordinaire : résolution n°3

- Virement à un compte de réserves

# Ordre du jour ordinaire : résolution n°4

- Affectation du résultat et fixation du dividende



# Ordre du jour ordinaire : résolution n°5

- Approbation d'une distribution de réserves

# Ordre du jour ordinaire : résolution n°6

- Approbation d'une distribution exceptionnelle et prime d'émission

# Ordre du jour ordinaire : résolution n°7

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

# Ordre du jour ordinaire : résolution n°8

- Fixation des jetons de présence

# Ordre du jour extraordinaire : résolution n°9

- Programme de rachat d'actions: autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L.225-209 du Code de commerce

# Ordre du jour extraordinaire : résolution n°10

- Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'annuler les actions rachetées dans le cadre du dispositif de l'article L.225-209 du Code de commerce

# Ordre du jour extraordinaire : résolution n°11

- Détermination des modalités de fixation du prix de souscription par le Conseil d'administration en cas d'émission de valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10% du capital par an

# Ordre du jour extraordinaire : résolution n°12

- Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L.3332-18 du Code du travail



# Ordre du jour extraordinaire : résolution n°13

- Formalités

# Ordre du jour ordinaire : résolution n°14

- Ratification de la nomination provisoire en qualité d'administrateur de Monsieur Carl-Christian SIEGEL à compter du 12 mai 2010

# Ordre du jour ordinaire : résolution n°15

- Nomination en qualité d'administrateur la société GMF VIE

# Ordre du jour ordinaire : résolution n°16

- Nomination en qualité d'administrateur de Monsieur Alec EMMOTT

# Ordre du jour ordinaire : résolution n°17

- Nomination en qualité d'administrateur de Monsieur Andreas MUSCHTER

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

## Actionnaires – Relation Investisseurs

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

## Services Titres

BNPP Securities Services  
Service aux Emetteurs  
25 quai Panhard et Levassor  
75013 Paris  
Tél : +33 (0)1 55 77 98 38