



**Assemblée générale mixte
(ordinaire et extraordinaire)
du 25 juin 2014**

Cegereal : un positionnement unique sur le marché francilien

- 100% bureaux en 1ère couronne parisienne
- Des immeubles modernes et de grande taille (plus de 50 millions d'euros) offrant de nombreux services à forte valeur ajoutée
- Revenus locatifs sécurisés par des locataires de premier rang

ARCS DE SEINE
45 000 m² à Boulogne



EUROPLAZA
50 000 m² à La Défense



RIVES DE BERCY
31 900 m² à Charenton

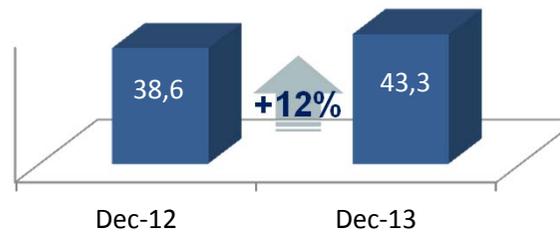


2013, une année riche en création de valeur

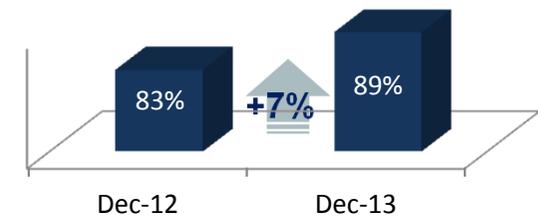


- **48 500 m² de baux renouvelés** sur des durées de 6 à 9 ans avec des grands corporates (Crédit Foncier, Hewlett Packard, Cap Gemini et Galderma)
- **7 800 m² nouvellement signés** sur Arcs de Seine avec Sagem, Sonepar et Hewlett Packard
- **75% du patrimoine doublement certifié**
Europlaza et Arcs de Seine ont obtenu les label HQE Exploitation et BREEAM In-Use International

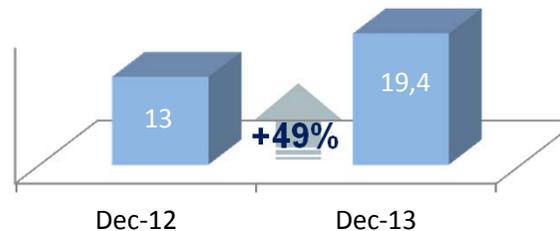
Loyers IFRS (en m€)



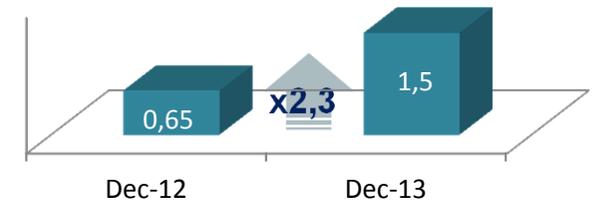
Taux d'occupation



Cash-Flow récurrent (en m€)



Distribution (€/action)



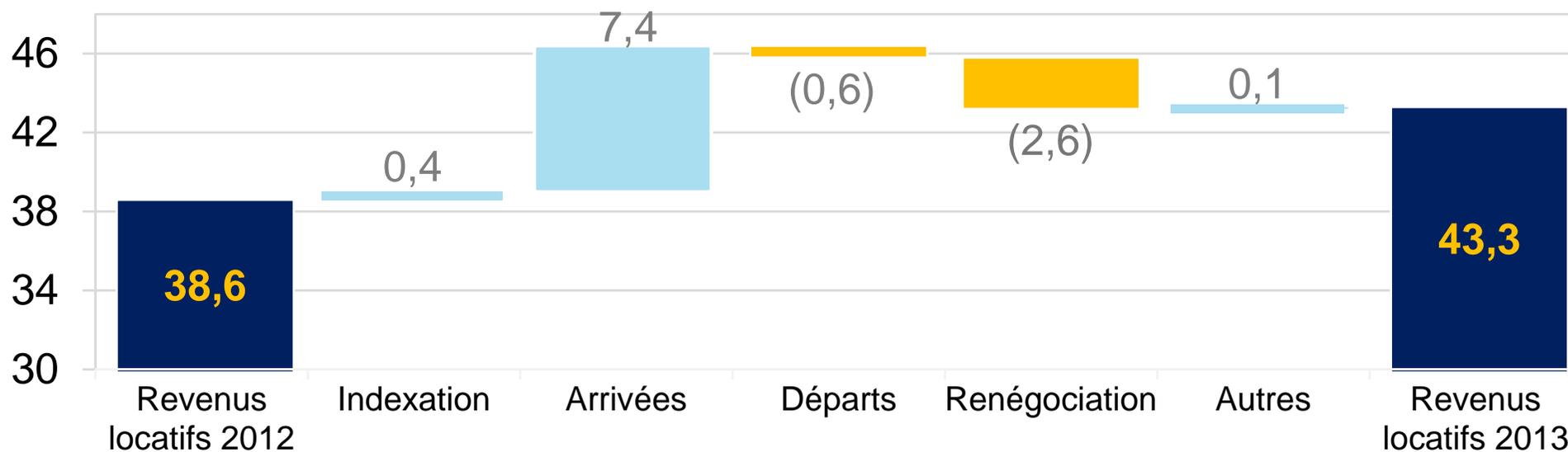
Performance de l'action Cegereal en 2013

Cours de l'action Cegereal par rapport aux indices EPRA et IEIF



Les revenus locatifs s'inscrivent en hausse de 12% bénéficiant des effets positifs de la commercialisation d'Arcs de Seine

Evolution des loyers de 2012 à 2013 (m€)



Plus-values latentes à la valeur d'expertise

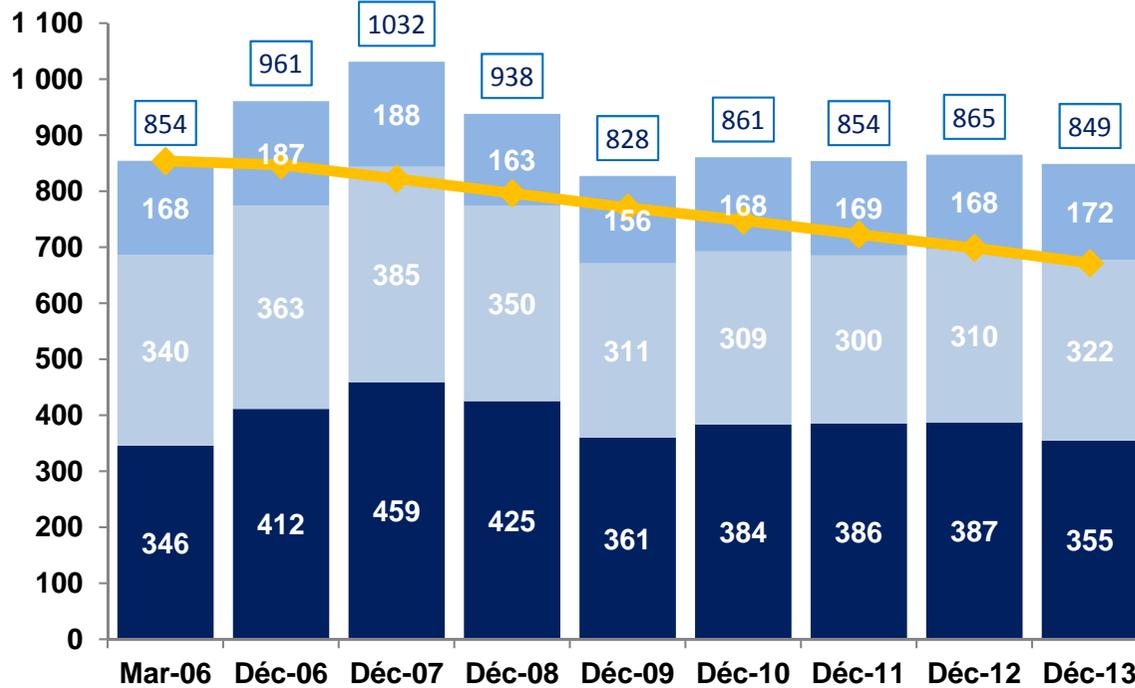
Montant des plus-values latentes

↑ +177m€

Baisse contenue des valeurs d'expertise

↓ -1,9%

En millions d'euros



Arcs de Seine Bât C – Boulogne Billancourt

■ Europlaza ■ Arcs de Seine ■ Rives de Bercy —◆— Valeur nette comptable

Projet Go Green : 100% Patrimoine certifié HQE Exploitation en 2014



Principaux évènements:

- 2012 : Lancement de l'opération Go Green
Obtention du certificat HQE Exploitation pour Arcs de Seine
Pré-audit positif sur Europlaza et Rives de Bercy
- 2013 : Délivrance du certificat HQE Exploitation pour Europlaza
- 2014 : Délivrance du certificat BREEAM In-Use International
« Very Good » pour Europlaza et Arcs de Seine (3^{ème} et 4^{ème}
immeubles en France) en janvier

Intégration du Benchmarck Green Rating



Chiffres clés

	31 déc. 2011	31 déc. 2012	31 déc. 2013
■ Valeur d'expertise	854 M€	865 M€	849 M€
■ Loan to value	46,70%	46,2%	47,1%
■ ANR par action	34,2 €	35,7 €	34,1 €
■ Loyers IFRS	34,6 M€	38,6 M€	43,3 M€
■ Cash flow généré par l'activité	8,4 M€	4,0 M€	19,4 M€
■ Résultat net IFRS	0,2 M€	16,9 M€	1,9 M€
■ Résultat EPRA	7,8 M€	7,5 M€	19,1 M€

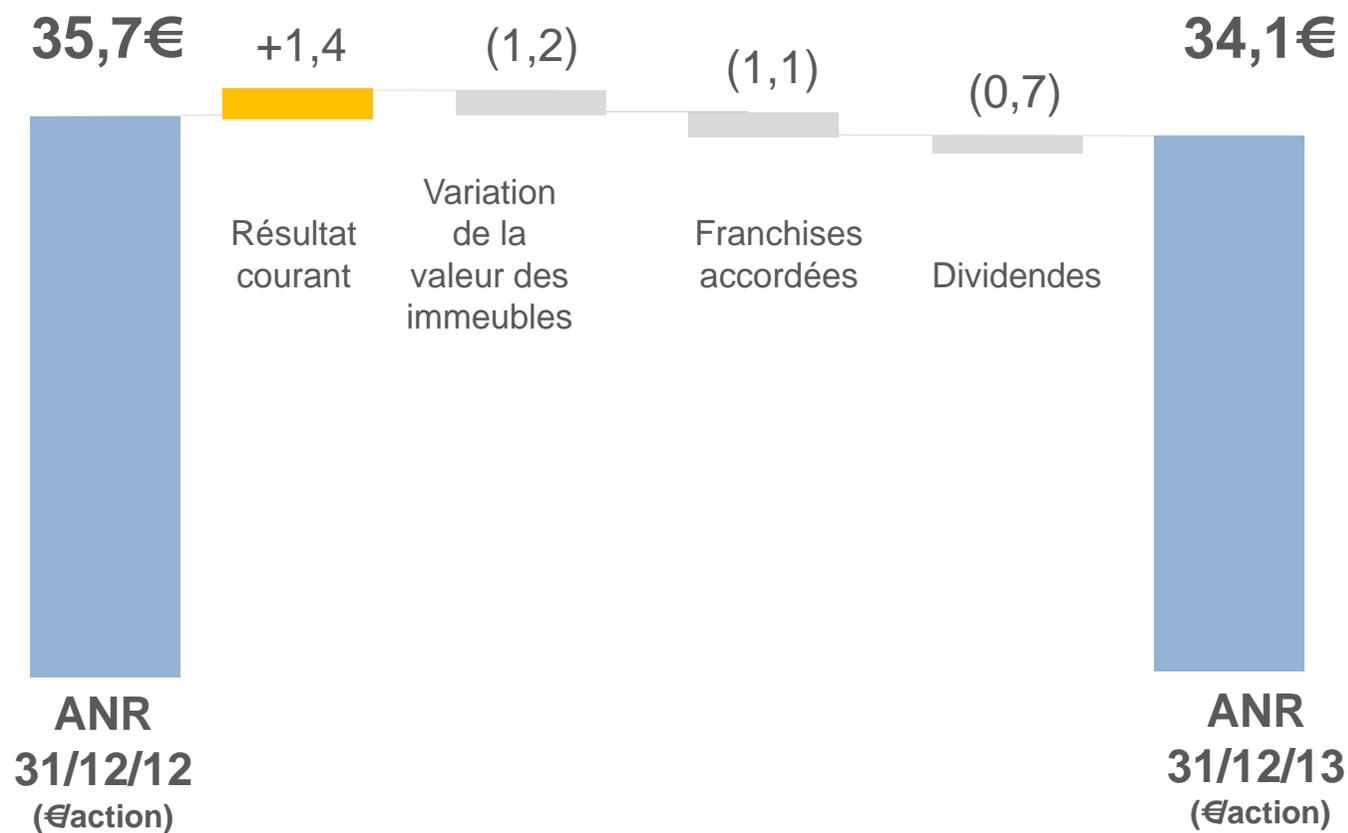
Cash flow opérationnel

<i>En milliers d'euros</i>	2011	2012	2013	Variation
Loyers IFRS	34 555	38 633	43 303	
Charges refacturées et indemnités	7 315	8 773	10 462	
Charges liées aux immeubles	(10 428)	(12 312)	(14 700)	
■ Loyers nets	31 442	35 094	39 065	11%
Frais d'asset management	(2 990)	(3 029)	(2 972)	
Charges administratives	(1 983)	(2 250)	(2 754)	
Coûts de restructuration	(2 010)	(220)	-	
Autres charges et produits	1	(375)	(4)	
Indemnités reçues	-	-	-	
■ Résultat opérationnel	24 460	29 220	33 335	14%
Charges financières nettes	(16 082)	(25 203) ⁽¹⁾	(13 887)	
■ Cash flow généré par l'activité	8 378	4 017	19 448	
■ Cash flow récurrent ⁽²⁾	8 378	13 017	19 448	49%

(1) Dont 9 mois aux anciennes conditions de prêt et 9M€ de coûts non récurrents liés au refinancement

(2) Résultat net EPRA corrigé des frais non récurrents (ex: frais de transaction sur refinancement)

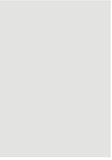
ANR triple net EPRA en baisse de 4,5%



Perspectives

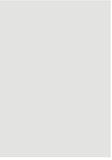


- Progression du résultat récurrent par action de l'ordre de +15%
- Lancement du projet de « tour jardin » sur Europlaza
- Finalisation du projet Go Green



■ Questions / Réponses

Assemblée Générale



- **Rapport des Commissaires aux comptes**



- **Présentation et vote des résolutions**

Résolution n°1

- › La 1^{ère} résolution soumet à l'approbation des actionnaires les comptes annuels pour l'exercice écoulé faisant ressortir un résultat déficitaire de (1.877.070) euros.

Résolution n°2

- › La 2^{ème} résolution soumet à l'approbation des actionnaires les comptes consolidés pour l'exercice écoulé faisant ressortir un bénéfice (part groupe) de 1.939.556 euros.

Résolution n°3

- › La 3^{ème} résolution vise le quitus aux administrateurs.

Résolution n°4

- › La 4^{ème} résolution propose une affectation de la perte de l'exercice écoulé au report à nouveau.

Résolution n°5

- › La 5^{ème} résolution propose une distribution exceptionnelle de prime de fusion et d'émission d'un montant de 10.029.375 euros, soit 0,75 euro par action.
 - › Si cette proposition est adoptée, le montant distribué sera versé le 17 juillet 2014.

Résolution n°6

- › La 6^{ème} résolution vise les conventions et engagements dits réglementés passés au cours de l'exercice écoulé et mentionnés dans le rapport spécial des commissaires aux comptes.

Résolution n°7

- › La 7^{ème} résolution concerne les jetons de présence. Il vous est proposé de fixer leur montant à 120 000 euros au titre de l'exercice 2014.

Résolution n°8

- › La 8^{ème} résolution concerne la rémunération de Monsieur Richard Wrigley, Président du Conseil d'administration. Cette résolution est soumise à un vote consultatif.

Résolution n°9

- › La 9^{ème} résolution concerne la rémunération de Monsieur Raphaël Tréguier, Directeur Général. Cette résolution est soumise à un vote consultatif.

Résolution n°10

- › La 10^{ème} résolution permet à la société de racheter ses propres actions dans les limites fixées par les actionnaires et dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce.
 - › Elle permet d'agir dans la limite de 10 % du capital pour un prix maximum de 40 euros par action.
 - › Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé 53 490 000 euros.

Résolution n° 11

- › La 11^{ème} résolution vise à autoriser le Conseil d'administration à annuler les actions rachetées dans le cadre du dispositif de l'article L.225-209 du Code de commerce.

Résolution n°12

- › La 12^{ème} résolution porte sur l'autorisation d'utiliser ces délégations et autorisations en période d'offre au publique dans le cadre de l'exception de réciprocité

Résolution n°13

- › La 13^{ème} résolution porte sur la délégation à donner au Conseil d'administration aux fins d'émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité.

Résolution n°14

- › Pouvoirs pour formalités

ID boursiere

Nom	Cegereal SA
Place de cotation	Euronext Paris
ISIN	FR0010309096
Mnemo	CGR
CFI	ESVUFB
Type	REIT
Taille	Eurolist compartiment B
Indices	CAC All Shares IEIF SIIC France
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

Services Titres

BNPP Securities Services
Grands Moulins de Pantin
9 rue du Débarcadère
93 761 Pantin Cedex
Tel : +33 (0)1 42 98 10 00