



# Assemblée Générale Mixte des Actionnaires

**Paris, le 29 mai 2009**



# Intervenants

- **Richard Wrigley**

Président du Conseil d'Administration de CeGeREAL

- **Raphaël Tréguier**

Directeur Général Délégué

# Ordre du jour

- Introduction
- CeGeREAL : le portefeuille immobilier
- Finances au 31 décembre 2008
- Actualité corporate
- Rapport des Commissaires aux comptes
- Questions/Réponses
- Présentation et vote des résolutions

# **IMMOBILIER**

**Aperçu du portefeuille**

**Marché des grandes surfaces**

**Europiazza**

**Arcs de Seine**

**Rives de Bercy**

**Analyses locatives**

**Evolution de la valeur  
du patrimoine**

# Un portefeuille de qualité

3 ensembles "HRO" de bureaux récents  
Très bien localisés

Taux d'occupation financière au 31 décembre 2008 : 100%

EUROPLAZA



1998  
La Défense

ARCS de SEINE



2000  
Boulogne - Point du Jour

RIVES de BERCY

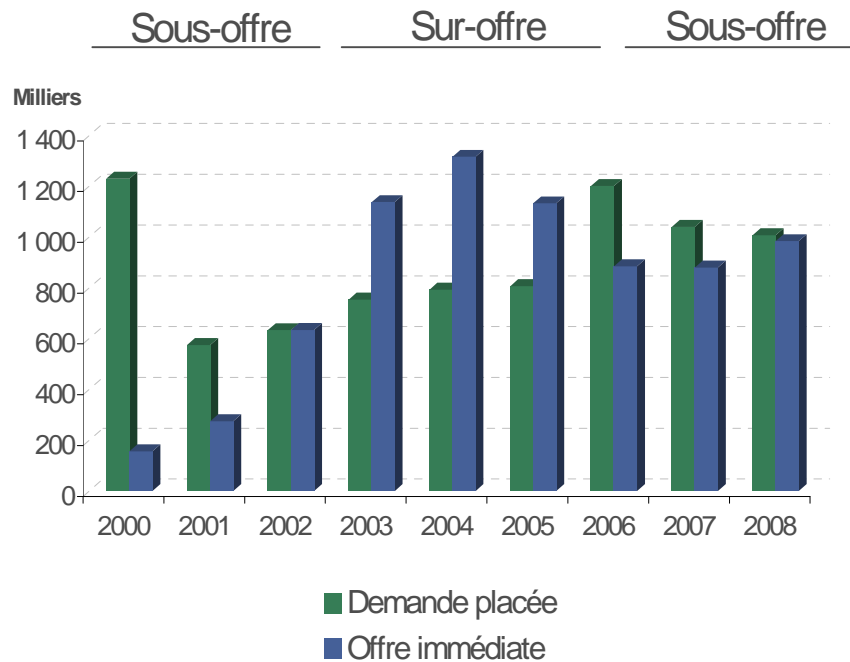


2003  
Charenton - Bercy

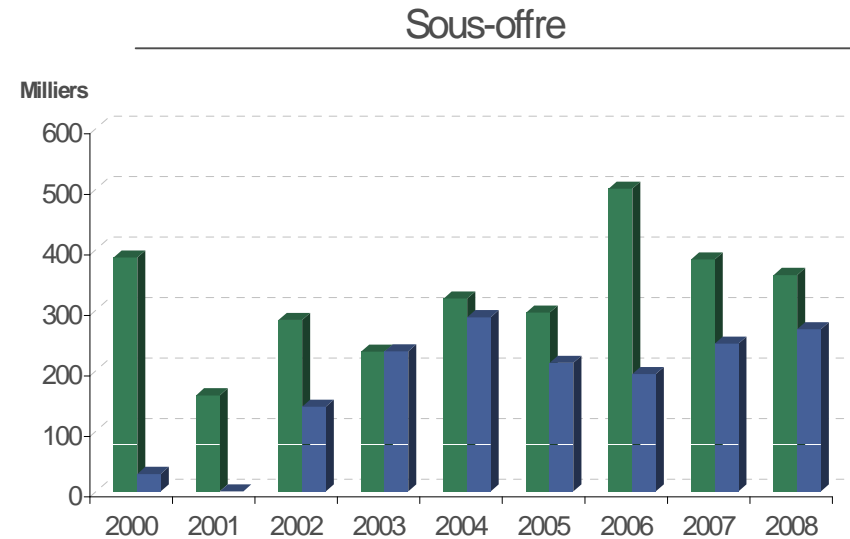
# Un segment de marché solide

Les bureaux de grande taille (+20 000 m<sup>2</sup>)  
Une demande jusqu'à 2 fois supérieure à l'offre dans le passé

Surfaces > 5 000 m<sup>2</sup>



Surfaces > 20 000 m<sup>2</sup>



Source: CBRE

# Un portefeuille de qualité

## EUROPLAZA

Tour de 31 étages de 1300m2 restructurée par HRO en 1998



### 52% Etat locatif renégocié

- \* GE Capital 9 ans fermes
- \* Cap Gemini 4 ans fermes sur 58% des m2 initiaux
- \* Galderma 6 ans fermes
- \* Credit Agricole 6 ans fermes

### 3,3M€ Travaux de confort

- \* Embellissement des paliers
- \* Extension du Restaurant Inter Entreprises
- \* Rénovation des plateaux libérés par Cap Gemini

# Un portefeuille de qualité

## ARCS de SEINE

3 immeubles indépendants, construits ou rénovés par HRO en 1999-2000



### Alignement des baux sur 2011

Signature d'une extension et d'un alignement des 2 baux avec Bouygues Telecom :

- Bail Bât A 25 000m<sup>2</sup> jan 2010 -> mars 2011
- Bail Bât C 10 000m<sup>2</sup> mai 2009 -> mars 2011

Signature d'une reprise partielle et extension du bail TF1 par Boursorama :

- Bail Bât B 2 200m<sup>2</sup> jan 2010 -> jan 2011

### Quid de 2011

- 2 ans pour se préparer
- Equipes de commercialisation en place

# Un portefeuille de qualité

## RIVES de BERCY

3 bâtiments reliés par un 4<sup>e</sup> en façade, livré par HRO en 2003



### Credit Foncier

Locataire unique depuis la livraison de l'immeuble

Renouvellement du bail en place :

- 6 ans fermes
- bail triple net
- à compter de Février 2009.

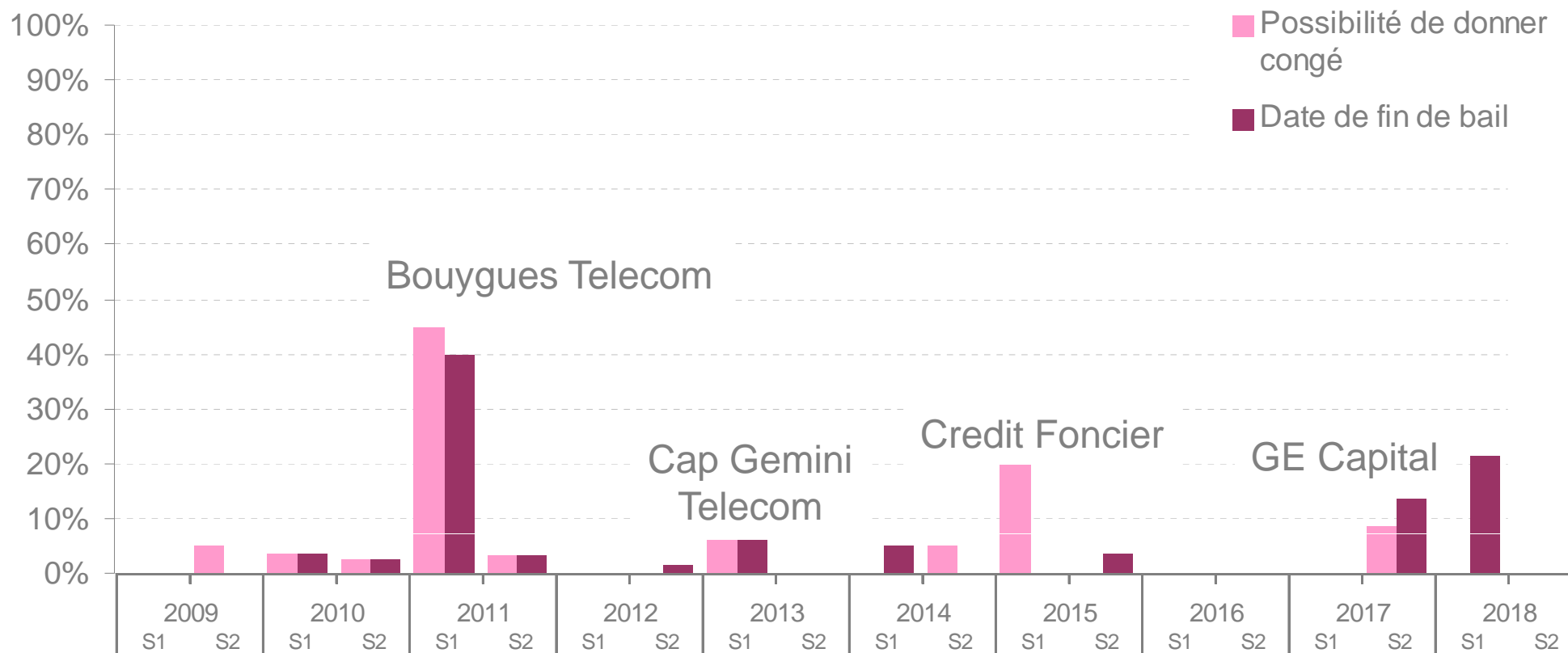
# Analyse locative

Evolution de l'état locatif : 72% renégociés en 2008

Locataires	Transaction	Surface (m2)	Durée ferme	Gain/Perte de loyer en %	
<b>Commercialisations</b>					
Cap Gemini	Renouvellement	2 600	2 ans	0%	} 43%
Cap Gemini	Renouvellement	6 500	5 ans	0%	
GE Capital	Renouvellement	9 300	9 ans	0%	
Galderma	Renouvellement	4 000	6 ans	(1%)	
Credit Foncier	Renouvellement	28 100	6 ans	(10%)	
		<u>50 500</u>			} 72%
Credit Agricole	Nouveau bail	1 300	6 ans	(2%)	
<b>Total moyen Année 2008</b>		<b>51 800</b>	<b>6,2 ans</b>	<b>(5%)</b>	
Bouygues Telecom	Extension 2 baux	35 000	1,5 ans		
<b>Départ</b>					
Visteon (repris par CA)	Date Sept 08	1 300			
Cap Gemini	Date Oct 08	6 500			
Lexmark	Date Nov 08	2 200			
		<u>10 000</u>			
Total Portefeuille		120 000	<u>Spot au 31/12/2008</u>		
Total Vacance financière		0	0%		
Total Vacance physique		8 700	7%		

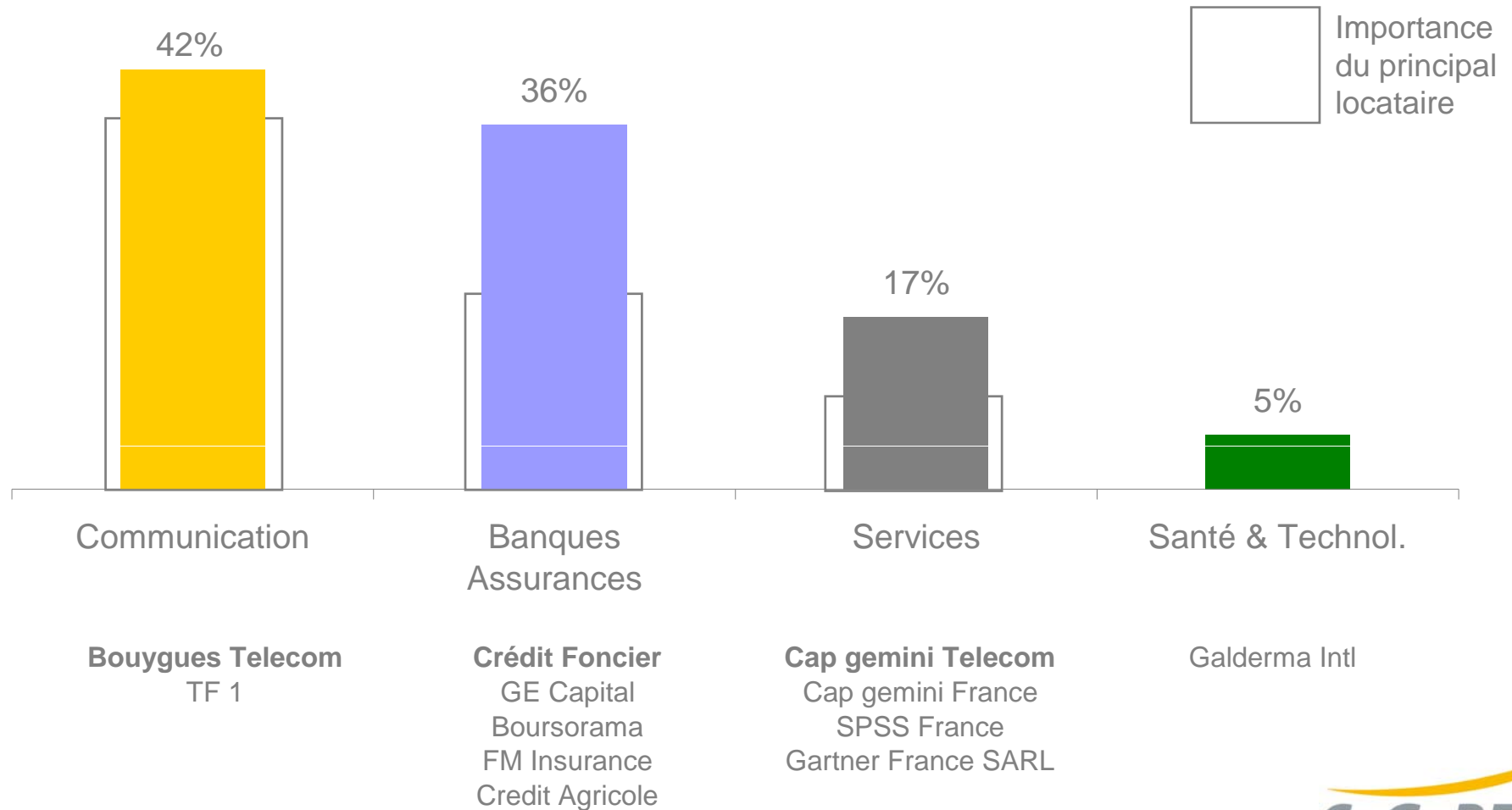
# Analyse locative

## Principales échéances locatives



# Analyse locative

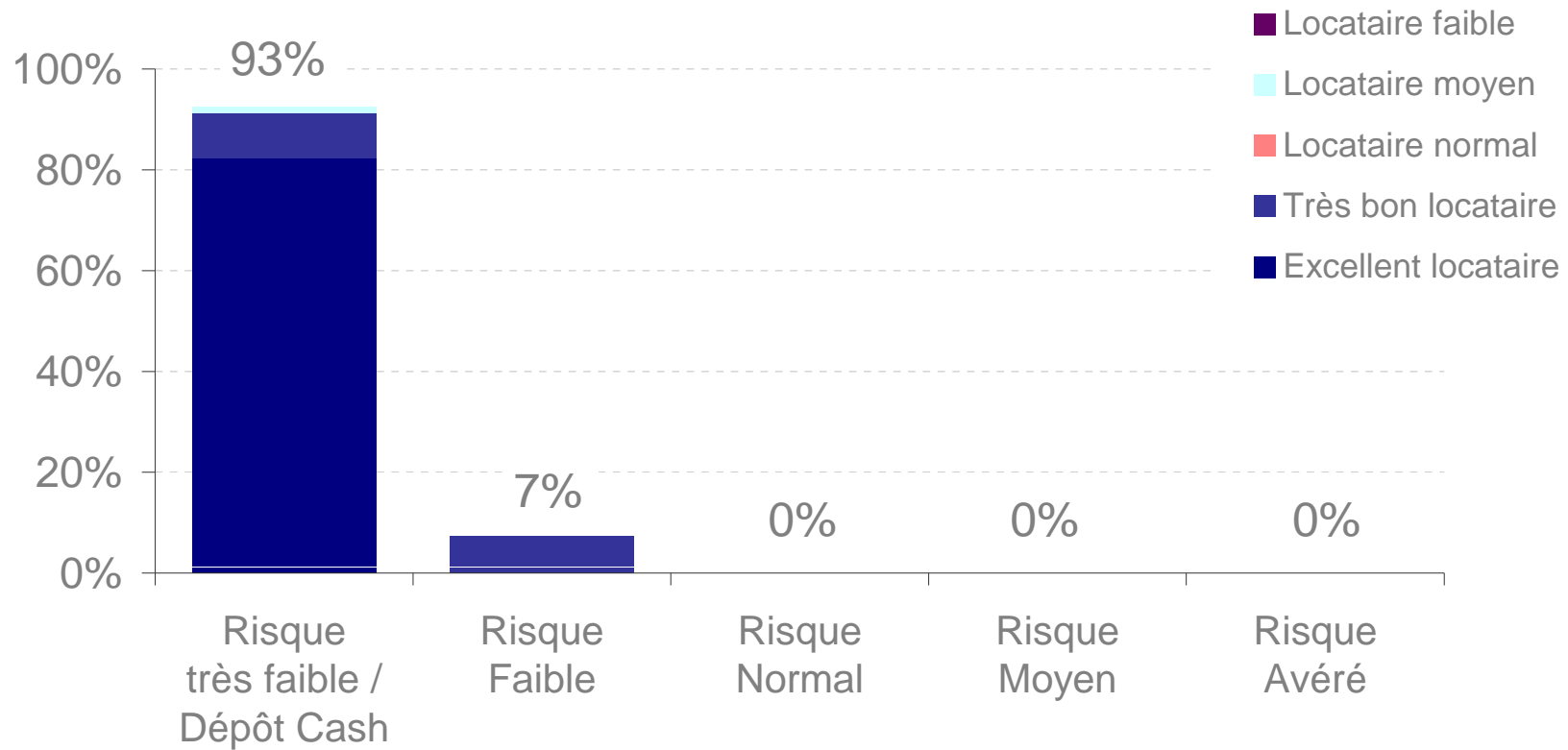
## Exposition sectorielle



# Analyse locative

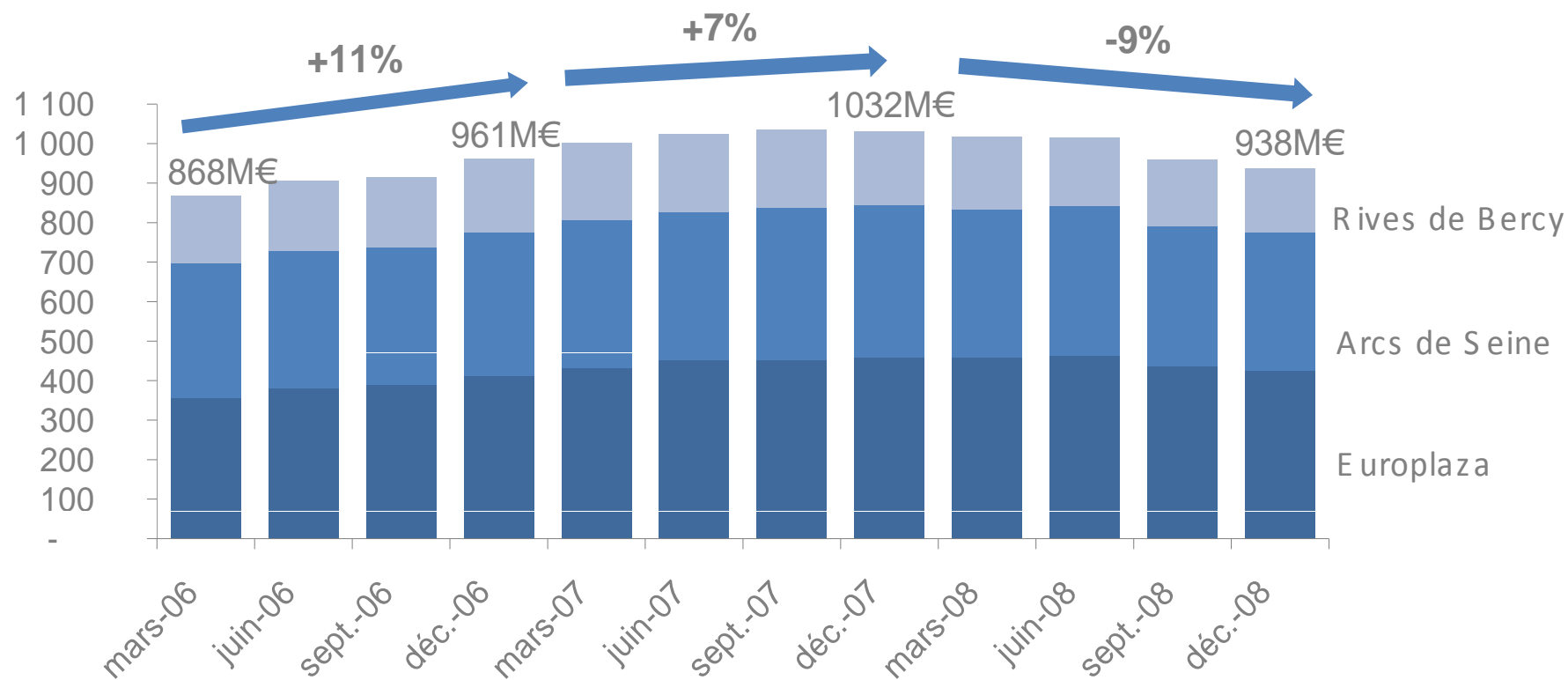
Des locataires de premier rang  
avec d'excellentes garanties

Rating Dun & Bradstreet des locataires & garants  
(en % loyer total)



# Un portefeuille de qualité

Evolution de la valeur du patrimoine (en millions d'euros)



# **FINANCES**

**Bilan IFRS**

**Compte de résultat**

**Réconciliation French GAAP - IFRS**

**Financement bancaire**

**ANR**

**Dividende**

# Bilan au 31 décembre 2008

IFRS - en M€				Introduction en bourse 31/03/2006
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006	
<b>ACTIF</b>				
Immobilisations	938	1 032	963	867
Actifs circulants	26	36	34	33
Disponibilités	10	20	31	37
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>974</b>	<b>1 088</b>	<b>1 028</b>	<b>937</b>
<b>PASSIF</b>				
Capitaux propres	547	633	555	443
Emprunts	377	377	376	376
Exit Tax	22	44	63	83
Autres passifs	28	34	34	35
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>974</b>	<b>1 088</b>	<b>1 028</b>	<b>937</b>

# Compte de résultat au 31 décembre 2008

(en M€)	% Valeur HD	31/12/2008	31/12/2007
<b>Loyers</b>	<b>6,17%</b>	<b>57,9</b>	<b>56,7</b>
Indemnités de départ	0,25%	2,3	0,0
Charges immobilières refacturables	1,13%	10,6	10,5
Charges immobilières	(1,34%)	(12,5)	(10,6)
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>6,21%</b>	<b>58,2</b>	<b>56,5</b>
Frais d'Asset Management	(0,35%)	(3,3)	(3,6)
Autres produits et charges	(0,20%)	(1,9)	(0,9)
Intérêts financiers	(1,70%)	(16,0)	(16,1)
<b>Cash Flow courant</b>	<b>3,95%</b>	<b>37,1</b>	<b>36,1</b>
Dotations & Reprises sur Amo.	(2,79%)	(26,2)	(26,0)
<b>Résultat net (normes françaises)</b>	<b>1,16%</b>	<b>10,9</b>	<b>10,1</b>

# Réconciliation French GAAP / IFRS

<i>(en K€)</i>	31-déc.-08	31-déc.-07	<i>Variation</i>
<b>Bénéfice en normes françaises</b>	<b>10,88</b>	<b>10,08</b>	<b>0,80</b>
Annulation des amortissements pratiqués conformément à l'IAS 40	26,03	26,02	0,02
Constatation de la valeur des immeubles à la juste valeur conformément à l'IAS 40	(93,75)	68,44	(162,18)
Actualisation de la dette d' <i>exit tax</i> d'origine conformément à IAS 39	(1,90)	(2,07)	0,17
IDP sur charge d'intérêts de la période, impact du passage en régime SIIC	0,17	0,17	0,00
Coûts de refinancement étalés sur la durée de l'emprunt conformément à l'IAS 23	(0,78)	(0,46)	(0,32)
Annulation de la provision pour dépréciation des actions propres	0,13	0,00	0,13
<b>Résultat net en IFRS</b>	<b>(59,23)</b>	<b>102,16</b>	<b>(161,39)</b>

# Financement bancaire & Covenants

Dette bancaire 379,9M€ tirés  
22,5M€ disponibles pour l'exit tax de Déc. 2009

LTV actuelle 40%  
Terme Mars 2013  
Taux d'intérêt 4,15% fixe, 4,25% si LTV > 60%  
Pas d'instrument de couverture

## Principaux covenants

	Contrat	Situation actuelle
LTV	70%	40%
ICR	1.5	3.0

# Un rendement solide et transparent

ANR au 31 décembre 2008

	31/12/08	31/12/07	31/12/06	31/03/06
ANR (M€)	535	635	546	443
ANR par action (€)	40,0	47,5	40,9	33,1

Baisse de l'ANR depuis 2007

-16%

Hausse de l'ANR depuis  
l'introduction en bourse

21%

# Un rendement solide et transparent

## Dividende au titre de l'exercice 2008

(en M€)	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
<b>Dividende par action</b>	<b>1,95</b>	1,95	1,84
<b>Rendement</b>			
- Cours de bourse (Résultats -2J)	<b>9,70%</b>	6,12%	5,10%
- Prix d'introduction en bourse (mars 2006)	<b>6,13%</b>	6,13%	5,79%
<b>Taux de distribution du cash flow courant</b>	<b>70%</b>	72%	

# **CORPORATE**

**Actionnariat & Cours de bourse**

**Organisation interne et gouvernance**

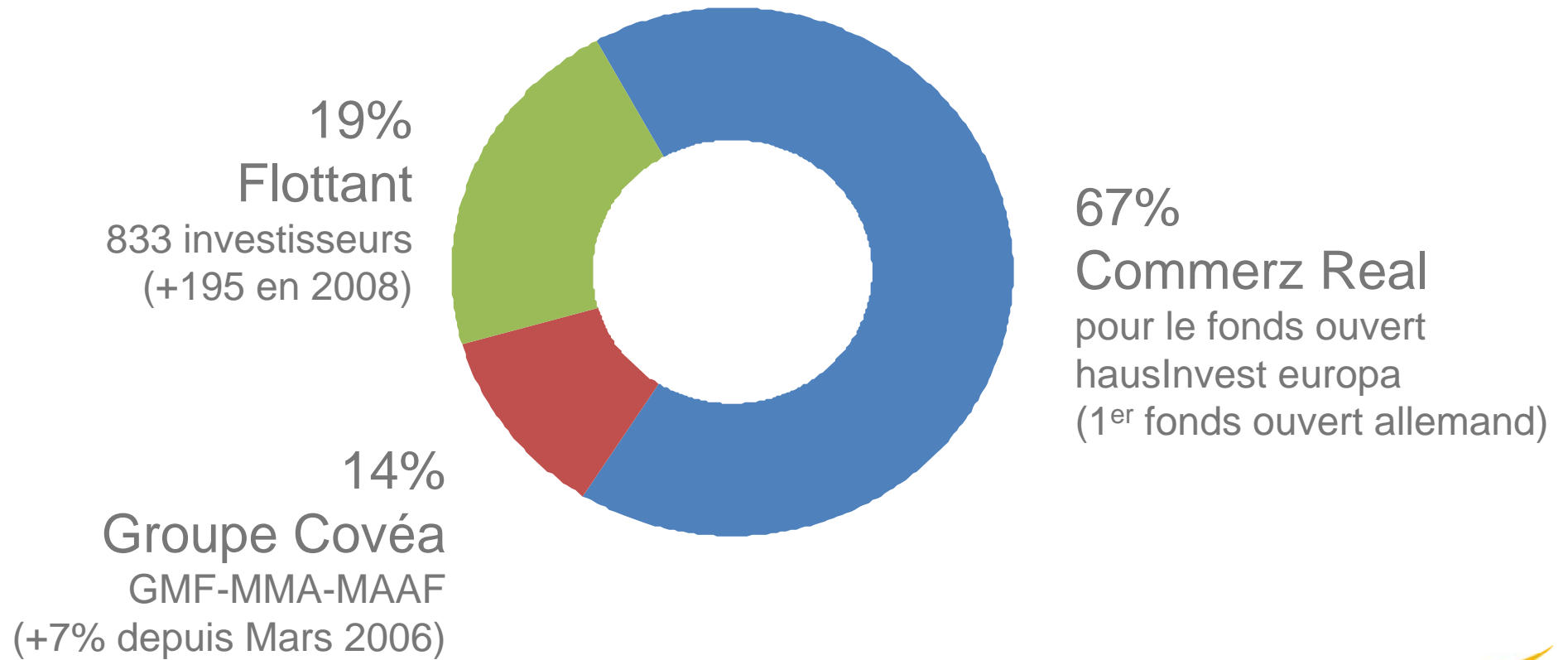
**Aménagements SIIC 5**

**Points Clés 2008**

**Objectifs**

# Un actionnariat durable

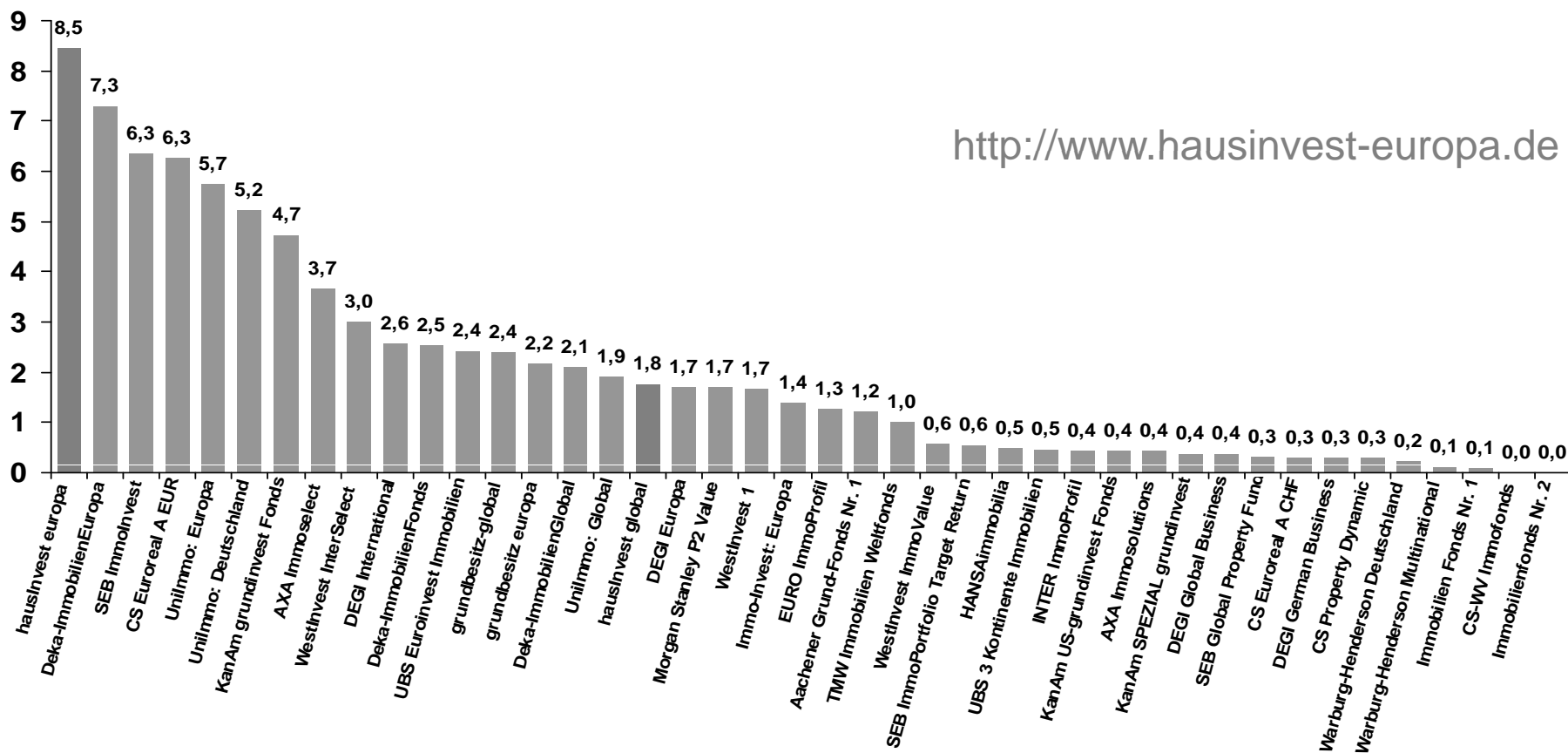
Des institutions de premier plan  
Un flottant de plus en plus granulaire



# Fonds ouverts allemands

Volume d'ANR sous gestion au 31 décembre 2008

Total: 84,3 Mrd. Euro

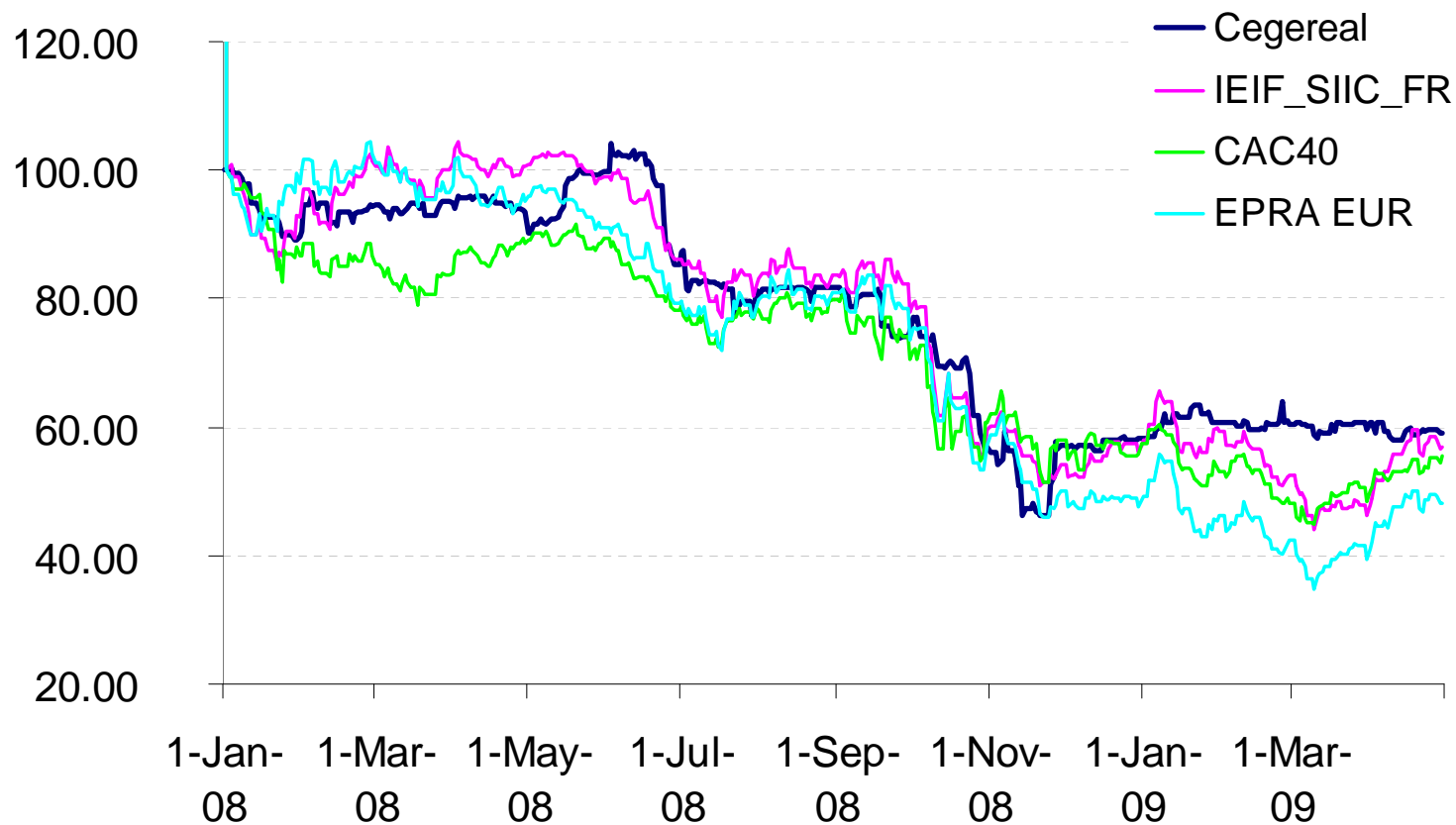


Source : BVI

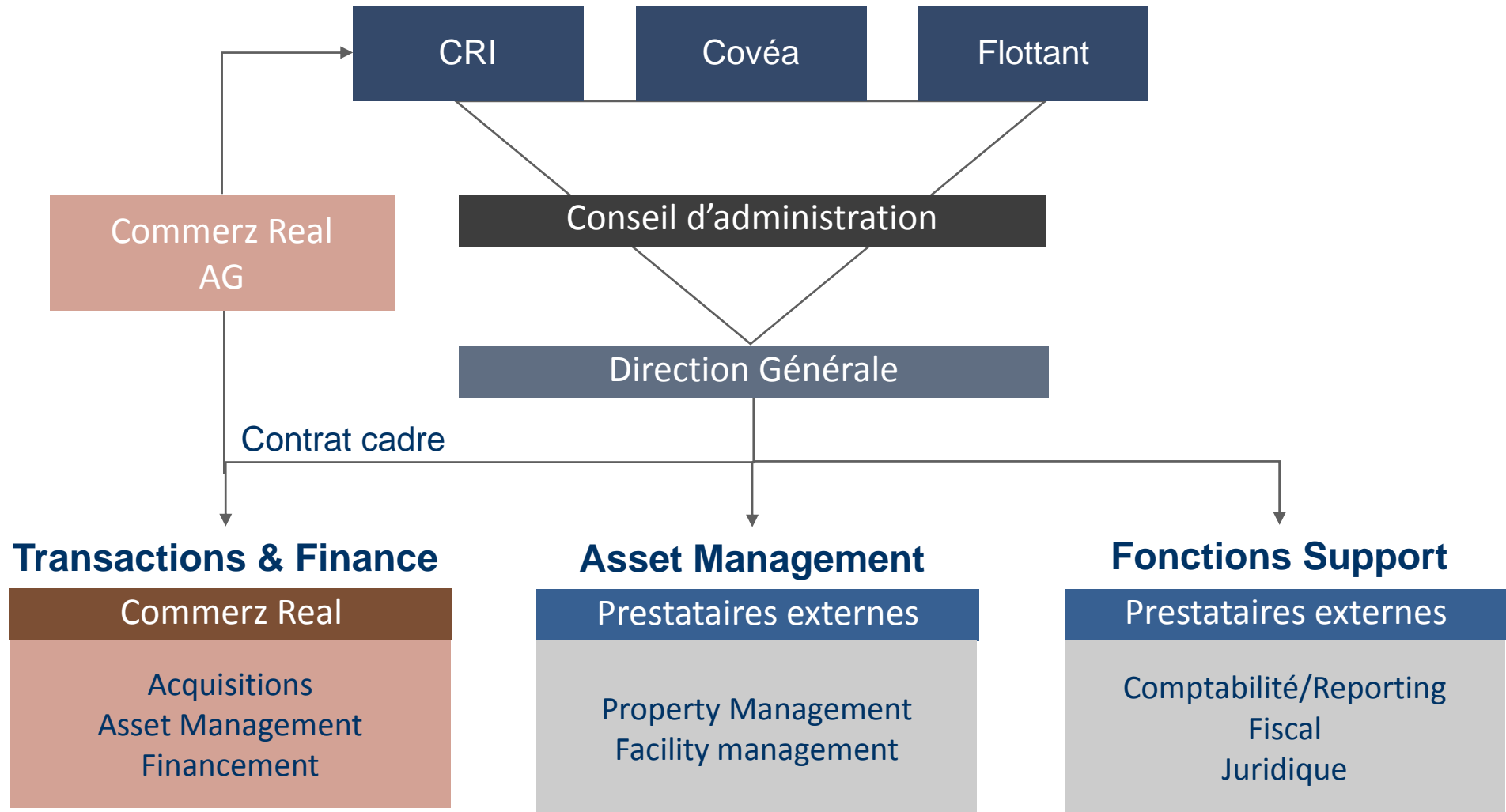
# Evolution Cours de Bourse

En ligne avec son marché

Plus performant que la moyenne des SIIC depuis fin Novembre 2008



# CeGeREAL Organisation



# Organisation de la gouvernance de CeGeREAL



# Composition du Conseil d'administration

6 membres dont deux indépendants

- **Richard Wrigley, Président du conseil d'administration**
  - Membre indépendant
- **Jean-Pierre Bonfond, administrateur**
  - Membre indépendant
- **Gerry Dietel, administrateur**
  - Gestionnaire de fonds chez Commerz Real
- **Hans-Joachim Kühl, administrateur**
  - Responsable des investissements Commerz Real
- **Eric Seeger, administrateur**
  - Représentant de CRI
- **Klaus Waldherr, administrateur**
  - Juriste chez Commerz Real

# La composition des 3 comités

3 membres dont au moins deux indépendants

- **Comité d'audit**

- Richard Wrigley (Président), indépendant
- Gerry Dietel, gestionnaire de fonds chez CRI
- 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

# Aménagements SIIC 5

## Cadre réglementaire

### Rappel SIIC4

- Dépassement du seuil de détention de 60% par l'actionnaire principal ou de concert, autorisé si temporaire du fait d'une opération de marché et si conformité dans l'année courante

### SIIC 5

- Prorogation 3 ans (article 210<sup>E</sup> du Code Général des Impôts)
- Conformité au seuil de 60 %
  - Report 1 an
  - Période de suspension avec retour au régime de droit commun si dépassement au 1/1/10
  - Sortie définitive et paiement de pénalités élevées si non-conformité au 1/1/11

### Loi de finances rectificative pour 2009

- Possibilité pendant 1 an de financer des opérations en crédit bail bénéficiant du 210<sup>E</sup>

# Aménagements SIIC 5

## Avantages pour Cegereal

Ces modifications du régime SIIC constituent des mesures très positives car elles vont permettre :

- de disposer d'une à deux années supplémentaires pour réduire la participation de Commerz Real en dessous de 60 %,
- de maintenir pendant 3 ans l'intérêt des vendeurs pour la vente de leurs biens auprès de SIIC (taux réduit d'imposition à 19 %),
- de procurer aux SIIC une méthode alternative de financement de leurs acquisitions en leur permettant d'avoir recours au crédit bail.

# Points clés de l'année 2008

## Immobilier

- 3 ensembles de bureaux, récents et divisibles
- 72% des baux renégociés
- 93% des baux en risque très faible de non-paiement
- Valeur du patrimoine en baisse de 9%

## Finances

- Résultat distribuable en hausse de 7,6%
- LTV de 40% à 4,15% fixe jusqu'en 2013
- ANR en baisse de 16%
- Dividende maintenu à 1,95€ par action

## Corporate

- Actionnaire principal très solide
- Montée en puissance de Covéa
- Nette expansion de la base d'investisseurs individuels
- SIIC 5 : délai de 1 an pour être en conformité et avantage vendeur prorogé de 3 ans

# Objectifs

- Développer le portefeuille par l'acquisition d'actifs de même type, dans le respect des règles de prudence les plus strictes
- Maintenir son positionnement de société de rendement
- Taux d'endettement limité à 50% de la valeur du portefeuille
- Arbitrages possibles pour maintenir un haut niveau de distribution

# 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 aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce

## Ordre du jour ordinaire : résolution n°3

- Virement à un compte de réserves

# Ordre du jour ordinaire : résolution n°4

- Affectation du résultat et distributions

# Ordre du jour ordinaire : résolution n°5

- Fixation des jetons de présence

## Ordre du jour ordinaire : résolution n°6

- Ratification de la nomination provisoire en qualité d'administrateur de Monsieur Hans-Joachim KÜHL

## Ordre du jour ordinaire : résolution n°7

- Ratification de la nomination provisoire en qualité d'administrateur de Monsieur Gerry DIETEL

# Ordre du jour ordinaire : résolution n°8

- Programme de rachat d'actions

## Ordre du jour extraordinaire : résolution n°9

- Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes

## Ordre du jour extraordinaire : résolution n°10

- 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 maintien du droit préférentiel de souscription

# Ordre du jour extraordinaire : résolution n°11

- 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°12

- Autorisation donnée au Conseil d'administration pour augmenter le capital social dans la limite de 10 % en vue de rémunérer des apports en nature ou valeurs mobilières

# Ordre du jour extraordinaire : résolution n°13

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

# Ordre du jour extraordinaire : résolution n°14

- Modification de l'article 15.1 des statuts

# Ordre du jour extraordinaire : résolution n°15

- Pouvoirs pour formalités



# Assemblée Générale Mixte des Actionnaires

**Paris, le 29 mai 2009**

