

RAPPORT SEMESTRIEL 2020
SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2020

PLACES FOR SMART BUSINESS



SOMMAIRE

Page 04

ATTESTATION DU RESPONSABLE

Page 05

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ

Page 09

COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS

Page 36

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES



Société anonyme au capital de 79 532 200 euros

Siège social : 42, rue Bassano, 75008 Paris

422 800 029 RCS Paris

SIRET : 422 800 029 00031

Rapport financier semestriel
Semestre clos le 30 juin 2020

(L 451-1-2 III du Code monétaire et financier ;
Article 222-4 et suivants du RG de l'AMF)

Nous vous présentons le rapport financier semestriel portant sur le semestre clos le 30 juin 2020 établi conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier et 222-4 et suivants du Règlement Général de l'AMF.

Le présent rapport a été diffusé conformément aux dispositions de l'article 221-3 du règlement général de l'AMF. Il est notamment disponible sur le site de notre société : www.cegereal.com

1. Attestation du responsable



« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés complets pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes semestriels, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

Fait à Paris, le 29 septembre 2020.

Jérôme Anselme,

Directeur Général

2. Rapport semestriel d'activité

2.1. COMMENTAIRES DE L'ACTIVITÉ

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont impacté l'économie française et mondiale sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de Cegereal, ces événements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

Au 30 juin 2020, ces risques n'ont pas eu d'incidence sur l'activité de Cegereal, ni d'impact significatif sur les comptes. Il n'y a eu aucun allègement ou annulation de loyers accordé aux locataires.

La société a versé un dividende de 0,75 euro par action contre 2,30 euros par action prévue initialement. Cette réduction, ponctuelle et de prudence, permet à la foncière de libérer des marges de manœuvres et maintenir son agilité opérationnelle dans ce contexte d'incertitude.

2.1.1. ACTIVITÉ LOCATIVE

Les arrivées des nouveaux locataires annoncées fin 2019 pour le 1^{er} semestre 2020, y compris l'extension de KPMG, se poursuivent selon le calendrier initial et l'ensemble des travaux ont pu se dérouler en respectant les mesures sanitaires.

Par ailleurs, les 5 700 m² de surfaces libérées par Sagem sur Arcs de Seine le 1^{er} avril 2020 portent le taux d'occupation de l'actif à 87,2 % au 30 juin 2020 contre 98,4 % au 30 juin 2019.

Taux d'occupation des immeubles

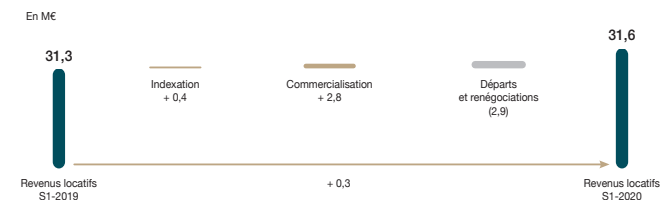
Le taux d'occupation prend en compte les locaux pour lesquels la Société perçoit un loyer ou des charges locatives dans le cadre d'un contrat de bail.

Il s'élève à 93,4 % au 30 juin 2020 contre 94,2 % au 1^{er} juillet 2019. Le détail des taux d'occupation pour chacun des actifs est le suivant :

01/07/20	Eurolaza	Arcs de Seine	Rives de Bercy	Campus Hanami	Passy Kennedy	Total
Taux d'occupation	87,7 %	87,2 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	93,4 %

Évolution des revenus locatifs (30/06/19 - 30/06/20)

Les avantages accordés aux locataires sont intégralement étalés sur la durée ferme du bail.



2.1.2. PRINCIPAUX AGRÉGATS QUI COMPOSENT LE RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE

En milliers d'euros

Rubrique de l'état de résultat global	30/06/20	30/06/19	Variation	Détail
Loyers nets	24 841	28 502	(3 661)	En 2020, les loyers nets correspondent aux loyers de la période (31,6 m€) et aux refacturations de charges (13,2 m€), desquels sont soustraites les charges liées aux immeubles (19,9 m€). La variation sur un an des loyers nets est principalement due : - à l'augmentation des loyers bruts à périmètre constant (+ 0,3 m€) - à la baisse des indemnités de départ perçues en 2020 (- 1,9 m€) - à l'incentive fee plus important en 2020 par rapport à 2019 (- 2 m€)
Frais de fonctionnement	(1 774)	(1 983)	209	Les frais de fonctionnement sont principalement composés d'honoraires, de primes d'assurance et de frais de personnel.
Autres charges opérationnelles	(6)	(7)	0	
Autres produits opérationnels	624	220	404	Les autres produits opérationnels correspondent principalement à un financement forfaitaire par le Groupement RIE pour l'achat et les travaux de matériels de cuisine (0,6 m€).
Variation de la juste valeur des immeubles	(8 377)	23 127	(31 505)	Cet agrégat de 8,4 m€ correspond à une diminution de la juste valeur des immeubles Rives de Bercy (en raison de la date de fin du bail qui se rapproche), Arcs de Seine et Hanami compensée par l'augmentation de la juste valeur des immeubles Eurolaza et Passy Kennedy (s'expliquant essentiellement par l'amélioration de la situation locative et la valorisation des travaux de rénovation réalisés).
Résultat opérationnel	15 307	49 860	(34 553)	
Résultat financier	(6 362)	(7 120)	758	La variation s'explique essentiellement par la variation de la juste valeur du CAP.
Résultat net	8 945	42 739	(33 794)	

2.2. RESSOURCES FINANCIÈRES

STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2020

La dette financière nette s'élève à 721 millions d'euros au 30 juin 2020, contre 723 millions d'euros au 31 décembre 2019.

PROTHIN

Prothin a conclu le 26 juillet 2016 une convention de crédit (la « **Convention de Crédit Prothin** ») avec les banques Aareal Bank AG, Natixis, et Natixis Pfandbriefbank AG d'un montant en principal de 525 000 000 euros lui permettant notamment de rembourser son prêt initial et de financer certains travaux et certaines dépenses. La date d'échéance initiale est le 26 juillet 2021, avec option de prorogation de 2 ans.

La Convention de Crédit Prothin prévoit le remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de la société Prothin et/ou de Cegereal.

SCI HANAMI RUEIL

Concomitamment à l'acquisition de K Rueil par Cegereal, SCI Hanami Rueil a conclu le 15 décembre 2016 avec la Banque Postale Crédit Entreprises et la Société Générale une convention de crédit (la « **Convention de Crédit Hanami Rueil** ») pour un montant en principal de 100 000 000 euros. La date d'échéance est le 15 décembre 2021.

La Convention de Crédit SCI Hanami Rueil prévoit le remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de Cegereal.

Au titre de la Convention de Crédit Hanami Rueil, tout remboursement anticipé volontaire ou obligatoire de tout ou partie de l'encours du crédit ne donnera lieu à aucune indemnité de remboursement anticipé.

SCI CGR PROPCO

Concomitamment à la réalisation de l'Acquisition Passy Kennedy, SCI CGR Propco a conclu le 5 décembre 2018 (la Date de signature) avec Société Générale un contrat de prêt (le « **Contrat de Prêt SCI CGR Propco** ») d'un montant en principal de 148 500 000 euros lui permettant de financer le paiement d'une partie du prix d'acquisition de Passy Kennedy et de couvrir les frais liés à l'acquisition et les dépenses afférentes à l'immeuble Passy Kennedy. La date d'échéance initiale est le 5 décembre 2022. La société dispose d'un droit de prorogation d'une année.

Le Contrat de Prêt SCI CGR Propco prévoit le remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de la société SCI CGR Propco et/ou de Cegereal.

Au titre du Contrat de Prêt SCI CGR Propco, tout remboursement anticipé volontaire de tout ou partie de l'encours du crédit ou obligatoire dans certains cas de tout ou partie de l'encours du crédit donnera lieu au paiement par SCI CGR Propco, en sus des coûts de rupture, d'une indemnité de remboursement anticipé égale à 0,75 % du montant en principal ainsi remboursé, pour tout remboursement anticipé intervenant entre la première date anniversaire de la Date de Signature (exclue) et la deuxième date anniversaire de la Date de Signature (incluse).

PRINCIPALES GARANTIES DONNÉES

Le montant de la dette nominale brute garantie par des sûretés réelles (hypothèques conventionnelles, privilèges de prêteur de deniers, promesses d'affectation hypothécaires) s'élève à 768,6 millions d'euros au 30 juin 2020 contre 771,6 millions d'euros à fin 2019.

Ainsi, au 30 juin 2020, le montant total des financements garantis par des actifs sous forme de sûretés réelles s'élève à 52,6 % de la valeur totale (bloc) du patrimoine détenu, contre également 52,6 % au 31 décembre 2019, pour une limite maximale allant de 70 à 75 % autorisée dans les différentes conventions de crédit.

Les principales garanties données au titre des conventions de crédit sont les suivantes :

- *Sûretés réelles immobilières :*

Sur les immeubles, constitution des sûretés réelles immobilières à savoir privilège de prêteur de deniers et/ou hypothèques conventionnelles venant en premier rang.

- *Cessions de créances professionnelles :*

Cessions au profit des banques de créances professionnelles à titre de garantie par bordereaux « Dailly ».

- *Nantissement de titres :*

Nantissement des titres Prothin détenus par Cegereal.

Nantissement des parts sociales détenues par Cegereal et K Rueil dans le capital de SCI Hanami Rueil

Nantissement des parts sociales détenues par Cegereal et EURL CGR Holdco dans le capital de SCI CGR Propco.

- *Nantissement de comptes bancaires*

Nantissements de premier rang et sans concours au profit des banques portant sur le solde créditeur des comptes bancaires ouverts en France.

- *Délégations d'indemnités d'assurance :*

Délégations de toute indemnité d'assurance faisant l'objet de l'opposition à paiement prévue par l'article L.121-13 du Code des assurances.

- *Nantissement de Créance – Contrat de couverture :*

Nantissement portant sur toute créance que viendra à détenir l'emprunteur à l'encontre de la banque de couverture au titre d'un contrat de couverture.

- *Nantissement de Créance – Créance de restitution :*

Nantissement portant sur toute créance de restitution que viendra à détenir l'emprunteur à l'encontre des débiteurs au titre de toute créance de restitution liée au nantissement des créances relatives au contrat de couverture.

- *Nantissement de créance de prêts subordonnés :*

Nantissement de créances de prêts subordonnés portant sur les prêts subordonnés (à savoir toute créance de prêt intragroupe que Cegereal détiendra sur ses filiales agissant en qualité d'emprunteur).

- *Lettres d'intention au sens de l'article 2322 du Code civil.*

PRINCIPAUX RATIOS FINANCIERS

La situation financière de Cegereal au 30 juin 2020 satisfait les différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les différents contrats de crédit.

Le tableau ci-dessous traduit l'état des principaux ratios financiers prévus dans les contrats de crédit.

	30/06/20	31/12/19	30/06/19
Ratio d'endettement			
Emprunt, part à plus d'un an ⁽¹⁾ / patrimoine réévalué ⁽²⁾	52,6 %	52,6 %	53,7 %
Ratio de couverture des intérêts			
Revenu sur la période de référence ⁽³⁾ / charges d'intérêt ⁽⁴⁾	501 %	485 %	496 %

(1) L'emprunt, part à plus d'un an est présenté en note 5.11 du rapport.

(2) Le patrimoine réévalué est présenté en note 5.1 du rapport.

(3) Le revenu sur la période de référence désigne, pour une période de douze mois à venir (pour l'emprunt de Prothin et Passy Kennedy), pour la période des six mois précédents aux six mois suivants (pour l'emprunt Hanami), la somme des revenus locatifs prévisionnels relatifs aux baux signés, hors taxes, réduits des loyers qui seraient en risque avéré (congrès/impayés) et des dépenses opérationnelles refacturables aux locataires et les dépenses opérationnelles non refacturables.

(4) Les charges d'intérêt désignent : les charges (y compris celles récupérables) pour des montants toutes taxes comprises, liées à l'exploitation, à la conservation, la maintenance, au fonctionnement, à la gestion et à l'administration des Immeubles (notamment la rémunération versée au titre du contrat d'asset management et au titre du contrat de gestion immobilière) et au fonctionnement de l'emprunteur.

GESTION DE LA COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de Cegereal a pour objectif de couvrir son exposition au risque de taux.

AUTRES FINANCEMENTS

Il n'existe pas de projet de mise en place d'autres financements d'investissement en cours pour lesquels les organes de direction ont déjà pris des engagements fermes.

EPRA NRV, NTA, NDV, NAV & NNAV

En milliers d'euros, sauf données par action

	30/06/2020					31/12/2019				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
Capitaux propres IFRS	727 240	727 240	727 240	727 240	727 240	730 268	730 268	730 268	730 268	730 268
Étalement des franchises de loyer	(27 200)	(27 200)	(27 200)	(27 200)	(27 200)	(28 614)	(28 614)	(28 614)	(28 614)	(28 614)
Annulation Juste valeur des bons de souscription d'actions	429	429	429	429	429	453	453	453	453	453
NAV diluée	700 469	700 469	700 469	700 469	700 040	702 107	702 107	702 107	702 107	701 654
Valeur de marché des instruments financiers	669	669		669		798	798		798	
Juste valeur de la dette à taux d'intérêt fixe			(5 030)		(5 030)			(6 597)		(6 597)
Droits sur valorisations d'immeubles	109 546					109 788				
NAV	810 684	701 138	695 440	701 138	695 010	812 693	702 905	695 510	702 905	695 057
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	15 892 436	15 892 436	15 892 436	15 892 436	15 892 436	15 893 793	15 893 793	15 893 793	15 893 793	15 893 793
NAV par action	51,0	44,1	43,8	44,1	43,7	51,1	44,2	43,8	44,2	43,7

2.3. ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

Les indicateurs publiés par Cegereal sont en ligne avec les recommandations de l'EPRA, European Public Real Estate Association, dont Cegereal est membre. La mission de l'EPRA est de promouvoir l'investissement dans le secteur immobilier coté et de le représenter. L'EPRA publie notamment des « Best Practices Recommendations » (BPR) qui définissent les lignes directrices à suivre par les sociétés foncières cotées en matière d'information financière afin de renforcer la transparence et la comparabilité des données publiées par les REIT dans leurs rapports annuels.

2.3.1. RÉSULTAT EPRA

En milliers d'euros, sauf données par action

	30/06/20	31/12/19	30/06/19
Résultat net IFRS	8 945	80 760	42 739
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	8 377	(46 230)	(23 127)
Autres retraitements de variations de justes valeurs	(49)	454	490
Retraitement autres honoraires	2 533	5 061	534
Résultat EPRA	19 807	40 046	20 636
Résultat EPRA par action	1,2	2,5	1,3

2.3.2. EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV

Conformément aux Best Practices Recommendations (BPR) Guidelines publiée par l'EPRA en octobre 2019, la mesure de l'actif net réévalué (ANR) a été revue sous différents scénarios. Trois ANR ont été définis :

- NRV : L'EPRA Net Reinstatement Value vise à représenter la valeur requise pour reconstituer la société et suppose qu'aucune vente d'actifs n'a lieu.
- NTA : L'EPRA Net Tangible Assets s'attache à refléter la valeur des actifs corporels et suppose que la société achète et vend des actifs, matérialisant ainsi certains niveaux d'impôts différés inévitables.
- NDV : L'EPRA Net Disposal Value vise à représenter la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, où les impôts différés, instruments financiers et autres passifs sont liquidés nets de toute taxe qui en résulterait.

2.4. ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA DATE D'ARRÊTÉ DES COMPTES ANNUELS JUSQU'AU 30 JUIN 2020

Néant.

2.5. DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET DES PRINCIPALES INCERTITUDES POUR LES 6 MOIS RESTANTS DE L'EXERCICE

Depuis le premier trimestre 2020, la Société est confrontée à l'épidémie de Coronavirus (COVID-19) et à son caractère évolutif. Cette crise impacte les facteurs de risques auxquels la Société est exposée, tels que présentés dans le chapitre 4 « Facteurs de risques » du document d'enregistrement universel enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers le 29 avril 2020 sous le numéro D.20-0401, notamment le risque de dégradation de la solidité financière de ses locataires. Par ailleurs, les restrictions aux déplacements et rassemblements mises en œuvre par les autorités publiques pour répondre à la crise sanitaire actuelle entraîneront potentiellement des retards dans la livraison des travaux en cours sur les immeubles appartenant au Groupe.

3. Comptes consolidés semestriels (période close le 30 juin 2020)

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL POUR LA PÉRIODE DE 6 MOIS DU 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2020

En milliers d'euros, sauf données par action

	Notes	30/06/20	31/12/19	30/06/19
		6 mois	12 mois	6 mois
Revenus locatifs	5.18	31 567	63 369	31 290
Autres prestations	5.19	13 211	20 045	15 030
Charges liées aux immeubles	5.20	(19 938)	(31 621)	(17 818)
Loyers nets		24 841	51 793	28 502
Vente d'immeubles		0	0	0
Frais de fonctionnement	5.21	(1 774)	(3 885)	(1 983)
Dotations nettes aux provisions & amortissements		(0)	(0)	0
Autres charges opérationnelles	5.22	(6)	(13)	(7)
Autres produits opérationnels	5.22	624	165	220
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement		10 688	60 710	36 137
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement		(19 065)	(14 480)	(13 010)
Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement	5.1	(8 377)	46 230	23 127
Résultat opérationnel		15 307	94 289	49 860
Produits financiers		0	0	0
Charges financières		(6 362)	(13 529)	(7 120)
Résultat financier	5.23	(6 362)	(13 529)	(7 121)
Charge d'impôts	5.24	0	0	0
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		8 945	80 760	42 739
dont part revenant au Groupe		8 945	80 760	42 739
dont part revenant aux minoritaires		0	0	0
Autres éléments du résultat global				
RÉSULTAT GLOBAL		8 945	80 760	42 739
dont part revenant au Groupe		8 945	80 760	42 739
dont part revenant aux minoritaires		0	0	0
Résultat net de base par action	5.25	0,56	5,10	2,71
Résultat net dilué par action	5.25	0,54	4,92	2,60

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE POUR LA PÉRIODE DE 6 MOIS DU 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2020

En milliers d'euros

	Notes	30/06/20	31/12/19	30/06/19
Actifs non courants				
Immobilisations corporelles		31	38	44
Immeubles de placement	5.1	1 460 380	1 463 920	1 435 240
Prêts et créances (part non courante)	5.2	20 220	23 146	22 298
Instruments financiers non courants	5.12	38	34	57
Total actifs non courants		1 480 669	1 487 138	1 457 639
Actifs courants				
Créances clients	5.3	14 595	9 720	13 130
Autres créances d'exploitation	5.4	12 955	11 607	9 938
Charges constatées d'avance		188	292	131
Total des créances		27 738	21 620	23 199
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5	47 062	44 880	29 187
Total trésorerie et équivalents de trésorerie		47 062	44 880	29 187
Total actifs courants		74 800	66 499	52 386
TOTAL ACTIF		1 555 469	1 553 637	1 510 025
Capitaux propres				
Capital		79 532	79 532	79 532
Réserve légale et primes		55 118	66 462	66 462
Réserves consolidées		583 645	503 513	503 481
Résultat net part du Groupe		8 945	80 760	42 739
Total capitaux propres	5.10	727 240	730 268	692 214
Passifs non courants				
Emprunts (part non courante)	5.11	763 883	763 974	763 664
Autres dettes financières (part non courante)	5.14	11 117	10 087	9 381
Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)		0	0	0
Instruments financiers	5.12	637	682	741
Total passifs non courants		775 637	774 743	773 786
Passifs courants				
Emprunts part à moins d'un an	5.11	3 871	3 468	3 378
Dettes fournisseurs	5.16	14 920	12 349	5 866
Dettes d'impôts sur les bénéfices		0	0	0
Autres dettes d'exploitation	5.15	12 427	10 437	13 953
Produits constatés d'avance	5.17	21 375	22 373	20 828
Total passifs courants		52 593	48 626	44 025
Total passifs		828 229	823 369	817 811
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 555 469	1 553 637	1 510 025

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS POUR LA PÉRIODE DE 6 MOIS DU 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2020

En milliers d'euros

	30/06/20	31/12/19	30/06/19
FLUX D'EXPLOITATION			
Résultat net de l'ensemble consolidé	8 945	80 760	42 739
<i>Élimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>			
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	8 377	(46 230)	(23 127)
Annulation des dotations aux amortissement	0	0	0
Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants	0	0	0
<i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i>			
Amortissement d'immobilisations corporelles (hors immeubles de placement)	6	9	7
Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture	0	0	0
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)	(65)	427	469
Traitement des emprunts au coût amorti et JV des dérivés incorporés	1 151	2 362	1 177
Provisions pour risques et charges	0	0	0
Impôts	0	0	0
Marge brute d'autofinancement	18 414	37 329	21 264
Variation des autres éléments de BFR	1 155	(8 277)	(13 314)
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre			
Variation du besoin en fonds de roulement	1 155	(8 277)	(13 314)
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	19 569	29 052	7 950
FLUX D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations	(4 837)	(9 170)	(3 595)
Variation nette des dettes sur immobilisations	(785)	(1 745)	(1 950)
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(5 622)	(10 915)	(5 546)
FLUX DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital	0	11 204	11 204
Variation de la dette bancaire	(750)	(1 500)	(750)
Frais de transaction sur financement/refinancement	(51)	(102)	(40)
Variation nette des dettes sur refinancement	0	(420)	(420)
Variation nette des emprunts (part à moins d'un an)	(22)	236	204
Variation nette des autres dettes financières (part non courante)	1 030	544	(163)
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(53)	(28)	(61)
Distribution de dividendes	(11 919)	(36 557)	(36 557)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(11 766)	(26 625)	(26 583)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	2 182	(8 488)	(24 179)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période ⁽¹⁾	44 880	53 367	53 367
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE	47 062	44 880	29 188

(1) À la clôture de chacune des périodes présentées, il n'y a pas de trésorerie au passif.

ÉTAT DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS POUR LA PÉRIODE DE 6 MOIS DU 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2020

En milliers d'euros

	Capital	Réserve légale et primes	Actions propres	Réserves consolidées	Capitaux propres - Part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres de l'ensemble consolidé
Capitaux propres au 31/12/2018	78 006	93 277	(172)	503 778	674 889	-	674 889
Résultat global	0	0	0	80 760	80 760	0	80 760
- Résultat net				80 760	80 760		80 760
- Autres variations		0					0
- Autres éléments du résultat global							
Transactions en capital avec les propriétaires	1 526	(26 815)	(28)	(65)	(25 382)	0	(25 382)
- Distribution de dividendes (4,1 € par action)		(36 492)		(65)	(36 557)		(36 557)
- Augmentation de capital en nominal	1 526	9 678			11 204		11 204
- Variation sur actions propres détenues			(28)		(28)		(28)
Capitaux propres au 31/12/2019	79 532	66 462	(200)	584 474	730 268	-	730 268
Résultat global	0	0	0	8 945	8 945	0	8 945
- Résultat net				8 945	8 945		8 945
		- 0					0
Transactions en capital avec les propriétaires	0	(11 344)	(53)	(575)	(11 973)	0	(11 973)
- Distribution de dividendes (0,75 € par action)		(11 344)		(575)	(11 919)		(11 919)
- Augmentation de capital en nominal					0		0
- Variation sur actions propres détenues			(53)		(53)		(53)
Capitaux propres au 30/06/2020	79 532	55 118	(253)	592 843	727 240	-	727 240

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS

1	Contexte et principales hypothèses retenues pour l'établissement des comptes consolidés pour la période de 6 mois close au 30 juin 2020	14	5	Commentaires sur l'état de situation financière consolidée et l'état du résultat global au 30 juin 2020	25
1.1	Faits significatifs du 1 ^{er} semestre 2020	14	5.1	Immeubles de placement	25
1.2	Informations financières présentées en comparatif	14	5.2	Prêts et créances (part non courante)	25
1.3	Contexte réglementaire	14	5.3	Créances clients	25
2	Règles, principes et méthodes comptables utilisés pour l'établissement des comptes consolidés au 30 juin 2020	15	5.4	Autres créances d'exploitation	26
2.1	Présentation des comptes consolidés	15	5.5	Trésorerie et équivalents de trésorerie	26
2.2	Information sectorielle	16	5.6	État des échéances des créances	27
2.3	Immeubles de placement	16	5.7	Juste valeur des actifs financiers	27
2.4	Estimation de la juste valeur des immeubles de placement	17	5.8	Actifs et passifs financiers	28
2.5	Instruments financiers - classification et évaluation des actifs et passifs financiers	18	5.9	Variation de la dépréciation des actifs financiers	28
2.6	Capital social	18	5.10	Capitaux propres consolidés	28
2.7	Actions propres	19	5.11	Emprunts	29
2.8	Option pour le régime « SIC »	19	5.12	Instruments financiers	29
2.9	Avantages sociaux	20	5.13	Juste valeur des passifs financiers	29
2.10	Emprunts bancaires	20	5.14	Autres dettes financières à plus d'un an	29
2.11	Revenus locatifs	20	5.15	Autres dettes d'exploitation	30
2.12	Charges locatives et refacturation des charges aux locataires	20	5.16	Échéancier des passifs présentant les valeurs contractuelles non actualisées	30
2.13	Autres produits et charges opérationnels	20	5.17	Produits constatés d'avance	31
2.14	Actualisation des différés de paiement	21	5.18	Revenus locatifs	31
2.15	Résultat par action	21	5.19	Autres prestations	31
2.16	Présentation des états financiers	21	5.20	Charges liées aux immeubles	31
3	Estimations et jugements comptables déterminants	22	5.21	Frais de fonctionnement	31
4	Gestion des risques financiers	23	5.22	Autres produits et charges opérationnels	31
4.1	Risque lié au refinancement	23	5.23	Résultat financier	32
4.2	Risque lié à l'estimation et à la fluctuation de la valeur des actifs immobiliers	23	5.24	Impôts sur les sociétés et preuve d'impôt	32
4.3	Risque lié à l'évolution des loyers du marché de l'immobilier de bureaux	23	5.25	Résultat par action	32
4.4	Risque lié à la réglementation des baux	23	5.26	Engagements hors bilan et sûretés	32
4.5	Risque de contrepartie	23	5.27	Transactions avec des parties liées	33
4.6	Risque de liquidité	23	5.28	Personnel	34
4.7	Risque de taux d'intérêt	24	5.29	Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes	35
			5.30	Événements post-clôture	35
			6	Rapport des commissaires aux comptes	36

1. Contexte et principales hypothèses retenues pour l'établissement des comptes consolidés pour la période de 6 mois close au 30 juin 2020

1.1. FAITS SIGNIFICATIFS DU 1^{ER} SEMESTRE 2020

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont impacté l'économie française et mondiale sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de Cegereal, ces événements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

Au 30 juin 2020, ces risques n'ont pas eu d'incidence sur l'activité de Cegereal ni d'impact significatif sur les comptes. Il n'y a eu aucun allègement ou annulation de loyers accordé aux locataires.

La société a versé un dividende de 0,75 euro par action contre 2,30 euros par action prévue initialement. Cette réduction, ponctuelle et de prudence, permet à la foncière de libérer des marges de manœuvre et maintenir son agilité opérationnelle dans ce contexte d'incertitude.

1.2. INFORMATIONS FINANCIÈRES PRÉSENTÉES EN COMPARATIF

L'information financière dans les comptes consolidés semestriels en normes IFRS pour la période close le 30 juin 2020 présente, au titre des éléments comparatifs :

- les comptes consolidés en normes IFRS de l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2019.
- les comptes consolidés en normes IFRS pour la période de 6 mois qui court du 1^{er} janvier 2019 au 30 juin 2019.

1.3. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Les comptes consolidés semestriels du Groupe ont été établis conformément aux normes comptables International Financial Reporting Standards (IFRS) et International Accounting Standards (IAS) applicables aux comptes arrêtés au 30 juin 2020 telles qu'adoptées par l'Union Européenne (ci-après les normes IFRS).

Les distributions de dividendes sont souverainement décidées par l'assemblée générale de la société Cegereal SA à partir de son résultat social et non en fonction du résultat arrêté selon les normes IFRS.

Par ailleurs, du fait de son option pour le régime SIIC, Cegereal est tenue de respecter certaines obligations de distribution (cf. note 2.8).

Les comptes consolidés semestriels sont arrêtés par le conseil d'administration du 28 juillet 2020.

2. Règles, principes et méthodes comptables utilisés pour l'établissement des comptes consolidés au 30 juin 2020

2.1. PRÉSENTATION DES COMPTES CONSOLIDÉS

RÉFÉRENTIEL

Les comptes consolidés du Groupe au 30 juin 2020 ont été établis conformément aux normes comptables internationales en vigueur, qui intègrent les normes comptables internationales (IAS/IFRS), les interprétations du Comité d'interprétation des normes comptables internationales ou Standing Interpretations Committee (SIC) et du Comité d'interprétation des normes d'information financière internationales ou International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 30 juin 2020 et applicables à cette date, avec en comparatif l'exercice 2019 établi selon le même référentiel.

Sur les périodes présentées, les normes et interprétations adoptées dans l'Union Européenne applicables au Groupe sont similaires aux normes et interprétations d'application obligatoire publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB). Ainsi, les comptes du Groupe sont établis en conformité avec les normes et interprétations IFRS, telles que publiées par l'IASB.

Les états financiers consolidés du Groupe sont préparés selon la convention du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers et des actifs détenus en vue de la vente évaluée à la juste valeur, conformément aux normes IAS 40, IAS 32, IFRS 5 et IFRS 9.

Le présent rapport financier semestriel a été établi conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ».

NORMES, AMENDEMENTS DE NORMES ET INTERPRÉTATIONS ADOPTÉS PAR L'UNION EUROPÉENNE ET D'APPLICATION OBLIGATOIRE À PARTIR DE L'EXERCICE OUVERT AU 1^{ER} JANVIER 2020

Les normes ci-après et d'application obligatoire à partir de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2020 sont sans impacts significatifs pour le Groupe :

- Modification d'IAS 1 et d'IAS 8 – définition du terme « significatif ».
- Modification des références au cadre conceptuel dans les normes.
- Modifications d'IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 – réforme des taux d'intérêt de référence – phase 1.

Normes et interprétations publiées mais non encore entrées en vigueur - Textes adoptés par l'Union Européenne à la date de clôture

L'IASB a publié les normes, amendements de normes et interprétations suivants qui sont applicables au Groupe. Néanmoins certains textes non adoptés pourraient être anticipés par les sociétés :

- IFRS 17 – contrat d'assurance,
- IFRS 14 – comptes de report réglementaires,
- Modifications d'IAS 1 – classement des passifs en tant que courant ou non courant.

Ces interprétations et amendements n'ont pas été anticipés par le Groupe et ne devraient pas avoir d'incidence significative sur les comptes consolidés.

MÉTHODE DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés regroupent l'ensemble des entreprises sous contrôle, contrôle conjoint ou sous influence notable. La détermination du pourcentage de contrôle prend en compte les droits de vote potentiels qui donnent accès à des droits de vote complémentaires, dès lors qu'ils sont immédiatement exerçables ou convertibles.

INTÉGRATION GLOBALE

Toutes les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce le contrôle, c'est-à-dire qu'il a le pouvoir de diriger les activités pertinentes, qu'il a une exposition ou des droits à leurs rendements variables et qu'il a la capacité d'agir sur ces rendements, sont consolidées par intégration globale.

Au 30 juin 2020, il n'existe pas dans le périmètre du Groupe de société contrôlée conjointement ni de société sur laquelle le Groupe exerce une influence notable.

PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Au 30 juin 2020, le périmètre de consolidation comprend les sociétés suivantes :

	N° SIREN	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation	Périodes prises en compte
Cegereal SA	422 800 029	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2020
Prothin SAS	533 212 445	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2020
OPPCI K Rueil	814 319 513	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2020
Hanami Rueil SCI	814 254 512	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2020
EURL CGR Holdco	833 876 568	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2020
SCI CGR Propco	834 144 701	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2020

Toutes les sociétés comprises dans le périmètre clôturent leur exercice au 31 décembre.

RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION ET ÉLIMINATIONS

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés conformément à la norme IFRS 3. On entend par regroupement d'entreprises, la prise de contrôle d'une ou plusieurs activités par l'acquéreur. Une activité est définie par la norme IFRS 3 comme la réunion de trois composantes :

- Des ressources économiques, qui créent ou qui ont la capacité de créer des sorties ;
- Tout processus, qui, une fois appliqué aux ressources, crée ou a la possibilité de créer des sorties ;
- Des sorties, résultantes des processus appliqués aux ressources susceptibles de générer le rendement attendu.

En l'application de la norme IFRS 3, le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise.

Lors de l'entrée en périmètre d'une société, l'écart résultant de la différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part qu'ils représentent dans la juste valeur des actifs et passifs acquis sont traités soit en :

- Écart d'évaluation afférent à certains éléments identifiables de l'actif et du passif et amortis selon les mêmes règles que les biens auxquels ils sont rattachés ;
- Écart d'acquisition, s'il y a lieu, inscrit lorsqu'il est positif, à l'actif de l'état de situation financière consolidée et faisant l'objet, à chaque clôture, d'une analyse de perte de valeur, lorsqu'il est négatif, comptabilisé dans l'état de résultat global.

La société Prothin SAS ayant été créée par la société Cegereal SA le 22 juin 2011, son entrée dans le périmètre n'a pas donné lieu à un écart d'évaluation ni à un écart d'acquisition. Il en est de même pour les sociétés EURL CGR Holdco et SCI CGR Propco qui ont été constituées en décembre 2017.

Les sociétés K Rueil et SCI Hanami Rueil sont entrées dans le périmètre de consolidation au 15 décembre 2016. Cette acquisition ne répondait pas à la définition d'un regroupement d'entreprises au sens de la norme IFRS 3 et a donc été traitée comme l'acquisition d'un groupe d'actifs. Le coût d'acquisition de ce groupe d'actifs a été réparti entre les actifs et les passifs identifiables transférés au prorata de leur juste valeur respective à la date d'acquisition sans comptabilisation d'un écart d'acquisition.

2.2. INFORMATION SECTORIELLE

Dans le cadre de l'application de la norme IFRS 8, le Groupe n'a pas identifié de segments opérationnels particuliers dans la mesure où son patrimoine est composé uniquement d'immeubles de bureaux localisés en région parisienne.

En effet la norme précise qu'un tel regroupement est possible si les secteurs sont similaires en ce qui concerne chacun des points suivants :

- la nature des produits et services ;
- la nature des procédés de fabrication ;
- le type ou la catégorie de clients auxquels sont destinés leurs produits et services ;
- les méthodes utilisées pour distribuer leurs produits ou fournir leurs services ;
- s'il y a lieu, la nature de l'environnement réglementaire, par exemple, la banque, l'assurance ou les services publics.

Ainsi l'application d'IFRS 8 n'a pas conduit à la publication d'informations complémentaires significatives.

2.3. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles loués dans le cadre de contrats de location simple à long terme ou détenus pour valoriser le capital ou les deux et non occupés par le Groupe sont classés en tant qu'immeubles de placement. Les immeubles de placement incluent les terrains et immeubles détenus en propre.

Lors de leur acquisition, les immeubles de placement sont, selon la norme IAS40, évalués au prix d'achat incluant les coûts de transaction (honoraires juridiques, droits de mutation...).

Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les immeubles ne font par conséquent pas l'objet d'amortissement ou de dépréciation. La juste valeur est calculée hors droits d'enregistrement à chaque clôture par un évaluateur indépendant qualifié en matière d'évaluation. La méthodologie utilisée par l'évaluateur immobilier indépendant est décrite ci-après (note 2.4).

Les dépenses ultérieures sont imputées à la valeur comptable de l'actif seulement s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif iront au Groupe et que le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Toutes les autres dépenses de réparation et de maintenance sont comptabilisées dans l'état du résultat global de la période au cours de laquelle elles ont été engagées. Les variations de juste valeur des immeubles de placement sont comptabilisées dans l'état du résultat global.

2.4. ESTIMATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Hypothèses et estimations

En application de la méthode préférentielle proposée par l'IAS 40, les immeubles sont valorisés à la juste valeur déterminée par des évaluateurs indépendants deux fois par an.

Conformément aux recommandations du Comité européen des régulateurs des marchés de valeurs mobilières (CESR Committee of European Securities Regulators) de juillet 2009, le Groupe change d'expert en évaluation immobilière tous les 3 ans (4 ans pour l'actif d'Hanami), afin de bénéficier d'une nouvelle analyse des qualités et de la valeur de marché d'un patrimoine. Suite à une rotation opérée en 2019, les évaluateurs indépendants mandatés par la société sont Cushman & Wakefield Valuation, en charge de la valorisation des immeubles Europlaza, Rives de Bercy, et Arcs de Seine et CBRE Valuation pour Passy Kennedy et Hanami.

La préparation des états financiers requiert de la part de la Direction et de son expert en évaluation l'utilisation d'estimations et d'hypothèses susceptibles d'impacter certains éléments d'actif et de passif et les montants des produits et des charges qui figurent dans ces états financiers et les notes qui les accompagnent. Le Groupe et son évaluateur sont amenés à revoir ces estimations et appréciations de manière constante sur la base de l'expérience passée et des autres facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques. En fonction de l'évolution de ces hypothèses ou de conditions différentes, les montants qui figureront dans les futurs états financiers pourraient différer de ces estimations actuelles.

Les travaux de valorisation des évaluateurs reflètent leur meilleure estimation à la date du 30 juin 2020, en fondant leurs hypothèses au regard des éléments récemment observés sur le marché et des méthodes d'évaluation communément acceptées par la profession. Ces évaluations n'ont pas vocation à anticiper toute forme d'évolution du marché.

Ces évaluations ont été effectuées dans un contexte de crise sanitaire liée à la Covid-19. Deux rapports d'expertise contiennent une clause d'incertitude significative d'évaluation en raison de cette crise qui a des répercussions importantes sur l'ensemble des secteurs d'activité, notamment le secteur immobilier avec, à des degrés variables, des impacts sur les prix de cession, l'investissement ainsi que les commercialisations locatives, en valeur et en volume. Certaines données de marché contribuant à l'appréciation de la valeur par les experts peuvent être antérieures à cette crise. L'inclusion de cette clause signifie que les évaluations ont été déterminées par les experts dans un contexte de plus grande incertitude du fait de la crise sanitaire mais elle ne remet pas en cause les justes valeurs ainsi déterminées. La Direction estime que les justes valeurs déterminées par les experts reflètent raisonnablement la juste valeur du patrimoine. Ces justes valeurs sont à lire en lien avec les sensibilités présentées dans la note 3 ci-dessous.

Les méthodes d'évaluation appliquées, décrites dans les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2019, restent inchangées. Les hypothèses retenues n'ont également pas évolué.

Description des méthodes d'évaluation retenues

Les évaluateurs ont procédé au calcul de la juste valeur des actifs immobiliers selon les normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière.

Dans un premier temps, la valeur locative a été estimée. Dans un second temps, les méthodes *Discounted Cash Flow* (DCF) et/ou par capitalisation sont utilisées pour définir la valeur de marché des immeubles.

VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE

La valeur locative est définie par comparaison avec la valeur locative par mètre carré des transactions récemment observées sur des biens similaires, en nature comme en localisation et ceci à la date la plus proche possible de l'expertise, afin de déterminer une valeur de marché par mètre carré pour les différents types de locaux (bureaux, RIE, parkings...). Cette valeur locative est soumise à un taux de réversion afin de prendre en compte les particularités des biens immobiliers.

VALEUR DE MARCHÉ

Afin d'estimer la valeur de marché, les experts utilisent les méthodes suivantes :

- Cushman Wakefield Valuation : DCF et capitalisation du revenu ;
- CBRE Valuation : capitalisation du revenu.

Méthode DCF

Cette méthode consiste à actualiser les flux financiers annuels générés par l'actif, y compris la revente supposée au terme d'une durée de détention définie. Les flux financiers sont entendus comme le montant de tous les revenus de l'actif, nets des dépenses non refacturables aux locataires.

Méthode par capitalisation

Cette méthode consiste à capitaliser le revenu annuel d'un bien avec un taux défini par analogie au marché. Le taux utilisé reflète la qualité des covenants ainsi que les risques à long terme rattachés au bien immobilier.

La valeur brute est diminuée d'une décote afin de tenir compte des frais de cession et des droits d'enregistrement. Les droits et frais de cession retenus sont estimés au taux de 7,50 %.

CLASSIFICATION DE LA JUSTE VALEUR SELON LA NORME IFRS 13

Cegereal applique la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants de marché à la date d'évaluation.

La norme IFRS 13 prévoit une hiérarchisation des justes valeurs classant selon trois niveaux d'importance les données ayant servi de base à l'évaluation des actifs et passifs concernés.

Les trois niveaux sont les suivants :

Niveau 1 : la juste valeur correspond à des prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;

Niveau 2 : la juste valeur est déterminée sur la base de données observables, soit directement, soit indirectement ;

Niveau 3 : la juste valeur est déterminée sur la base de données non observables directement.

Le niveau de juste valeur des immeubles de placement défini selon l'IFRS 13 est précisé dans la note 5.1.

2.5. INSTRUMENTS FINANCIERS - CLASSIFICATION ET ÉVALUATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

La comptabilisation et l'évaluation des actifs et des passifs financiers sont définies par la norme IFRS 9.

Prêts et créances

Les prêts et créances comprennent l'étalement, à plus d'un an, des avantages économiques procurés par les biens, les franchises de loyers, les paliers de loyers, les prises en charge par le bailleur des frais d'aménagement du locataire et les droits d'entrée perçus par le locataire conformément à la norme IAS 17 et à l'interprétation SIC 15.

Créances clients

Les créances clients comprennent les montants à recevoir de la part des locataires. Ces créances sont initialement comptabilisées à leur juste valeur et évaluées ultérieurement à leur coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué des dépréciations.

Les loyers sont généralement quittancés par avance, de ce fait, les créances clients comprennent des facturations correspondantes à la période suivante.

De ce fait, le décalage entre la date de facturation et la date d'arrêté des comptes consolidés est neutralisé par la comptabilisation de « produits constatés d'avance » correspondant aux loyers quittancés non échus (cf. note 5.17).

La norme IFRS 9 introduit un nouveau modèle de reconnaissance de dépréciation des actifs financiers basé sur les pertes de crédit attendues.

Néanmoins, la norme IFRS 9 prévoit également des mesures de simplification pour les créances commerciales et les créances de location, souvent détenues par des sociétés ne disposant pas de systèmes sophistiqués de gestion et de suivi du risque de crédit. Ces mesures permettent d'éviter le calcul des pertes de crédit attendues sur 12 mois et le suivi des changements de la qualité de crédit de la créance. Ainsi :

- pour les créances commerciales qui ne constituent pas des opérations de financement, la dépréciation est égale à la perte de crédit attendue à maturité. Une matrice de dépréciation selon la durée d'impayé peut être utilisée pour estimer ces pertes ;
- pour les créances commerciales qui constituent des opérations de financement et les créances de location, la société fait un choix de méthode comptable entre adopter le modèle simplifié (comme pour les créances commerciales) ou appliquer le modèle général (qui implique de suivre l'évolution de la qualité de crédit de la créance sur sa durée de vie).

Le Groupe a opté pour le modèle simplifié.

Passifs financiers non dérivés

Les passifs financiers non dérivés sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif.

Instruments financiers dérivés

Cegereal n'a pas opté pour la comptabilité de couverture. Les instruments financiers dérivés sont donc évalués à leur juste valeur à chaque arrêté comptable et les variations sont comptabilisées en résultat.

Cegereal applique la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants de marché à la date d'évaluation (cf. note 2.4).

Le niveau de juste valeur des instruments financiers dérivés défini selon IFRS 13 est précisé dans la note 5.13.

Instruments financiers hybrides

Un instrument financier hybride désigne un contrat financier non dérivé (contrat hôte) incluant un (ou des) instrument(s) dérivé(s) (dérivé(s) incorporé(s)).

Lorsque le dérivé incorporé est non étroitement lié au contrat hôte, il est comptabilisé séparément de ce dernier, autrement, il n'est pas comptabilisé séparément du contrat hôte.

Un instrument hybride est évalué :

- pour son ensemble à la juste valeur sur option du Groupe, ou
- lorsque l'option pour la juste valeur des instruments hybrides n'a pas été retenue, le contrat hôte est évalué au coût amorti.

Le groupe Cegereal n'a pas opté pour l'évaluation à la juste valeur des instruments financiers hybrides.

2.6. CAPITAL SOCIAL

Les actions ordinaires sont classées en capitaux propres. Les coûts marginaux directement attribuables à l'émission de nouvelles actions sont constatés en capitaux propres et présentés, en déduction des primes d'émission.

2.7. ACTIONS PROPRES

Cegereal SA a souscrit, le 29 août 2006, un contrat de liquidité avec la société Exane BNP Paribas. Ce contrat est conforme au contrat type Association Française des Entreprises d'Investissement (AFEI) et à la charte déontologique de ce même organisme du 14 mars 2005 qui a été approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en date du 22 mars 2005. Cegereal SA a donné un second mandat à la société Exane BNP Paribas le 27 novembre 2017.

Selon les termes de ces contrats, Exane BNP Paribas peut acheter et vendre des titres de la société Cegereal SA pour le compte de cette dernière dans la limite des règles légales et des autorisations accordées par le Conseil d'administration dans le cadre de son programme de rachat d'actions.

Dans le cadre de ces contrats, Cegereal détenait 14 004 de ses propres titres (soit 0,09 % des actions) pour un total de 560 milliers d'euros au 30 juin 2020.

Conformément à la norme IAS 32, ces actions propres sont présentées en déduction des capitaux propres consolidés pour leur valeur d'acquisition (net des coûts de transaction directement liés) ou leur valeur d'entrée dans l'état de situation financière consolidée. Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession de ces actions sont éliminées dans l'état du résultat global et imputées sur les capitaux propres consolidés.

Parallèlement, les espèces allouées au contrat de liquidité et non investies en actions de la société Cegereal SA à la date de clôture ont été classées en « Autres créances d'exploitation ».

2.8. OPTION POUR LE RÉGIME « SIIC »

Cegereal SA a opté depuis le 1^{er} avril 2006 pour le régime fiscal visé à l'article 208 C du Code général des impôts applicable aux Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées (SIIC).

Du fait de l'option pour ce régime, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de l'activité de location d'immeubles, directement ou indirectement à travers les produits reçus des filiales et aucun impôt différé n'est constaté au 30 juin 2020. De même, les plus-values de cession des immeubles ou des titres des filiales soumises au même régime sont exonérées.

Prothin, filiale de Cegereal, bénéficie aussi de ce régime.

En complément, la société K Rueil est une SPPICAV exonérée d'impôt sur les sociétés.

Les sociétés SCI Hanami Rueil et SCI CGR Propco, filiales respectivement de la société K Rueil et de Cegereal SA sont transparentes fiscalement au sens de l'article 8 du Code général des Impôts.

L'EUURL CGR Holdco n'a pas opté pour le régime SIIC.

Rappel des modalités et des conséquences de l'option pour le régime SIIC

- a) Le changement de régime fiscal qui résulte de l'adoption du régime SIIC entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise (taxation des plus-values latentes, des bénéfices en sursis d'imposition et des bénéfices d'exploitation non encore taxés).
- b) Les SIIC ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :
 - de la location d'immeubles à condition que 95 % de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
 - des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime « SIIC », à condition que 70 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
 - des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime « SIIC » et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values et des dividendes reçus des SPPICAV détenues à hauteur d'au moins 5 % du capital et des droits de vote pendant une durée minimale de deux ans à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

En outre, les bénéfices des opérations réalisées par les sociétés de personnes visées à l'article 8 du CGI sont réputés réalisés directement par les SIIC ou leurs filiales au prorata de leurs droits et sont exonérés au titre du régime SIIC et doivent donc être distribués dans les délais et proportions susvisés selon qu'ils proviennent de la location des immeubles, de leur cession ou de dividendes.

En cas de sortie du régime, quelle que soit la date à laquelle elle intervient, les SIIC et leurs filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées.

- c) Conformément à l'article 208 C alinéa 2 du CGI, le capital ou les droits de vote de la SIIC ne doivent pas être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce.
- d) En outre, l'article 208 C II ter du CGI prévoit l'application d'un prélèvement de 20 % à acquitter par les SIIC sur les distributions de dividendes prélevées sur les bénéfices exonérés et effectuées au profit d'associés, autres que des personnes physiques, qui détiennent au moins 10 % des droits à dividendes desdites SIIC et qui ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent sur les dividendes reçus. Le prélèvement n'est toutefois pas dû lorsque le bénéficiaire de la distribution est une société soumise à une obligation de distribution intégrale du dividende qu'elle perçoit et dont les associés détenant, directement ou indirectement, au moins 10 % des droits à dividendes sont soumis à l'impôt sur les sociétés (ou un impôt équivalent) à raison de ces distributions.

2.9. AVANTAGES SOCIAUX

IAS 19 impose de prendre en charge sur la période d'acquisition des droits l'ensemble des avantages ou rémunérations, présents et futurs, accordés par l'entreprise à son personnel ou à un tiers.

Le Groupe, dont les effectifs ne comptent que deux salariés, a considéré comme non significatif le montant des engagements de retraite représentatifs de prestations définies et n'a donc pas réalisé de valorisation de son engagement en la matière au 30 juin 2020.

2.10. EMPRUNTS BANCAIRES

À la date de comptabilisation initiale, les emprunts bancaires sont évalués à la juste valeur, diminuée des coûts de transaction directement attribuables à l'opération.

Par la suite, ils sont évalués à leur coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. La partie long terme des emprunts avec une échéance supérieure à douze mois à compter de la date de clôture est classée en dettes non courantes et la partie court terme avec une échéance inférieure à douze mois est classée en dettes courantes.

Lorsque des instruments dérivés sont incorporés dans le contrat d'emprunt, l'ensemble est traité conformément à ce qui est indiqué dans le paragraphe « Instruments financiers hybrides » de la note 2.5.

2.11. REVENUS LOCATIFS

Le Groupe est bailleur dans le cadre de contrats de location simple. Les biens donnés en location dans le cadre de contrats de location simple sont comptabilisés dans les immeubles de placement dans l'état de situation financière consolidée.

Les revenus locatifs sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

Conformément à la norme IAS 17 et à l'interprétation SIC 15, les conséquences financières de toutes les dispositions définies dans le contrat de bail sont étalées de façon linéaire sur la période la plus courte entre la durée du bail et la durée à l'issue de laquelle le locataire peut dénoncer le bail sans conséquences financières significatives pour lui (le plus souvent au bout de six ans de location). Ainsi, afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les franchises de loyers, les paliers, les prises en charge par le bailleur des frais d'aménagement du locataire et les droits d'entrée perçus par le locataire font l'objet d'un étalement sur la durée ferme du bail.

Les indemnités de résiliation et de remise en état reçues des locataires sortant sont comptabilisées en résultat opérationnel dans le poste « Prestations diverses ».

2.12. CHARGES LOCATIVES ET REFACTURATION DES CHARGES AUX LOCATAIRES

Les charges locatives engagées par le propriétaire pour le compte des locataires ainsi que les charges mises conventionnellement à la charge des locataires sont comptabilisées dans l'état du résultat global au sein du poste « Charges liées aux immeubles ».

Parallèlement, les refacturations des charges locatives aux locataires et des charges mises conventionnellement à la charge des locataires sont constatées dans l'état du résultat global en produit au sein du poste « Autres prestations ».

Cette présentation est conforme à la norme IFRS 15, considérant que le Groupe agit en tant que principal car son « obligation de performance » est de fournir les biens ou services sous-jacents à ses locataires. Le Groupe :

- a la responsabilité de satisfaire la promesse,
- a le risque d'inventaire,
- contrôle la fixation des prix.

La quote-part de charges locatives relatives aux locaux vacants est comptabilisée en charges.

Ces charges locatives incluent les taxes relatives aux immeubles, soit la taxe foncière, la taxe sur les bureaux ainsi que la taxe sur les surfaces de stationnement.

2.13. AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS

Cette rubrique enregistre les éléments qui par nature ne rentrent pas dans l'appréciation de la performance opérationnelle courante.

2.14. ACTUALISATION DES DIFFÉRÉS DE PAIEMENT

Les dettes et créances long terme sont actualisées lorsque l'impact est considéré comme significatif.

- les dépôts de garantie reçus des locataires ne sont pas actualisés car ils sont indexés annuellement sur la base d'un indice utilisé pour la révision annuelle des loyers ;
- il n'y a pas de provision passive significative relevant de la norme IAS 37.

2.15. RÉSULTAT PAR ACTION

L'indicateur clé de résultat par action est calculé en divisant le résultat net part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période. Les actions d'autocontrôle ne sont pas considérées comme des actions en circulation et viennent donc minorer le nombre d'actions prises en compte pour le résultat net par action.

Le résultat par action dilué est calculé à partir du résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires et du nombre moyen pondéré d'actions existantes au cours de l'exercice, ajustées des effets de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives.

2.16. PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS

Les actifs et passifs dont la maturité est inférieure à douze mois sont classés dans l'état de situation financière consolidée en actifs et passifs courants. Si leur échéance excède cette durée, ils sont classés en actifs ou passifs non courants.

Les charges de l'état du résultat global sont présentées selon leur nature.

Dans l'état des flux de trésorerie, le flux net de trésorerie provenant des activités opérationnelles est obtenu suivant la méthode indirecte, selon laquelle ce flux net est obtenu à partir du résultat net corrigé des opérations non monétaires, des éléments associés aux flux nets de trésorerie liés aux activités d'investissement et de financement et de la variation du besoin en fonds de roulement.

3. Estimations et jugements comptables déterminants

Pour l'établissement des comptes consolidés semestriels, le Groupe utilise des estimations et formule des jugements, qui sont régulièrement mis à jour et sont fondés sur des informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment des anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

Les estimations risquant d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante concernent essentiellement la détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier et l'évaluation de la juste valeur des instruments financiers. La juste valeur du patrimoine est déterminée notamment en se basant sur

l'évaluation du patrimoine effectuée par un évaluateur indépendant selon la méthodologie décrite en note 2.4.

Compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains immeubles diffère significativement de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

Dans ce contexte, les évaluations du patrimoine du Groupe, effectuées par les évaluateurs indépendants, pourraient varier significativement selon l'évolution du taux de rendement, ce taux résultant de l'observation des taux pratiqués sur le marché de l'immobilier.

En millions d'euros			Évolution du taux de rendement potentiel								
Immeuble	Valeur locative de marché	Taux de rendement potentiel	0,500 %	0,375 %	0,250 %	0,125 %	0,000 %	(0,125) %	(0,250) %	(0,375) %	(0,500) %
Europlaza	23,72	5,34 %	403	409	416	423	431	439	448	457	466
Arcs de Seine	22,20	4,62 %	421	429	437	446	455	464	475	485	497
Rives de Bercy	10,94	7,05 %	156	158	160	166	165	168	171	174	177
Campus Hanami	10,77	5,35 %	154	158	162	165	169	174	178	183	188
Passy Kennedy	11,34	4,15 %	214	220	226	233	240	247	256	265	274
Total	78,96	5,30 %	1 348	1 374	1 401	1 433	1 460	1 492	1 528	1 564	1 602

Impact sur la valorisation du portefeuille	(7,7) %	(6,0) %	(4,1) %	(1,9) %	0,0 %	2,1 %	4,6 %	7,0 %	9,7 %
--	---------	---------	---------	---------	-------	-------	-------	-------	-------

Sources : CBRE et Cushman & Wakefield

Ces données étant liées au marché, elles peuvent varier significativement dans le contexte actuel. Ainsi, elles peuvent avoir un impact significatif sur l'évaluation de la juste valeur du patrimoine immobilier, aussi bien à la hausse qu'à la baisse.

Concernant les instruments de couverture, analysés en note 4.7, une variation des taux d'intérêt entraînerait les valorisations suivantes :

En milliers d'euros								
Instrument de couverture	Nominal	Taux couvert	Taux fixe	- 1 %	- 0,5 %	Évaluation au 30/06/2020	+ 0,5 %	+ 1 %
Cap	15 000	Euribor 3 mois	2,00 %	- 0	0	0	1	3
Swap	25 000	Euribor 3 mois	0,10 %	(591)	(407)	(225)	(44)	135
Cap	148 500	Euribor 3 mois	0,60 %	0	3	38	202	713
TOTAL				(591)	(404)	(187)	158	852

4. Gestion des risques financiers

4.1. RISQUE LIÉ AU REFINANCEMENT

Le 26 juillet 2016, le groupe Cegereal a renégocié l'emprunt de 405 millions d'euros et signé une nouvelle convention de crédit. La convention a permis au Groupe d'emprunter 525 millions d'euros. L'emprunt se compose de deux tranches : une tranche de 445 millions et une tranche de 80 millions. Il s'agit d'un emprunt de 5 ans remboursable *in fine*, soit le 26 juillet 2021 avec une option de prorogation de 2 ans.

Suite à l'acquisition de la société SCI Hanami Rueil le groupe Cegereal a signé le 15 décembre 2016 une convention de crédit d'un montant de 100 millions d'euros. Il s'agit d'un emprunt de 5 ans remboursable à hauteur de 0,375 % du principal à chaque échéance de paiement et le solde restant *in fine*, soit le 15 décembre 2021.

Dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble Passy Kennedy, le groupe Cegereal a signé le 5 décembre 2018 une convention de crédit d'un montant de 148,5 millions d'euros. Il s'agit d'un emprunt de 4 ans avec option de prorogation d'une année, remboursable à hauteur de 1 % du principal en année 3, de 2,5 % en année 4 (et 5 en cas de prorogation) et le solde restant *in fine*.

4.2. RISQUE LIÉ À L'ESTIMATION ET À LA FLUCTUATION DE LA VALEUR DES ACTIFS IMMOBILIERS

Le portefeuille du Groupe est évalué par des évaluateurs indépendants. La valeur de ce portefeuille dépend du rapport entre l'offre et la demande du marché et de nombreux facteurs susceptibles de variation significative, ainsi que de l'évolution de l'environnement économique.

Tous les actifs sont des immeubles de bureaux d'une surface comprise entre 23 800 et 52 100 m², localisés dans la première couronne parisienne. Une évolution défavorable de la demande sur ce type de produits serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité et la situation financière du Groupe.

La situation économique actuelle nourrit la volatilité des prix et des valeurs. Par conséquent, une cession dans le court terme des biens pourrait ne pas refléter la valeur fournie par l'évaluateur.

4.3. RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DES LOYERS DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX

Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles de bureaux sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité, le patrimoine et la situation financière du Groupe.

4.4. RISQUE LIÉ À LA RÉGLEMENTATION DES BAUX

En matière de législation relative aux baux commerciaux, certaines dispositions légales peuvent limiter la flexibilité dont disposent les propriétaires afin d'augmenter les loyers. Est notamment concernée la réglementation d'ordre public relative à la durée des baux et à l'indexation des loyers. Le Groupe est exposé en cas de changement de la réglementation ou de modification de l'indice retenu.

4.5. RISQUE DE CONTREPARTIE

Des politiques sont mises en place pour s'assurer que les contrats de location sont conclus avec des clients dont l'historique de solvabilité est adapté.

Le Groupe est dépendant de certains locataires, qui au jour d'arrêté des comptes consolidés semestriels sont au nombre de 4 et représentent 42,4 % des revenus locatifs perçus au cours de l'exercice 2020 et plus de 6 % individuellement. Bien que les actifs du Groupe fassent déjà ou puissent faire l'objet d'une location multi-utilisateurs, les difficultés financières d'un de ces locataires, la demande de renégociation des baux au moment de leur renouvellement ou le départ de l'un de ces locataires seraient susceptibles d'avoir un effet défavorable sur la situation financière, les résultats et les perspectives du Groupe.

4.6. RISQUE DE LIQUIDITÉ

Une gestion prudente du risque de liquidité implique de maintenir un niveau suffisant de liquidités et de valeurs mobilières, une capacité à lever des fonds grâce à un montant adapté de lignes de crédit et une capacité à dénouer des positions de marché.

Les emprunts du Groupe ont été conclus auprès de groupements d'établissements de crédit.

Une description des différentes lignes de crédit et des clauses d'exigibilité anticipée prévues par les conventions de crédit se trouve en notes 4.7 et 5.26. À la dernière échéance de paiement des intérêts, les covenants bancaires étaient respectés.

4.7. RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Le groupe Cegereal a procédé à un refinancement en date du 26 juillet 2016 suite au remboursement de l'emprunt contracté le 26 juillet 2012. La nouvelle convention d'emprunt signée a permis au groupe d'emprunter 525 millions d'euros composé de deux tranches : une tranche de 445 millions (Tranche A) et une tranche de 80 millions (Tranche B).

94 % de la tranche A est soumis à un taux fixe de 1,35 % si le taux d'occupation est supérieur à 75 % et de 1,50 % dans le cas contraire. Le solde restant de la tranche A (soit 6 %) est soumis à un taux variable (Euribor 6 mois avec un taux plancher « floor » à 0 %) complété par une marge de 1,35 % si le taux d'occupation est supérieur à 75 % et de 1,50 % sinon. Le taux Euribor était négatif du 1^{er} janvier 2020 au 30 juin 2020.

La tranche B est soumise aux mêmes conditions que la quote-part de la tranche A soumise au taux variable.

Suite à l'acquisition de la société SCI Hanami Rueil, le Groupe Cegereal a signé le 15 décembre 2016 une convention de crédit d'un montant de 100 millions d'euros. L'emprunt est composé de trois tranches : une tranche d'un montant de 50 millions d'euros soumise à un taux fixe de 1,52 %, comprenant une marge de 1,45 % ; une tranche de 25 millions d'euros soumise à un taux variable (Euribor 3 mois avec un taux plancher « floor » à 0 %) et une dernière tranche de 25 millions d'euros soumise à un taux variable (Euribor 3 mois avec un taux plancher « floor » à - 0,4 %). Les deux taux variables sont complétés par une marge de 1,45 %.

Dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble Passy Kennedy, la groupe Cegereal a signé le 5 décembre 2018 une convention de crédit d'un montant de 148,5 millions d'euros. Il s'agit d'un emprunt de 4 ans avec option de prorogation d'une année, remboursable à hauteur de 1 % du principal en année 3, de 2,5 % en année 4 (et 5 en cas de prorogation) et le solde restant in fine. L'emprunt est soumis à un taux variable Euribor 3 mois plus une marge de 1,20 %. L'Euribor est considéré à zéro s'il est publié avec un chiffre négatif.

Le groupe Cegereal détient au 30/06/2020 trois contrats de couverture :

En milliers d'euros

Établissement financier	Société Générale	Société Générale	Société Générale
Type de couverture	Cap	Swap	Cap
Montant nominal (en milliers d'euros)	15 000	25 000	148 500
Taux fixe	2,00 %	0,10 %	0,60 %
Taux couvert	Euribor 3 mois	Euribor 3 mois	Euribor 3 mois
Date de commencement	15/10/2019	15/12/2016	05/12/2018
Date d'échéance finale	15/12/2021	15/12/2021	05/12/2022

5. Commentaires sur l'état de situation financière consolidée et l'état du résultat global au 30 juin 2020

5.1. IMMEUBLES DE PLACEMENT

VALEUR COMPTABLE DES IMMEUBLES

La variation de la valeur comptable des immeubles de placement se présente comme suit par immeuble :

En milliers d'euros						
	Rives de Bercy	Europlaza	Arcs de Seine	Campus Hanami	Passy Kennedy	Total
31/12/19	174 720	416 980	458 500	174 500	239 220	1 463 920
Acquisitions	0	4 304	172	332	0	4 807
Indemnité perçue	0	0	0	0	0	(0)
Dépenses ultérieures	0	(258)	319	(77)	46	30
Cessions	0	0	0	0	0	(0)
Variation de la juste valeur	(9 350)	9 994	(4 340)	(5 375)	694	(8 377)
30/06/20	165 370	431 020	454 650	169 380	239 960	1 460 380

PRINCIPALES HYPOTHÈSES DE DÉTERMINATION DE LA JUSTE VALEUR

L'estimation de la juste valeur retenue par les évaluateurs au 30 juin 2020 est indiquée ci-dessous à partir des informations suivantes :

Actifs	Valeur d'expertise au 30/06/2020 (hors droits)		Surface locative brute ⁽¹⁾ au 30/06/2020		Loyer facial annuel HT ⁽²⁾	
	en millions d'euros	%	m ²	%	en milliers d'euros	%
Europlaza (1999 ⁽³⁾)	431	29,51 %	52 078	27,49 %	24 494	31,20 %
Arcs de Seine (2000 ⁽³⁾)	455	31,13 %	47 222	24,93 %	19 751	25,16 %
Rives de Bercy (2003 ⁽³⁾)	165	11,32 %	31 942	16,86 %	12 525	15,95 %
Campus Hanami (2011/2016 ⁽³⁾)	169	11,60 %	34 381	18,15 %	10 879	13,86 %
Passy Kennedy	240	16,43 %	23 813	12,57 %	10 860	13,83 %
Total	1 460	100 %	189 436	100 %	78 509	100 %

(1) La surface locative brute comprend la surface des bureaux et les quotes parts de parties communes (y compris restaurant).

(2) Le loyer facial annuel inclut le loyer actuel quittancé aux locataires concernant les surfaces occupées au 30 juin 2020 et le loyer de marché, tel qu'estimé par les évaluateurs, concernant les locaux vacants.

(3) Année de construction ou réhabilitation.

Compte tenu de la nature du marché immobilier français et du peu de données publiques disponibles, la juste valeur du patrimoine immobilier relève du niveau 3 selon la classification de la norme IFRS 13.

5.2. PRÊTS ET CRÉANCES (PART NON COURANTE)

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros			
	30/06/20	31/12/19	30/06/19
Dépôts de garantie versés	34	33	33
Avantages consentis aux locataires à plus d'un an	20 186	23 113	22 265
Prêts et créances (part non courante)	20 220	23 146	22 298

Les avantages consentis aux locataires à plus d'un an correspondent à la part à plus d'un an de l'étalement sur la durée ferme du bail des franchises, paliers de loyers et droits d'entrée perçus par le locataire, conformément à la règle comptable précisée dans la note 2.11.

5.3. CRÉANCES CLIENTS

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros			
	30/06/20	31/12/19	30/06/19
Créances clients	14 595	9 720	13 130
Dépréciation créances clients	0	0	0
Créances clients	14 595	9 720	13 130

5.4. AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros

	30/06/20	31/12/19	30/06/19
Avantages consentis aux locataires à moins d'un an	7 014	5 502	3 831
TVA	2 581	4 171	2 355
Impôts	0	0	0
Fournisseurs débiteurs et autres créances	3 167	1 687	3 421
État - Produit à recevoir - Contribution 3 %	0	0	0
Fonds détenus dans le cadre du contrat de liquidité	194	247	215
Notaire	0	0	115
Autres créances d'exploitation	12 955	11 607	9 938

5.5. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Le poste « Trésorerie et équivalents de trésorerie » est constitué soit de comptes de banques, soit de dépôts bancaires ayant la nature d'équivalents de trésorerie.

La trésorerie se compose de comptes bancaires courants à hauteur de 47 062 milliers d'euros.

5.6. ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES

Échéances des créances au 30 juin 2020 :

En milliers d'euros

	Montant net de dépréciation des créances 30/06/20	Montant des créances non échues net de dépréciation	Montant des créances échues net de dépréciation	dont créances échues depuis moins de 6 mois	dont créances échues depuis plus de 6 mois et moins d'un an	dont créances échues depuis plus d'un an
Créances non courantes						
Prêts et créances à plus d'un an	20 220	20 220	-	-	-	-
Total des créances non courantes	20 220	20 220	-	-	-	-
Créances courantes						
Créances clients ⁽¹⁾	14 595	12 845	1 750	1 906	221	(377)
Autres créances d'exploitation	12 955	12 955	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	188	188	-	-	-	-
Total des créances courantes	27 738	25 988	1 750	1 906	221	(377)
Total des créances	47 958	46 208	1 750	1 906	221	(377)

(1) Le montant des créances clients données en garantie des emprunts et décrit en note 5.26 s'élève à 14 595 milliers d'euros au 30 juin 2020.

Échéances des créances au 31 décembre 2019 :

En milliers d'euros

	Montant net de dépréciation des créances 31/12/19	Montant des créances non échues net de dépréciation	Montant des créances échues net de dépréciation	dont créances échues depuis moins de 6 mois	dont créances échues depuis plus de 6 mois et moins d'un an	dont créances échues depuis plus d'un an
Créances non courantes						
Prêts et créances à plus d'un an	23 146	23 146	0	0	0	0
Total des créances non courantes	23 146	23 146	0	0	0	0
Créances courantes						
Créances clients ⁽¹⁾	9 720	8 265	1 454	1 522	60	(128)
Autres créances d'exploitation	11 607	11 607	0	0	0	0
Charges constatées d'avance	292	292	0	0	0	0
Total des créances courantes	21 620	20 165	1 454	1 522	60	(128)
Total des créances	44 766	43 311	1 454	1 522	60	(128)

(1) Le montant des créances clients données en garantie des emprunts et décrit en note 5.26 s'élève à 9 720 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

5.7. JUSTE VALEUR DES ACTIFS FINANCIERS

La juste valeur des actifs financiers au 30 juin 2020 est présentée ci-dessous :

En milliers d'euros

	30/06/20		31/12/19		30/06/19		Niveau de juste valeur ⁽²⁾
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
Contrat Cap ⁽¹⁾	38	38	34	34	57	57	Niveau 2
Total actifs non courants	38	38	34	34	57	57	

(1) Instruments financiers dérivés

(2) Classification selon la norme IFRS 13 (cf. note 2.4)

Les caractéristiques des actifs non courants sont décrites en note 4.7 et 5.12.

La juste valeur des actifs financiers, composés essentiellement de créances, correspond à leur valeur comptable.

5.8. ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

Le tableau synthétique des actifs et passifs financiers se présente comme suit :

En milliers d'euros

Tableau synthétique des actifs et passifs financiers	30/06/20	31/12/19	30/06/19
Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	38	34	57
Placements détenus jusqu'à leur échéance	0	0	0
Prêts et créances			
Prêts et créances à plus d'un an	20 220	23 146	22 298
Créances courantes	27 550	21 327	23 068
Actifs financiers disponibles à la vente	0	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	47 062	44 880	29 187
Total actifs financiers	94 870	89 387	74 610
Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	637	682	741
Passifs financiers évalués au coût amorti			
Passifs non courants	775 000	774 061	773 045
Passifs courants	31 218	26 253	23 197
Total passifs financiers	806 855	800 996	796 983

5.9. VARIATION DE LA DÉPRÉCIATION DES ACTIFS FINANCIERS

Aucune dépréciation portant sur des actifs financiers n'a été constatée dans les comptes de la période.

5.10. CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

Composition et évolution des capitaux propres

En milliers d'euros

	Nombre d'actions	Valeur nominale des actions	Capital	Réserves légales et primes	Réserves consolidées et résultat net	Total
		en euros	en milliers d'euros	en milliers d'euros	en milliers d'euros	en milliers d'euros
Capitaux propres au 31/12/2019	15 906 440	5	79 532	66 462	584 274	730 268
Distribution de dividendes				(11 344)	(575)	(11 919)
Autres variations						(0)
Autres éléments du résultat global						0
Acompte sur dividendes						(0)
Résultat de l'exercice					8 945	8 945
Augmentation de capital en nominal						(0)
Diminution de capital en nominal						(0)
Variation des actions propres détenues					(53)	(53)
Capitaux propres au 30/06/2020	15 906 440	5	79 532	55 118	592 591	727 240

Actions d'autocontrôle

En euros (sauf le nombre de titres)

	Montant au 30/06/20	Montant au 31/12/19	Montant au 30/06/19
Coût d'acquisition	560 011	519 765	517 130
Nombre de titres d'autocontrôle à la clôture	14 004	12 647	13 550

5.11. EMPRUNTS

L'échéancier des emprunts contractés par le Groupe, évalués au coût amorti, diminué des coûts de transaction, se présente ainsi :

En milliers d'euros					
	Emprunt bancaire	Moins d'un an	De 1 à 2 ans	De 2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires courants et non courants					
- Taux fixe	464 078	750	463 328	0	
- Taux variable	304 547	1 493	157 896	145 159	
Intérêts courus non échus	2 136	2 136	(0)	(0)	
Frais d'emprunts restant à étaler au TIE	(3 008)	(508)	(1 985)	(515)	
Total au 30/06/2020	767 754	3 871	619 239	144 644	(0)

Les ratios bancaires sont respectés au 30 juin 2020. Le ratio d'endettement (LTV) s'élève à 52,6 % en 2020 et le ratio de couverture des intérêts (DSC) s'élève à 501 % en 2020.

Les caractéristiques de l'emprunt sont décrites dans les notes 4.1 et 4.7.

5.12. INSTRUMENTS FINANCIERS

Le tableau synthétique des instruments financiers se présente comme suit :

En milliers d'euros		
	30/06/20	31/12/19
Contrat « Cap »	38	34
Instruments financiers actif	38	34
Bons de souscription d'actions	429	453
Contrat « Swap »	208	229
Instruments financiers passif	637	682

Les caractéristiques des contrats « cap » et « swap » sont décrites en note 4.7.

Les BSA et le Swap sont qualifiés d'instruments financiers dérivés, et sont évalués à leur juste valeur à chaque arrêté comptable et les variations sont comptabilisées en résultat (cf. note 2.5).

Le 14 avril 2016, Cegereal a émis 865 000 bons de souscription d'actions au prix unitaire de 0,01 € au profit de Northwood Investors France Asset Management SAS. Ces BSA ont été souscrits pour un total de 8 650 € en date du 22 avril 2016, 303 672 bons de souscription ont été exercés en mars 2019. Le solde devra être exercé au plus tard le 30 juin 2022. Le titulaire des BSA ne pourra pas souscrire à des actions nouvelles via l'exercice des BSA s'il en résultait qu'un actionnaire agissant seul ou de concert venait à détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la Société

Chaque bon de souscription d'action permet de souscrire à 1,005 action nouvelle de la Société. Le prix de souscription d'une action sera calculé sur la base de la moyenne des cours de bourse pondérée par les volumes calculés sur une période de vingt jours de bourse précédant la date d'exercice.

5.13. JUSTE VALEUR DES PASSIFS FINANCIERS

La juste valeur des passifs financiers au 30 juin 2020 est présentée ci-dessous :

	30/06/20		31/12/19		30/06/19		Niveau de juste valeur ⁽²⁾
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
Emprunt	765 617	770 647	765 267	771 837	764 894	774 055	Niveau 2
Contrat « Swap » ⁽¹⁾	208	208	229	229	342	342	Niveau 2
Bons de souscription d'actions ⁽¹⁾	429	429	453	453	399	399	Niveau 1
Total passifs non courants	766 254	771 284	765 949	772 519	765 635	774 796	

(1) Instruments financiers dérivés

(2) Classification selon la norme IFRS 13 (cf. note 2.4)

Les caractéristiques des passifs non courants sont décrites en notes 4.7 et 5.12. Il n'y a pas d'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur pour les passifs financiers autres que ceux mentionnés ci-dessus.

5.14. AUTRES DETTES FINANCIÈRES À PLUS D'UN AN

Il s'agit des dépôts de garantie versés par les locataires. Ils sont classés en dettes non courantes en prenant pour hypothèse que les locataires renouvelleront les baux arrivant à échéance au cours des douze prochains mois.

5.15. AUTRES DETTES D'EXPLOITATION

Elles se composent comme suit :

En milliers d'euros

	30/06/20	31/12/19	30/06/19
Personnel	59	110	75
Jetons de présence	85	0	104
TVA, impôts divers et charges sociales à payer ⁽¹⁾	8 714	4 819	8 762
Appels de charges locatives	1 102	1 608	1 473
Locataires	1 748	2 010	1 772
Dettes diverses	60	198	280
Autres dettes d'exploitation	11 767	8 745	12 468
Autres dettes sur immobilisations	659	1 691	1 486
Dettes sur immobilisations	659	1 691	1 486

Autres dettes	12 427	10 437	13 953
----------------------	---------------	---------------	---------------

(1) Dont IFRIC 21 au 30 juin.

Le poste « Appels de charges locatives » correspond au solde des fonds versés par les locataires en vue de participer au financement de gros matériels communs.

5.16. ÉCHÉANCIER DES PASSIFS PRÉSENTANT LES VALEURS CONTRACTUELLES NON ACTUALISÉES

L'échéancier des passifs présentant les valeurs contractuelles non actualisées se présente comme suit :

En milliers d'euros

	Montant au bilan au 30/06/2020	Valeur contractuelle non actualisée	Valeur contractuelle non actualisée		
			Échéances à un an au plus	Échéances à plus d'un an et moins de 5 ans	Échéances à plus de 5 ans
Passifs non courants					
Emprunts part à plus d'un an	763 883	766 383		766 383	
Autres dettes financières à plus d'un an	11 117	11 117			11 117
Autres passifs financiers	637	637			
Total passifs non courants	775 637	778 137	(0)	766 383	11 117
Passifs courants					
Emprunts part à moins d'un an	3 871	4 423	4 423		
Dettes fournisseurs	14 920	14 920	14 920		
Autres dettes d'exploitation	12 427	12 427	12 427		
Total passifs courants	31 218	31 770	31 770	(0)	(0)

Les autres dettes financières à plus d'un an correspondent aux dépôts et garanties versés par les locataires. Leur échéance a été définie comme supérieure à cinq ans car la politique du Groupe consiste à prolonger les baux quand ils arrivent à leur échéance.

Les autres passifs financiers correspondent aux bons de souscription d'actions exerçables au plus tard le 30 juin 2022 ainsi qu'au contrat « swap » décrits en notes 4.7 et 5.12.

5.17. PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Les produits constatés d'avance correspondent aux loyers du troisième trimestre 2020 facturés d'avance.

5.18. REVENUS LOCATIFS

Les loyers, après impact des avantages consentis aux locataires se composent comme suit par immeuble :

En milliers d'euros

	30/06/20	31/12/19	30/06/19
	6 mois	12 mois	6 mois
Revenus locatifs immeuble Europlaza	7 545	15 259	7 807
Revenus locatifs immeuble Arcs de Seine	8 666	17 914	8 665
Revenus locatifs immeuble Rives de Bercy	5 298	10 366	5 183
Revenus locatifs immeuble Campus Hanam	5 014	9 938	4 705
Revenus locatifs immeuble Passy Kennedy	5 045	9 892	4 930
	31 567	63 369	31 290

5.19. AUTRES PRESTATIONS

Les autres prestations se composent comme suit :

En milliers d'euros

	30/06/20	31/12/19	30/06/19
	6 mois	12 mois	6 mois
Refacturations de charges locatives et d'entretien	5 523	10 999	5 632
Refacturations d'impôts	7 269	6 931	7 258
Autres refacturations locataires et produits divers	293	134	179
Indemnités	34	1 942	1 960
Produits divers	92	39	0
Autres prestations	13 211	20 045	15 030

5.20. CHARGES LIÉES AUX IMMEUBLES

Elles se composent comme suit :

En milliers d'euros

	30/06/20	31/12/19	30/06/19
	6 mois	12 mois	6 mois
Charges locatives	5 559	11 038	5 451
Impôts	7 387	7 062	7 378
Honoraires	5 794	11 688	4 023
Entretien	4	113	82
Charges locatives et impôts sur locaux vacants	1 184	1 752	925
Autres charges	9	- 32	- 41
Charges liées aux immeubles	19 938	31 621	17 818

Les honoraires sont composés essentiellement des honoraires d'asset management avec la société Northwood Investors Asset Management SAS pour 5 220 milliers d'euros au 30 juin 2020. Ces honoraires sont calculés en fonction de l'actif net réévalué du Groupe.

Ces honoraires correspondent à :

- La commission de conseil au titre du « Contrat d'Asset Management » pour un montant de 2 688 milliers d'euros ;
- l'incentive fee définie au titre du « Contrat d'Asset Management » pour un montant de 2 533 milliers d'euros.

5.21. FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Les charges administratives sont essentiellement composées d'honoraires à hauteur de 891 milliers d'euros, de taxes à hauteur de 280 milliers d'euros et de charges de personnel à hauteur de 161 milliers d'euros.

5.22. AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS

Cette rubrique enregistre les éléments qui par nature ne rentrent pas dans l'appréciation de la performance opérationnelle courante, tels que :

- le financement forfaitaire par le Groupement RIE pour l'achat et les travaux de matériels de cuisine à hauteur de 600 milliers d'euros ;
- la variation de juste valeur des bons de souscription d'action détaillée en note 5.12. ;
- la dotation aux amortissements des agencements du siège social de Cegereal.

5.23. RÉSULTAT FINANCIER

Il se détaille comme suit :

En milliers d'euros	30/06/20 31/12/19 30/06/19		
	6 mois	12 mois	6 mois
Produits financiers	0	0	0
Charges financières	(6 362)	(13 529)	(7 120)
Résultat financier	(6 362)	(13 529)	(7 120)

Les charges financières se composent de charges d'intérêts et commissions sur les emprunts bancaires pour 6 386 milliers d'euros et de produits de juste valeur des CAP et SWAP pour 24 milliers d'euros.

5.24. IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS ET PREUVE D'IMPÔT

Toutes les entités consolidées contribuant au résultat consolidé relèvent du régime SIIC ou du régime SPPICAV et ne génèrent pas d'impôt sur les sociétés sur leur activité immobilière.

5.25. RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat par action est calculé en divisant le bénéfice consolidé net attribuable aux actionnaires de la société Cegereal SA par le nombre d'actions ordinaires net des actions propres de la société Cegereal SA au 30 juin 2020 soit 0,56 euro.

En application de l'IAS 33, les actions potentielles (BSA) sont considérées comme dilutives au 30 juin 2020. Le montant du résultat par action dilué est de 0,54 euro.

En milliers d'euros	30/06/20 31/12/19 30/06/19		
	6 mois	12 mois	6 mois
Résultat net part du Groupe (en milliers d'euros)	8 945	80 760	42 739
Nombre moyen d'action pondéré avant dilution	15 893 038	15 829 593	15 764 027
Résultat par action (en euros)	0,56	5,10	2,71
Résultat net part du Groupe, après effet des titres dilutifs (en milliers d'euros)	8 921	80 595	42 520
Nombre moyen d'action pondéré après dilution	16 457 173	16 393 728	16 328 161
Résultat dilué par action (en euros)	0,54	4,92	2,60

5.26. ENGAGEMENTS HORS BILAN ET SÛRETÉS

L'ensemble des engagements significatifs sont mentionnés ci-après et il n'existe aucun engagement complexe.

ENGAGEMENTS DONNÉS

En milliers d'euros	30/06/20 31/12/19	
	Échéances	6 mois 12 mois
Engagements liés au périmètre du Groupe consolidé		
Engagements de prises de participations		
Engagements donnés dans le cadre de transactions spécifiques		
Engagements hors bilan liés au financement de la société		
Garanties financières données (dont Hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers) ⁽¹⁾	De 2020 à 2023	770 788 771 550
Engagement hors bilan liés aux activités opérationnelles de l'émetteur		
Autres engagements contractuels donnés et liés à l'activités		
Actifs donnés en gage, en hypothèque ou en nantissement, et les cautions reçues		

(1) Solde, à la date de clôture, des emprunts et des lignes de crédit tirées garantis par des hypothèques.

ADVISORY SERVICES AGREEMENT

Aux termes du contrat de conseil ou « advisory services agreement », conclu entre Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « Conseil ») et Prothin, modifié le 23 décembre 2016 entrant en vigueur le 1^{er} janvier 2016 et ce pour une durée initiale de 6 ans (l'« ASA Prothin ») une rémunération variable du Conseil a été mise en place pour inciter et intéresser le Conseil à la création de valeur pour les actionnaires (l'« Accroissement de Valeur »).

L'Accroissement de Valeur est déterminé sur la base de la croissance de l'ANR Triple Net EPRA du Groupe (en ne tenant compte dans le calcul que de la quote-part que la Net Asset Value de la société Prothin représente par rapport à la Net Asset Value globale de Cegereal et ses filiales ou affiliés) sur une période de trois ans retraités à la hausse des distributions et à la baisse des augmentations de capital intervenues pendant cette période. La rémunération variable correspond à un maximum de 10 % de l'Accroissement de Valeur dès lors qu'une performance de 6 % de TRI annualisée est atteinte (le « Seuil Initial »). Une clause de rattrapage répartit la portion de l'Accroissement de Valeur excédant le Seuil Initial à part égale entre le Conseil et Prothin jusqu'au seuil où la rémunération variable a atteint 10 % de l'Accroissement de Valeur réalisée à ce seuil. Au-delà de ce seuil, la rémunération variable totale est de 10 % de l'Accroissement de Valeur.

Le 23 décembre 2016, Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « Conseil ») et SCI Hanami Rueil ont conclu un contrat de conseil ou *advisory services agreement*, entrée en vigueur le 23 décembre 2016 pour une durée initiale de 6 ans (l'« ASA SCI Hanami Rueil ») sur le même modèle que l'ASA Prothin.

Le 5 décembre 2018, Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « Conseil ») et SCI CGR Propco ont conclu un contrat de conseil ou *advisory service agreement*, entré en vigueur le 5 décembre 2018 pour une durée initiale de 6 ans (l'« ASA SCI CGR Propco ») sur le même modèle que l'ASA Prothin.

ENGAGEMENTS REÇUS

En milliers d'euros

Principales caractéristiques	30/06/20		31/12/19
	Échéances		12 mois
	6 mois		
Engagements liés au périmètre du Groupe consolidé			
Engagements de prises de participations			
Engagements reçus dans le cadre de transactions spécifiques			
Engagements hors bilan liés au financement de la société			
Garanties financières reçues			
Engagement hors bilan liés aux activités opérationnelles de l'émetteur			
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activités			
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, et les cautions reçues		16 788	18 595

Revenus minimums garantis dans le cadre des contrats de location simple :

Au 30 juin 2020, les loyers futurs minimaux (hors TVA et hors refacturation de taxes et charges), hors renégociations intervenues postérieurement à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent comme suit :

En milliers d'euros

	Loyers futurs minimaux par année		
	30/06/20	31/12/19	30/06/19
2020	61 404	61 649	65 393
2021	54 902	52 816	65 827
2022	34 152	32 028	58 825
2023	23 977	21 901	64 814
2024	17 768	15 721	70 197
2025	17 203	15 077	71 976
2026	15 695	13 597	74 057
2027	13 403	9 474	72 343
2028	6 976	1 300	66 285
2029	5 997	210	62 128
2030	5 992		

Ces loyers correspondent à la facturation à venir hors incidence des étalements des avantages consentis aux locataires sur les périodes antérieures.

5.27. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

TRANSACTIONS AVEC LES SOCIÉTÉS LIÉES

Les transactions avec les parties liées sont essentiellement constituées des contrats d'asset management conclus avec Northwood Investors France Asset Management S.A.S..

Le 14 avril 2016, Cegereal a émis 865 000 bons de souscription d'actions au prix unitaire de 0,01 euro au profit de Northwood Investors France Asset Management SAS. Ces BSA ont été souscrits pour un total de 8 650 euros en date du 22 avril 2016, 303 672 bons de souscription ont été exercés en mars 2019. Le solde devra être exercé au plus tard le 30 juin 2022. Le titulaire des BSA ne pourra pas souscrire à des actions nouvelles via l'exercice des BSA s'il en résultait qu'un actionnaire agissant seul ou de concert venait à détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la Société.

Chaque bon de souscription d'action permet de souscrire à 1,005 action nouvelle de la Société. Le prix de souscription d'une action sera calculé sur la base de la moyenne des cours de bourse pondérée par les volumes calculés sur une période de vingt jours de bourse précédant la date d'exercice.

En milliers d'euros

	30/06/20	31/12/19	30/06/19
	6 mois	12 mois	6 mois
Impact sur le résultat opérationnel			
Charges liées aux immeubles : Honoraires d'asset management et de conseil	2 688	5 047	2 489
Charges liées aux immeubles : Incentive fee	2 533	5 061	534
Frais de fonctionnement : Honoraires	0	0	
Impact sur le résultat financier			
Charges financières	0	0	0
Total compte de résultat	5 221	10 108	3 023
Impact sur le bilan actif			
Charges constatées d'avance	0	0	0
Autres créances d'exploitation	0	0	0
Total bilan actif	(0)	(0)	(0)
Impact sur le bilan passif			
Emprunts part à plus d'un an	0		0
Dettes fournisseurs	3 040	6 073	641
Total bilan passif	3 040	6 073	641

TRANSACTIONS AVEC LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Rémunérations du président du Conseil d'administration

Le président du Conseil d'administration n'est pas rémunéré.

Rémunérations du Directeur général

Le Directeur Général n'est pas rémunéré.

Autres engagements

Il n'existe au sein de la Société aucun autre accord portant engagement de verser des indemnités de départ au profit de dirigeants ou de salariés, en cas de démission ou de licenciement sans cause réelle et sérieuse, ou encore en cas d'offre publique visant les titres de la société.

Jetons de présence versés aux mandataires sociaux

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, une somme de 195 000 euros a été versée au titre des jetons de présence.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, une somme maximale de 240 000 euros a été allouée au titre des jetons de présence.

Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des membres des organes d'administration et de Direction

Néant

Opérations conclues avec les membres des organes d'administration et de Direction

Néant

Entités ayant un membre du *key personnel* commun avec le Groupe

Le Groupe a des *key personnel* communs avec la société Northwood Investors. Parmi eux, certains sont administrateurs.

5.28. PERSONNEL

L'effectif du Groupe est composé de deux salariés au 30 juin 2020, contre trois salariés au 31 décembre 2019.

5.29. INFORMATIONS RELATIVES AUX HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les commissaires aux comptes sont :

KPMG Audit FS I

Tour Eqho
2 avenue Gambetta
92066 Paris-La Défense Cedex
Date de renouvellement de mandat : AGO/AGE du 20 avril 2017.

Denjean et Associés

35 avenue Victor Hugo
75116 Paris
Date de renouvellement de mandat : AGO/AGE du 20 avril 2017.

Les honoraires comptabilisés au titre de la période close le 30 juin 2020 sont les suivants :

En milliers d'euros

	KPMG				Denjean				Deloitte				Total			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	30/06/20	30/06/19	30/06/20	30/06/19	30/06/20	30/06/19	30/06/20	30/06/19	30/06/20	30/06/19	30/06/20	30/06/19	30/06/20	30/06/19	30/06/20	30/06/19
Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des états financiers	115	94	94	93	25	24	100	100	11	19	81	100	151	137	94	95
- Holding	51	46	41	46	25	24	100	100	(0)	(0)	(0)	(0)	76	70	47	49
- Filiales	65	48	53	47	(0)	(0)	(0)	(0)	11	19	81	100	75	67	47	46
									(0)							
Honoraires comptabilisés au titre des conseils et prestations entrant dans les services autres que la certification des comptes ⁽¹⁾	7	7	6	7	(0)	(0)	(0)	(0)	2	(0)	19	(0)	10	7	6	5
- Holding	7	7	6	7	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	7	7	5	5
- Filiales	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	2	(0)	19	(0)	2	(0)	2	(0)
									(0)							
Total	123	101	100	100	25	24	100	100	13	19	100	100	160	144	100	100

(1) Les honoraires liés aux prestations SACC (services autres que la certification des comptes) fournis à la demande de l'entité et requis par les textes légaux et réglementaires, est relatif à la vérification volontaire de la DPEF (déclaration de performance extra-financière).

5.30. ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

Néant.

6. Rapport des Commissaires aux Comptes

KPMG AUDIT FS I

Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

Denjean & Associés
35, avenue Victor Hugo
75016 Paris

Cegereal S.A.

Siège social : 42, rue de Bassano - 75008 Paris
Capital social : 79 532 200 €

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE 2020

Période du 1^{er} Janvier 2020 au 30 juin 2020

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société Cegereal S.A., relatifs à la période du 1^{er} janvier 2020 au 30 juin 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'Administration le 28 juillet 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I - CONCLUSION SUR LES COMPTES

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II - VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité établi le 28 juillet 2020 commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Paris-La Défense, le 28 juillet 2020

KPMG Audit FS I

Régis Chemouny

Associé



Paris, le 28 juillet 2020

Denjean & Associés

Céline Kien

Associée



