

Rapport  
Annuel

2013





---

# SOMMAIRE

---

Profil	01
4 atouts pour faire la différence	02
7 années pour un bilan	04

## VISION & AMBITION

06

Interview de la Direction générale	08
Temps forts 2013	10
Chiffres clés	12
Cegereal en Bourse	16
Message du Président	18
Gouvernance	19
Gestion des risques	22

## QUALITÉ & VALORISATION

24

Panorama des actifs	26
Politique locative	28
Arcs de Seine	30
Europlaza	34
Rives de Bercy	38

## ENGAGEMENT & RÉFÉRENCE

42

Objectif 2014	44
2013, année de structuration	46
Proximité et dialogue avec les parties prenantes	47
Informations environnementales	48
Note méthodologique	49
Autres enjeux environnementaux	50
Informations sociales et sociétales	52

## INFORMATION & TRANSPARENCE

56

Informations financières	58
Informations juridiques	92
Informations complémentaires	132
Table de concordance du document de référence	133
Glossaire	138

---

# PROFIL

---

## L'immobilier de bureaux haut de gamme aux portes de Paris

Cegereal est une société foncière spécialisée dans l'immobilier de bureaux haut de gamme en Île-de-France. Son patrimoine tertiaire unique est composé de trois ensembles de grande taille, situés dans les quartiers d'affaires les plus dynamiques, combinant chacun fonctionnalité, confort et services. Des prestations de haut standing en phase avec les attentes des locataires de premier rang permettant à Cegereal de s'assurer des revenus locatifs de qualité.

Depuis sa constitution, Cegereal inscrit sa stratégie de développement dans une démarche responsable et respectueuse de son environnement.

Ses immeubles accueillent chaque jour plusieurs milliers de salariés et de visiteurs contribuant fortement à l'attractivité économique des territoires dans lesquels ils sont implantés. Cegereal s'engage au quotidien à améliorer la qualité et la performance de son patrimoine en s'assurant du bien-être de ses utilisateurs.

Un positionnement porteur, associé à un levier financier limité, gage de création de valeur et rendement sur le long terme.

Cegereal est cotée sur le compartiment B de NYSE Euronext Paris depuis mars 2006. Elle a opté pour le statut de Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC).

---

19,1 M€

Résultat EPRA 2013

---

34,1 €

ANR par action au 31/12/2013

---

849 M€

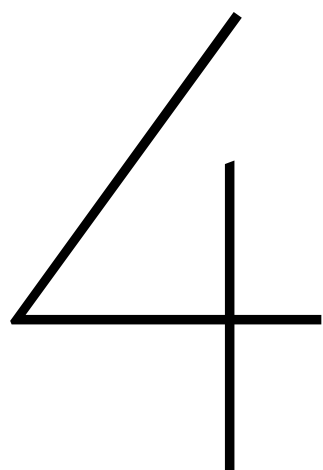
Valeur du patrimoine au 31/12/2013

---

43,3 M€

Loyers en 2013

---



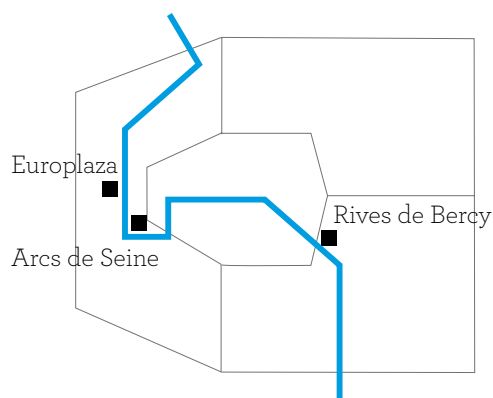
atouts pour

# FAIRE LA DIFFÉRENCE

**Cegereal** a développé une stratégie basée sur la détention d'immeubles de bureaux haut de gamme en France, occupés par des locataires de référence et financés par un niveau d'endettement modéré, avec l'objectif d'offrir une performance durable.

## Un patrimoine de qualité

À l'Ouest comme à l'Est des portes de Paris, les trois ensembles immobiliers de Cegereal sont des produits uniques qui concilient prestige et attractivité. Ils bénéficient d'emplacements stratégiques au cœur de quartiers d'affaires prisés du marché francilien. Modernes, divisibles et offrant une large palette de services, ces immeubles à vivre sont pensés comme un pilier de la performance des entreprises locataires.





## Une gouvernance stricte

La gouvernance de Cegereal s'appuie sur une politique de gestion des risques exigeante. Son organisation à trois niveaux, avec un Conseil d'administration, des Comités actifs et une Direction générale proche de ses actionnaires, met l'accent sur la préservation des intérêts de l'ensemble des parties prenantes, en répondant à des règles strictes de transparence et d'indépendance.

## Un actionnariat solide

Depuis son introduction en Bourse en 2006, Cegereal est soutenue par un actionnariat de qualité et stable, composé majoritairement d'investisseurs institutionnels de long terme. Le fonds immobilier HausInvest, un fonds commun de placement immobilier grand public de la Commerzbank, reste l'actionnaire majoritaire à hauteur de 59,8 % du capital.

À ses côtés, le groupe Covéa (GMF-MMA-MAAF) détient 13,97 % des actions, après avoir augmenté sa participation de 9 % entre 2006 et 2008.

## Une gestion locative et financière sélective

Cegereal cible des locataires de premier plan, à l'assise financière solide, et veille à les fidéliser en privilégiant une relation de confiance et de proximité. Cette politique locative sélective est garante de revenus locatifs de qualité dans la durée et permet également d'obtenir des conditions de financement optimisées.



+ de 120 000 m<sup>2</sup>

Surfaces de bureaux au 31/12/2013

# 7

# années

# POUR UN BILAN

Lors de son introduction en Bourse en 2006, Cegereal s'est engagée auprès des actionnaires à offrir un rendement global de 4,5 % tout en préservant la valeur de leur investissement sur le long terme. Au cours de cette première période de sept ans, ses équipes ont fait face avec succès à des challenges tant immobiliers que financiers malgré la crise financière. Cegereal en sort avec des indicateurs fondamentaux améliorés. Rétrospective de ces sept années en faits et en chiffres.

## Un patrimoine **préparé** pour le futur

Pour répondre à la demande à venir du marché et fidéliser ses locataires en place, Cegereal mène une politique de travaux en continu sur chacun de ses ensembles immobiliers, avec un accent particulier sur le confort, les services et la performance environnementale. Grâce au projet « Go Green », Cegereal devrait être l'une des premières foncières 100% verte d'ici à fin 2014.

## Arcs de Seine :

7 500 000 €

de travaux de rafraîchissement et d'amélioration du confort et de la performance énergétique (hall d'entrée, espaces de travail, pôle de services) en 2011.

420 000 €

de travaux de rénovation des espaces de détente (RIE/snack, terrasse/solarium) en 2013.

## 4<sup>e</sup> immeuble

en France avec la double certification HQE Exploitation et BREEAM In-Use International « Very Good ».

## Europlaza :

850 000 €

de travaux de rénovation du RIE en 2012.

## « tour jardin »

Lancement des travaux de transformation en 2014-2015.

## 3<sup>e</sup> immeuble

en France avec la double certification HQE Exploitation et BREEAM In-Use International « Very Good ».

## Rives de Bercy :

1 000 000 €

de travaux d'amélioration en 2014.

Engagements conjoints Cegereal / Crédit Foncier.





## Un patrimoine **refinancé** aux meilleures conditions

Le maintien d'une structure financière saine, utilisant un effet de levier limité, a permis d'obtenir un refinancement dans des conditions optimales et de sécuriser la situation financière jusqu'en 2017.

- Une dette de 400 millions d'euros refinancée, en juillet 2012, pour cinq ans, au taux compétitif de 3,40 %, entraînant un allègement de la charge financière de l'ordre de 20 %, qui est réduit à 3,15 % dès que le taux d'occupation dépassera 90 %.

## Un patrimoine **reloué** à des grandes signatures

À l'appui d'une politique locative basée sur la sélection et la fidélisation des locataires, Cegereal a sécurisé la situation locative de ses immeubles, avec une part importante du portefeuille de baux renégociés ou prolongés.

- Des locataires de premier rang :  
96 % des locataires notés entre 1 et 2 par Dun & Bradstreet.
- Une maturité moyenne résiduelle des baux de 6,6 années.
- Un taux d'occupation global proche de 90 % à fin décembre 2013.
- Un risque locatif moins concentré grâce à un nombre de baux doublé.

## Des engagements **respectés**

Positionnée exclusivement sur le segment des bureaux haut de gamme, Cegereal se concentre sur le métier de foncière de rendement à travers la valorisation de son patrimoine et la distribution de dividendes réguliers aux actionnaires.

- **Maintien** de la valeur du patrimoine malgré cinq années de crise économique.

- **ANR** à 34,1 € par action en hausse moyenne de 1 % par an depuis huit ans

- 4,50 %\* Rentabilité moyenne sur l'ANR d'introduction en Bourse

\* Rapport de la somme des dividendes distribués augmentée du gain latent sur ANR et du cours d'introduction en Bourse.

# 01

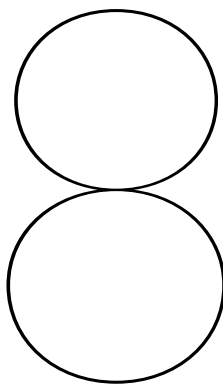
## VISION & AMBITION

**Cegereal** poursuit le déploiement d'une stratégie associant création de valeur et performance durable du patrimoine où l'humain est au cœur des priorités.









Questions à la Direction générale

Raphaël  
Tréguier,  
Directeur général

### 2013, année de la fidélisation et de la labellisation

Depuis 2006, la société foncière continue de déployer son concept de performance durable. À l'heure des bilans, Raphaël Tréguier, Directeur général de Cegereal, revient sur les principales avancées de 2013 et fait le point sur le parcours de la société sept ans après son introduction en Bourse.

#### 1. Dans un contexte de marché immobilier ralenti, quelle est votre feuille de route ?

Si 2012 fut une année de forte commercialisation d'Arcs de Seine, l'année 2013 aura principalement été l'année de la fidélisation de nos locataires et de la labellisation de notre patrimoine. En 2014, nous souhaitons profiter d'un marché locatif ralenti pour finaliser nos travaux d'amélioration et lancer un projet très exclusif de « tour jardin » sur Europlaza. Cegereal aura alors fait peau neuve pour aborder sereinement ses prochaines années.

#### 2. Comment s'est déroulée l'année 2013 pour Cegereal ?

Nous avons poursuivi une commercialisation active des surfaces rénovées à Arcs de Seine. La flexibilité de l'immeuble nous a permis d'être en phase avec la demande actuelle et d'accueillir deux nouveaux locataires de premier plan. Malgré la morosité du marché immobilier, notamment sur les secteurs où nous avons nos principaux immeubles, le besoin en bureaux modernes, rationnels, mais aussi humains, chaleureux, est resté fort. L'adéquation de nos immeubles est bien illustrée cette année par le renouvellement des baux sur 39 % de notre portefeuille, notamment par le Crédit Foncier sur 31 900 m<sup>2</sup> jusqu'en 2021.

Profitant d'une accalmie locative, nous avons accéléré notre projet de valorisation du patrimoine : sur Arcs de Seine avec la rénovation du RIE et l'aménagement d'un espace de détente sur les jardins, mais aussi sur Europlaza où nous lançons le projet de « tour jardin » dès 2014. Europlaza deviendra la première tour à La Défense à proposer un véritable jardin clos réservé à ses locataires. Bénéficiant d'un taux d'occupation proche de 90 %, nous procédons à un vrai travail de création de valeur immobilière en amont de la reprise du marché locatif.

### 3. Où en êtes-vous dans l'opération « Go Green » initiée en 2011 ?

Le projet « Go Green » fait partie intégrante de notre engagement à agir en foncière responsable. Après la certification du site Arcs de Seine, en juin 2012, les audits techniques ont conduit à la labellisation HQE Exploitation d'Europlaza en novembre 2013. Nous travaillons également en étroite collaboration avec le Crédit Foncier pour la certification de Rives de Bercy afin d'atteindre notre objectif de devenir une des premières foncières cotées intégralement verte d'ici à fin 2014. Ces travaux d'analyse des performances passées et futures de nos immeubles ont aussi permis d'intégrer des référentiels complémentaires comme BREAAAM et Green Rating. À ce jour, Europlaza et Arcs de Seine font partie des quatre immeubles en France à détenir les labels HQE Exploitation et BREEAM In-Use « Very Good ».

### 4. Quand et comment espérez-vous récolter les fruits de vos démarches ?

Si l'opération « Go Green » procure un avantage compétitif à court terme pour la commercialisation, ses bénéfices sur la valeur de nos immeubles s'apprécieront dans la durée. Notre engagement, vis-à-vis des actionnaires, est d'offrir une rentabilité globale de 4,5 % à 5 % sur leur investissement. La pierre délivre des loyers, mais elle nécessite aussi un travail au long cours afin d'en maintenir sa conformité technique et son attractivité commerciale, qui sont les principaux composants de sa valeur. D'où le concept de « performance durable » dans lequel nous nous investissons depuis nos débuts.

### 5. Quid de votre parcours boursier en 2013 ?

Le cours de l'action a terminé en hausse de 23 %, surperformant l'indice EPRA de 16 %. Le titre Cegereal a ainsi augmenté de plus de 75 % en deux ans. Cette nette appréciation récompense les investissements réalisés, depuis 2011, pour améliorer la performance de nos immeubles.

### 6. Malgré cette forte progression boursière depuis deux ans, l'action Cegereal reste décotée par rapport à l'ANR. Comment expliquez-vous cette décote ?

Notre cours de Bourse est établi par de faibles volumes et reste fortement déconnecté de notre valeur réelle, autrement dit « liquidative ». Cette décote, essentiellement technique, est le résultat d'un décrochage du cours de Bourse, qui a touché les mid-caps françaises lors de la débâcle de 2008. La liquidité quotidienne devrait naturellement revenir lorsque le cours de Bourse sera acceptable pour les actionnaires historiques, qui sont confiants dans la valeur de la société. En attendant, il y a donc une réelle opportunité pour les investisseurs à moyen terme.

### 7. Vos succès vous permettent-ils de revoir à la hausse votre distribution de dividende ?

Nous avons repris la distribution de dividendes au titre de l'exercice 2012, comme nous le souhaitions, en versant un dividende de 0,65 euro par action. La poursuite de nos succès locatifs nous permet effectivement d'envisager la distribution d'un dividende plus élevé pour l'année 2013. Au cours de l'année 2014, il sera proposé une distribution de 1,50 euro par action en deux temps.

### 8. L'année 2013 marque également la fin d'une première période de sept ans. À l'âge de raison, avez-vous atteint vos objectifs ?

Oui. Au cours des sept années écoulées, nous sommes restés volontairement éloignés des projets de développement et des opportunités de croissance au profil de risque trop élevé ou susceptibles de diluer le rendement pour nos actionnaires historiques. Pour nos actionnaires, la rentabilité globale sur l'ANR d'introduction en Bourse est de 4,50 %, un niveau en ligne avec nos engagements, et ce, malgré le contexte de crise.

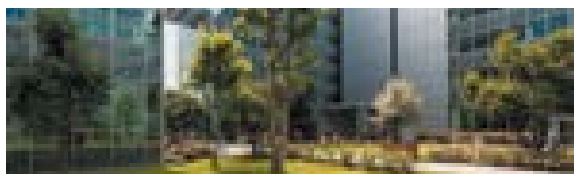
# TEMPS FORTS | 2013

L'année 2013 a été marquée par un allongement de la durée locative sur chacun des trois sites et de nouveaux succès commerciaux avec l'arrivée de deux locataires à Arcs de Seine. Centrée sur la qualité de vie des locataires, Cegereal a poursuivi les chantiers visant à améliorer et à pérenniser son patrimoine : la finalisation des travaux de rénovation à Arcs de Seine et le déploiement de l'opération « Go Green » sur l'ensemble du patrimoine.

# 75%

du patrimoine certifié HQE Exploitation et BREEAM In-Use « Very Good »

L'opération « Go Green », initiée en 2012, s'est poursuivie selon le calendrier annoncé pour devenir l'une des premières foncières cotées intégralement verte d'ici à fin 2014. Après Arcs de Seine, en juin 2012, Europlaza a reçu la certification HQE Exploitation (Haute Qualité Environnementale) délivrée par Certivéa, en novembre 2013. Europlaza et Arcs de Seine sont parmi les quatre premiers immeubles à bénéficier de la double certification HQE Exploitation et BREEAM In-Use « Very Good » en France. Prochaine étape : Rives de Bercy, où le processus suit son cours après un préaudit satisfaisant initié en 2012.



# 48 500 m<sup>2</sup>

de baux renouvelés

Satisfaits de la qualité des espaces à vivre occupés, plusieurs locataires ont prolongé leur durée de location sur les trois sites avec des engagements fermes : Crédit Foncier à Rives de Bercy sur 31 900 m<sup>2</sup> jusqu'en 2021, Hewlett Packard à Arcs de Seine sur 5 200 m<sup>2</sup> jusqu'en 2021 ainsi que Cap Gemini et Galderma à Europlaza sur respectivement 7 400 m<sup>2</sup> et 4 000 m<sup>2</sup> jusqu'en 2019.

# 8 600 m<sup>2</sup>

de nouvelles surfaces commercialisées

Le succès locatif des surfaces rénovées à Arcs de Seine s'est encore confirmé. Deux nouvelles entreprises de premier plan ont rejoint les quatre locataires en place. Sagem Défense Sécurité a installé son siège social sur 5 000 m<sup>2</sup> et Sonepar occupe désormais 1 400 m<sup>2</sup>. En outre, Hewlett Packard, locataire depuis 2012, a étendu sa surface de location de 1 400 m<sup>2</sup>. De son côté, Galderma a pris à bail 825 m<sup>2</sup> supplémentaires dans la tour Europlaza.

À fin décembre 2013, le taux d'occupation à Arcs de Seine s'élevait à 81 %, contre 63 % fin décembre 2012, portant le taux d'occupation de l'ensemble du patrimoine de Cegereal à 89 %, en hausse de 7 % comparé à fin 2012 (83 %).



# 420 k

euros de travaux sur les espaces de vie commune

Cegereal a complété la rénovation d'Arcs de Seine, débutée en 2011, avec l'amélioration des espaces de restauration grâce au réaménagement du RIE et à l'ajout d'un espace snack en bordure de Seine. Pour agrémenter le confort des utilisateurs, une terrasse a également été créée en rez-de-jardin avec un espace solarium permettant de profiter du parc paysager du site lors des moments de détente.

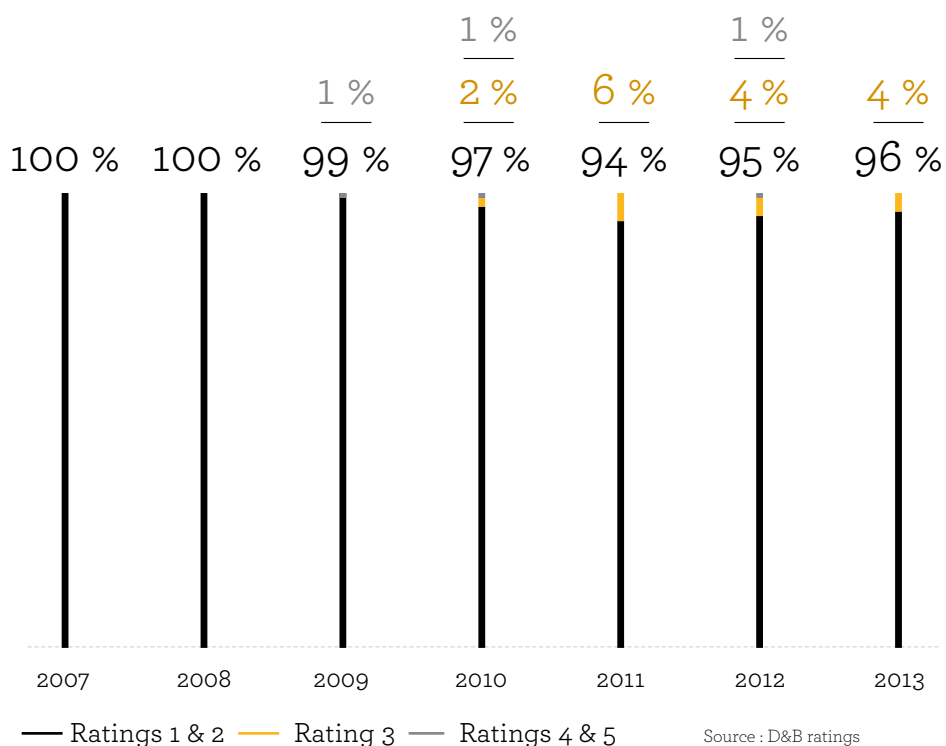
# CHIFFRES CLÉS

## PERFORMANCE DURABLE

### Locataires : des signatures de qualité

96 % de locataires de premier plan

Revenu locatif acquitté par des sociétés notées 1 et 2 par Dun & Bradstreet.



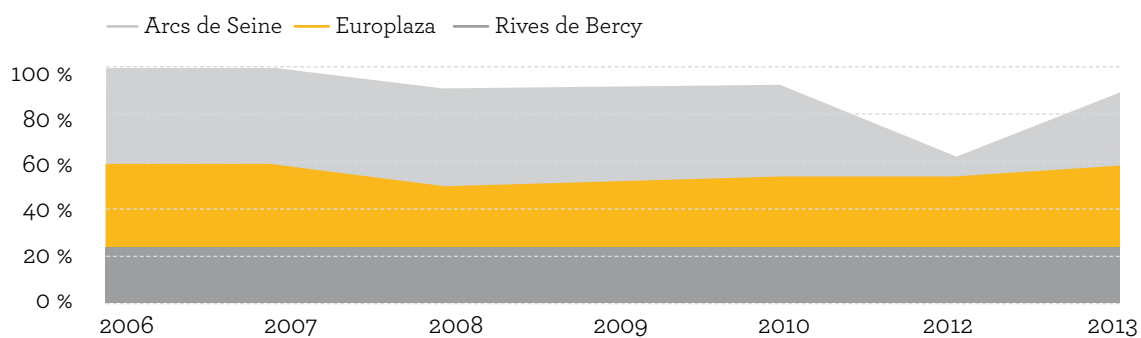
# 177 M€

de plus-values latentes  
en décembre 2013

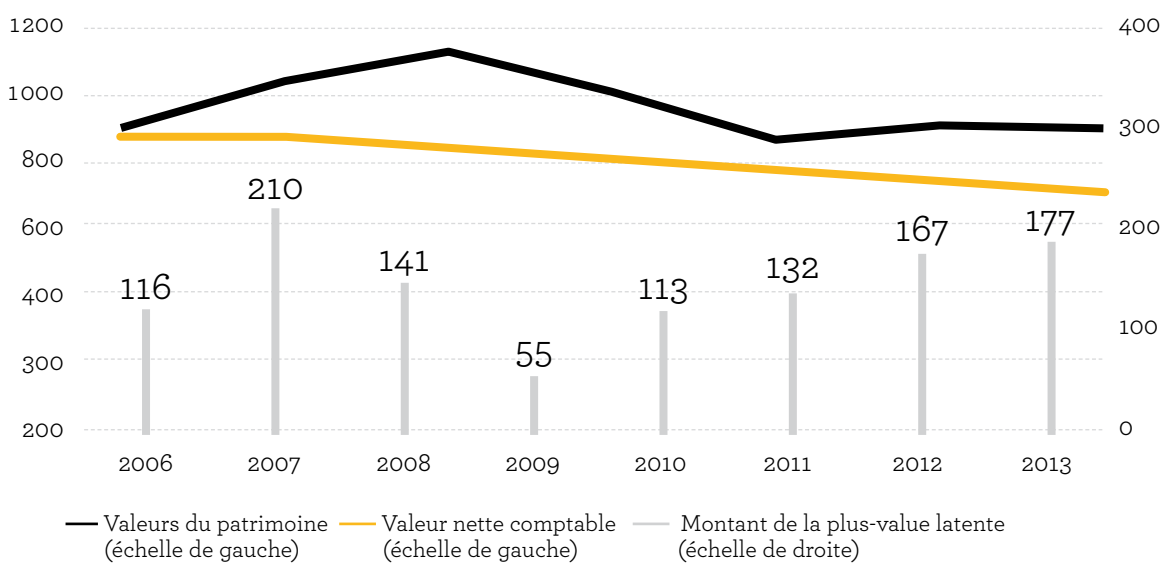
# 96 %

de locataires de premier plan notés  
1 et 2 par Dun & Bradstreet

## Taux d'occupation du portefeuille depuis l'introduction en Bourse



## Une capacité de distribution long terme (en millions d'euros)



## PERFORMANCE EPRA

### Résultat EPRA

En milliers d'euros

	2013	2012
Résultat net IFRS	1 940	16 860
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	17 145	(9 385)
Résultat EPRA	19 085	7 476

### ANR EPRA

En milliers d'euros, sauf données par action

	2013	2012
Capitaux propres IFRS	486 629	493 397
Étalement des franchises de loyer	(29 331)	(14 220)
<b>ANR EPRA</b>	<b>457 298</b>	<b>479 177</b>
Valeur de marché de l'emprunt	(398 621)	(402 899)
Valeur comptable de l'emprunt <sup>(1)</sup>	395 797	400 000
<b>ANR triple net EPRA</b>	<b>454 474</b>	<b>476 279</b>
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	13 345 278	13 346 851
ANR par action	34,1	35,7

(1) La valeur retenue au 31 décembre 2013 est la valeur bilancielle IFRS de l'emprunt tandis que celle retenue au 31 décembre 2012 était la valeur de remboursement de l'emprunt.

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.



## Taux de rendement (EPRA NIY & EPRA « topped-up » NIY)

En milliers d'euros

	2013	2012
<b>Valeur nette des immeubles de placement</b>	<b>849 000</b>	<b>865 400</b>
Frais et droits de mutations	49 914	53 655
<b>Valeur brute des immeubles de placement (B)</b>	<b>898 914</b>	<b>919 055</b>
<b>Revenus locatifs nets perçus annualisés (A)</b>	<b>49 589</b>	<b>35 882</b>
Ajustements : franchises facturés	2 183	9 746
<b>Revenus locatifs nets perçus annualisés ajustés des franchises (C)</b>	<b>51 771</b>	<b>45 628</b>
Taux de rendement « EPRA NIY » (A)/(B)	5,5 %	3,9 %
Taux de rendement « EPRA topped-up NIY » (C)/(B)	5,8 %	5,0 %

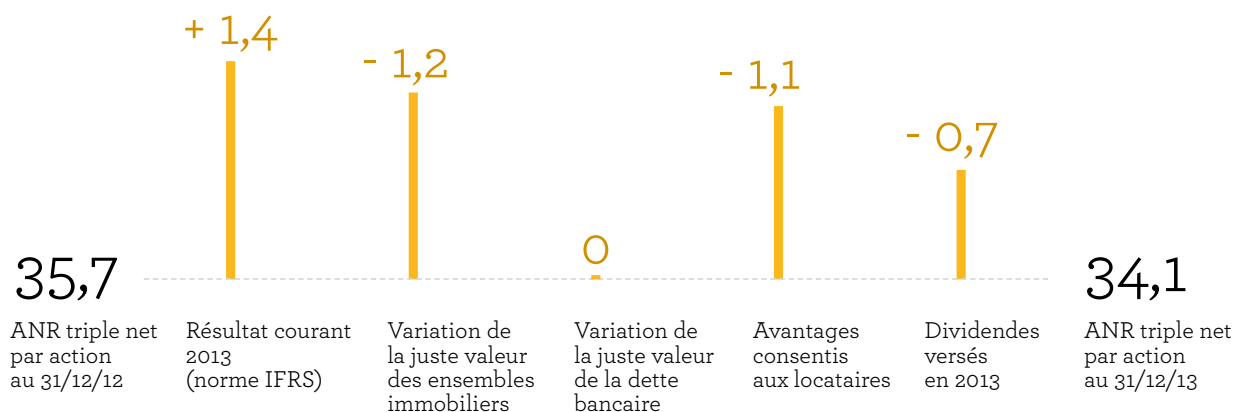
## Taux de vacance EPRA

En milliers d'euros

	2013	2012
Valeur locative de marché totale	60 478 912	55 047 092
Valeur locative de marché des espaces vacants	6 807 544	9 938 546
Taux de vacance EPRA	11 %	18 %

## ANR triple net EPRA

En euros par action



## CEGEREAL EN BOURSE

La valorisation du patrimoine de Cegereal a continué de porter ses fruits. Le titre a renouvelé cette année sa surperformance boursière par rapport aux principaux indices.

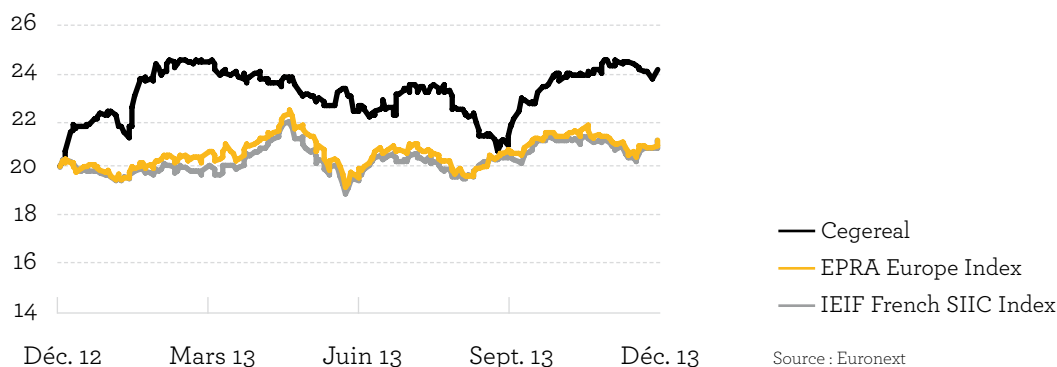
### Carte d'identité boursière

Nom	CEGEREAL SA	Type	Eurolist
NYSE	EURONEXT PARIS	Compartiment B	CAC all shares
Code ISIN	FR0010309096	Indices	IEIF SIIC France
Mnemo	CGR	Service titres	BNPP Securities Services
CFI	ESVUFB		

### Hausse de 23 % : un nouvel élan confirmé

En 2013, les marchés boursiers ont poursuivi leur redressement dans une configuration similaire à celle de 2012, rythmée par l'action accommodante des banques centrales destinée à soutenir le financement de l'économie. Cette tendance haussière des indices boursiers parisiens s'est poursuivie en dépit de l'absence d'évolution macro-économique favorable. Les effets de la dégradation du marché de l'emploi sur le marché locatif immobilier se sont accentués, laissant des perspectives contrastées suivant les segments de marché. Dans ce contexte, les investisseurs ont été plus sélectifs dans leurs allocations boursières. Avec une croissance du chiffre d'affaires de 12,2 %, portée par ses succès locatifs des deux dernières années, Cegereal a bénéficié de cette sélectivité. Son titre a progressé de près de 23 %, avec un cours à 24,09 euros en fin d'année, contre une hausse de 5,6 % pour l'indice Euronext IEIFF SIIC France et de 18 % pour l'indice CAC 40. Depuis 2012, Cegereal a réalisé une performance boursière proche de 75 %, réduisant la décote par rapport à l'ANR de 45 % à 29 % à fin 2013.

### Évolution du cours de Bourse par rapport aux principaux indices



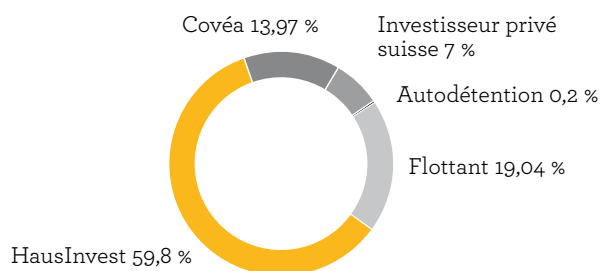
## Une majorité d'actionnaires de long terme

Depuis son introduction en Bourse en 2006, Cegereal est principalement adossée à des investisseurs institutionnels fidèles, qui ont une stratégie d'investissement sur le long terme : le fonds commun de placement immobilier HausInvest, actionnaire majoritaire à hauteur de 59,8 % du capital, et le groupe d'assurance Covéa (GMF-MMA-MAAF) qui détient 13,97 % du capital.

Le flottant, qui représente 19 % du total des actions, est lui-même majoritairement détenu par des investisseurs institutionnels. Ils trouvent en Cegereal un point d'accès mutualisé à des revenus financiers de qualité et à un patrimoine de bureaux d'exception.

## Actionnariat de Cegereal

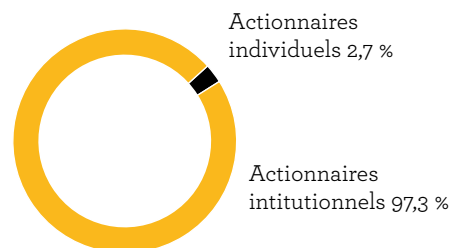
au 31 décembre 2013



Source : Euroclear

## Répartition du flottant de Cegereal

au 31 décembre 2013



Source : Euroclear

## Transparence et proximité : deux piliers pour une relation durable

Cegereal s'est engagée dans une politique de communication financière alliant la transparence à la proximité, gage d'une bonne visibilité pour les actionnaires et d'une relation durable et de qualité.

Au-delà des rencontres directes sur le terrain lors de salons dédiés, tels qu'Actionaria pour les particuliers ou le Midcap Events pour les professionnels, et des supports traditionnels de communication écrite (communiqués de presse, rapports financiers annuel et semestriel), Cegereal s'appuie sur les nouvelles technologies pour développer des échanges à distance plus interactifs et transmettre une information régulière sur l'actualité du secteur et de la société. La société a notamment procédé à une refonte totale de son site Internet en 2013 et participe à tous les moyens de communication en ligne (Twitter, web-conférences...).

## Relèvement des seuils de distribution en 2014

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, la quote-part des bénéfices distribuée par les sociétés foncières ayant opté pour le statut SIIC (société d'investissement immobilière cotée) évolue. Les taux de distribution obligatoires, sous forme de dividendes, passe de 85 % à 95 % des revenus nets comptables émanant de son activité locative et de 50 % à 60 % des plus-values nettes de cessions d'immeubles. Une mesure sans incidence pour Cegereal qui partage déjà plus de 95 % des fruits de sa croissance avec ses actionnaires depuis son introduction en Bourse.

## Informations actionnaires

[www.cegereal.com](http://www.cegereal.com)

Cegereal  
Service Relations Actionnaires  
21-25, rue Balzac - 75008 Paris  
Tél. : + 33 (0)1 42 25 76 36

## Agenda de l'actionnaire

14 février 2014	Résultats annuels 2013
15 mai 2014	Chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> trimestre 2014
25 juin 2014	Assemblée générale
24 juillet 2014	Résultats du 1 <sup>er</sup> semestre 2014
13 novembre 2014	Chiffre d'affaires du 3 <sup>e</sup> trimestre 2014

---

# MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

---



Richard Wrigley,  
Administrateur indépendant  
et Président du Conseil  
d'administration de Cegereal

Recommandée par le Code AFEP-MEDEF, l'auto-évaluation du fonctionnement du conseil d'administration par ses membres et des impacts de ses décisions fut positive en tout point cette année. Le Conseil s'est rassemblé dix fois avec un taux de participation de 84 %.

L'année 2013 restera marquée par le décalage entre le dynamisme des investissements tirés par les grandes transactions et l'atonie du marché locatif. En l'absence de mobilité chez les grands utilisateurs, Cegereal a su tirer son épingle du jeu, grâce à la flexibilité de ses immeubles et à un ensemble de prestations de qualité et compétitives dans des quartiers, qui attirent de plus en plus les faveurs des entreprises. Son taux d'occupation global est ainsi revenu à près de 90 %.

Cette résilience est aussi le résultat du déploiement prudent d'une feuille de route créatrice de valeur où s'affrontent le temps de la revalorisation et le temps de la commercialisation du patrimoine. La revue régulière des risques par les membres du Conseil d'administration et par ses Comités nous a confirmé que la société continue d'arbitrer et de prendre les décisions dans l'intérêt de l'ensemble des actionnaires.

En ce sens, afin de rester une foncière de bureaux de référence, Cegereal poursuit la mutation de ses actifs avec la volonté de répondre à la demande actuelle et de les préparer pour le rebond locatif que le marché attend. Après la rénovation du site Arcs de Seine, finalisée cette année, le projet de « tour jardin » à Europlaza sera une nouvelle étape décisive. Au-delà des nouvelles règles imposées par le Grenelle de l'Environnement, les immeubles de Cegereal doivent apporter une réponse au profond souhait de bénéficier des conditions de travail où l'organisation spatiale a été pensée par l'entreprise pour les hommes et non l'inverse. C'est une condition *sine qua non* de la performance durable de la société.

Ce concept de performance durable qui est une raison d'être de Cegereal, donne lieu, cette année à l'inclusion d'un nouveau chapitre sur la Responsabilité Sociale des Entreprises (RSE) dans ce rapport annuel. Il fournit une description et des analyses détaillées sur la performance des immeubles de la société et sur le respect de ses engagements dans le cadre de ses activités de foncière. En accord avec les dispositions de l'article L. 225-102-1 alinéa 7 du Code de commerce et du décret n° 2012-557 du 24 avril 2012, les informations et les documents auxquels fait référence ce rapport RSE ont fait l'objet d'une revue par un tiers indépendant.



# GOUVERNANCE

## Défendre au mieux les intérêts de l'entreprise et de ses actionnaires

Adossée à de grands groupes institutionnels, Cegereal s'est dotée d'un système de gouvernance, qui permet de défendre au mieux les intérêts de l'ensemble de ses actionnaires. L'objectif est d'offrir la sécurité d'un rendement élevé sur le long terme, grâce à la gestion d'un patrimoine de grande qualité, le recours aux meilleures expertises et une gestion optimisée des risques et ce, dans le respect des engagements de transparence et d'indépendance.

## Principes d'organisation

Se référant au Code de référence AFEP-MEDEF sur le gouvernement d'entreprise des sociétés cotées de juin 2013, la gouvernance de Cegereal est assurée à trois niveaux : le Conseil d'administration, ses trois comités et l'équipe de direction, constituée de Raphaël Tréguier et Carl-Christian Siegel. Cette organisation est conforme aux règles de gouvernance édictées par les deux autorités de marché française et allemande, AMF et Bafn.

Les statuts et le règlement intérieur de Cegereal sont disponibles sur le site [www.cegereal.com](http://www.cegereal.com).

<b>GOUVERNANCE</b>	<b>ORGANISATION OPÉRATIONNELLE</b>
<p>Une organisation tournée vers la transparence et l'indépendance</p>	<p>Pour la gestion de ses opérations, Cegereal s'appuie sur des partenaires externes qui lui permettent d'avoir accès aux meilleures compétences sur le marché.</p>
<p>1 • Un <b>Conseil d'administration</b> présidé par un administrateur indépendant et composé de 9 membres, dont 3 sont indépendants</p>	<p>• Cegereal bénéficie d'un contrat d'Asset management avec un leader mondial de la gestion immobilière pour compte de tiers, Commerz Real.</p>
<p>2 • Trois <b>comités</b> (Comité des investissements, comité d'audit, Comités des nominations et rémunérations), constitués majoritairement d'administrateurs indépendants</p>	<p>• Cegereal s'appuie sur Yxime pour la gestion quotidienne de ses immeubles, Fidal pour les questions juridiques et fiscales et Pricewaterhouse Coopers pour l'expertise comptable.</p>
<p>3 • Une <b>équipe de direction</b> composée d'un Directeur général et un Directeur général délégué</p>	

---

## Une gouvernance à trois niveaux

---

# CONSEIL D'ADMINISTRATION

---

### Administrateurs indépendants



**Richard Wrigley**

65 ans, Président du Conseil d'administration, administrateur indépendant, ancien Président de CBRE Property Management France jusqu'en 2009. Titulaire d'un Bachelor of Science Estate Management de la London University. Il est Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors (F.R.I.C.S.).



**Jean-Pierre Bonnefond**

68 ans, administrateur indépendant, ancien Président du Groupement Foncier Français. En juin 2000, il est nommé Président de GFF et il exercera ces fonctions jusqu'en octobre 2004. Depuis novembre 2004, il est consultant en stratégie patrimoniale. Il est titulaire d'un DESS de droit privé de l'Université de la Sorbonne-Panthéon. Chevalier de la Légion d'honneur.



**Alec Emmott**

67 ans, administrateur indépendant, représentant permanent de Europroperty Consulting. Il est diplômé d'un M.A. du Trinity College, Cambridge obtenu en 1969 et d'un MRICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) obtenu en 1971. De 1997 à 2007, il a été Directeur général de la Société Foncière Lyonnaise. Depuis 2007, il est dirigeant de la société Europroperty Consulting.

### Représentants des actionnaires

---

#### Erich Seeger

---

50 ans, représentant permanent de CRI. Membre du Directoire de Commerz Real AG en 2008. Il a précédemment occupé diverses fonctions stratégiques en matière de marketing au sein de la filiale d'Asset Management du groupe HVB à Munich. Il a notamment dirigé les activités de vente de la société de gestion de leur fonds Activest. Titulaire d'un diplôme de marketing de la Munich Academy of Publicity and Marketing

---

#### Olivier Le Borgne

---

46 ans, représentant permanent de GMF VIE. Il est titulaire d'un DEUTS d'actuariat (ISUP Paris) obtenu en 1996 et diplômé de l'Institut Supérieur de Gestion de Paris (1986-1989). Depuis octobre 2008, il est Directeur de la stratégie financière de GMF.

---

#### Klaus Waldherr

---

49 ans, administrateur. Il a travaillé en tant que juriste pour une institution gouvernementale allemande. Il a rejoint CRI en 1998 où il exerce des fonctions de juriste. Il a développé une spécialisation dans le domaine des investissements immobiliers à l'étranger. Il est docteur en droit et avocat. Il est diplômé de l'université de Nancy II et de l'université de Mainz.

---

#### Gerry Dietel

---

36 ans, administrateur. Titulaire d'un diplôme d'économie en matière immobilière de l'HFUW de Nürtingen-Geislingen. Il a travaillé en 2005 et 2006 pour IPD Investment Property Databank Allemagne et a rejoint Commerz Real en 2007 où il est l'un des gérants du fonds HausInvest Europa. Il est salarié de CRI mbH.

---

#### Carl-Christian Siegel

---

47 ans, administrateur. Il est Directeur général et responsable du département Acquisition et Ventes Europe de Commerz Real AG. Il a rejoint CR, à Wiesbaden début 2008 après 12 ans au sein du groupe Deutsche Bank, où il était responsable de la gestion de portefeuille pour des Fonds Spéciaux. Il est diplômé en Gestion de l'université de Konstanz et possède un diplôme en Économie Immobilière de European Business School.

---

#### Sabine Röska

---

34 ans, administrateur. Directeur de la stratégie chez Commerz Real depuis 2011. Elle a rejoint CR en 2008 en tant que gérant du Fonds Hausinvest Europa. Elle occupait précédemment plusieurs positions au sein de Deutsche Immobilien Chancen KGaA à Frankfurt. Elle est diplômée de l'université de Darmstadt et de l'Institut National Polytechnique de Grenoble.



# 3 COMITÉS INDÉPENDANTS

Les trois comités désignés par le Conseil d'administration ont pour vocation d'assister les administrateurs de Cegereal dans leurs prises de décisions importantes en matière d'investissements, d'audit et de nominations et rémunérations. Chaque comité est composé de trois membres, en majorité indépendants.

## Comité d'investissements

**Alec Emmott** (Président), indépendant  
**Richard Wrigley**, indépendant  
**Graham Spensley**, indépendant  
Ce Comité a pour mission d'assister le Conseil sur les investissements, en particulier en cas de vente, d'acquisition, de développement ou de rénovation importante d'un actif immobilier. Il donne aussi son avis sur les projets et le budget annuel d'investissements. Il examine la stratégie des opérations d'investissements déjà réalisées. Il se saisit par ailleurs de tout fait pouvant avoir un impact significatif sur les investissements.  
Nombre de réunions en 2013 : Néant

## Comité d'audit

**Richard Wrigley**, (président), indépendant  
**Jean-Pierre Bonnefond**, indépendant  
**Gerry Dietel**, Fund Manager Commerz Real  
Le comité d'audit assiste le Conseil dans l'examen et l'arrêté des comptes (annuels et semestriels). Il assure le suivi du contrôle légal des comptes par les Commissaires aux comptes et veille à leur indépendance. Il examine les procédures de contrôle interne, d'audit, de comptabilité et de gestion. Il s'assure par ailleurs de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, en veillant à ce que Cegereal possède, dans sa gestion, les moyens adaptés à la prévention des risques et des anomalies. Enfin, le Comité d'audit assure le suivi du processus d'élaboration de l'information financière.  
Nombre de réunions en 2013 : 2  
Taux de participation : 100 %

## Comité des nominations et des rémunérations

**Jean-Pierre Bonnefond** (Président), indépendant  
**Graham Spensley**, indépendant  
**Alec Emmott**, indépendant  
La vocation de ce comité est de préparer la détermination du montant des rémunérations de chaque membre de la direction générale. Il est également chargé d'apprécier les autres avantages ou indemnités dont ils bénéficient. Il examine les candidatures aux fonctions de Directeur Général, directeur général délégué et administrateur. Il apprécie aussi la situation de chaque administrateur en termes de liberté de jugement, et évalue régulièrement le Conseil d'administration.  
Nombre de réunions en 2013 : 2  
Taux de participation : 100 %

## L'équipe de direction

Raphaël Tréguier a été nommé Directeur général du Groupe début 2012. Il est assisté dans ses fonctions par Carl-Christian Siegel, Directeur général délégué aux affaires immobilières. La Direction générale de la société est ainsi assurée par deux experts en corporate finance et en immobilier.

**Raphaël Tréguier – Directeur général**  
Âgé de 39 ans, Raphaël Tréguier possède une expérience solide dans l'immobilier et le Corporate Finance. Impliqué dans la direction d'opérations d'achat de sociétés, cotées et non cotées, et de grands portefeuilles, il a notamment passé sept ans au sein de l'équipe de GE Real Estate France chargée des investissements entre 2001 et 2008.

**Carl-Christian Siegel – Directeur général délégué aux affaires immobilières**  
Âgé de 47 ans, il est responsable des équipes immobilières en Europe du Sud chez Commerz Real AG. Il a rejoint le Groupe début 2008 après douze ans au sein du groupe Deutsche Bank, où il était responsable de la gestion de portefeuille pour des Fonds spéciaux. Carl-Christian Siegel est diplômé en Gestion de l'Université de Konstanz et possède un diplôme en Économie Immobilière de European Business School.



---

# GESTION DES RISQUES

---

**Cegereal** poursuit sa politique de gestion des risques basée sur des processus stricts de contrôle interne, de planification et d'analyse des risques. Les principaux risques identifiés, en 2013, liés à la faiblesse de la demande locative exprimée par les grands utilisateurs et à la nécessaire division des surfaces disponibles au sein du portefeuille de la société, ont ainsi pu être anticipés et maîtrisés.



## Des risques identifiés et analysés

L'identification des risques passe également par des outils de planification, de prévision et d'analyse de trésorerie. En outre, Cegereal se munit de mises à jour trimestrielles des analyses de solvabilité de ses locataires, incluant une revue de leurs engagements financiers. Tous les mois, le Conseil d'administration est formellement tenu informé par la Direction générale des principaux points d'actualité de la société et de tout risque important sur les trois prochaines années.

## Un contrôle interne fortifié

L'existence d'un contrôle interne au sein du groupe Cegereal, renforcé par la mise en place de procédures formalisées depuis 2009, permet d'améliorer et d'adapter régulièrement la gestion des risques inhérents à l'activité pouvant avoir un effet défavorable sur la situation financière du Groupe, ses résultats ou le cours des actions. Une part importante de son organisation étant externalisée, son contrôle régulier demeure un sujet primordial pour Cegereal.

## Des risques revus annuellement

Les risques pouvant avoir un impact sur l'activité du Groupe, sa situation financière ou ses résultats sont analysés et revus de manière exhaustive chaque année. Ils sont alors présentés dans le paragraphe II.1 Gestion des risques, page 60 avec leurs conséquences éventuelles et les facteurs atténuants.

## Une maîtrise des principaux facteurs de risque en 2013

Les principaux risques identifiés en 2013 furent l'environnement économique ralenti, associé à une pression fiscale croissante, et la vacance immédiate en début d'année sur le site d'Arcs de Seine.





## Gestion des risques liés à l'activité de la société

### Risque locatif lié à la vacance

Cegereal a poursuivi la commercialisation active de ses actifs soutenue par les équipes d'asset management de Commerz Real. De nombreux succès ont pu voir le jour en 2013. Soutenue par CBRE, BNPP Real Estate et Keops, Arcs de Seine a vu les sociétés de premier plan Sagem Defense Sécurité et Sonepar s'installer sur respectivement 5 000 m<sup>2</sup> et 1 400 m<sup>2</sup>. Et Hewlett Packard a étendu sa surface de 1 400 m<sup>2</sup>. Dans la tour Europlaza, Galderma a, quant à elle, renouvelé son bail pour 6 ans ferme et pris à bail 825 m<sup>2</sup> supplémentaires. Cette commercialisation active a permis de faire passer le taux d'occupation à Arcs de Seine de 63 % à 81 %, et le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille de 83 % à 89 % au 31 décembre 2013.

Cegereal maintiendra le rythme de ses commercialisations en 2014, ce qui devrait à la fois réduire au maximum la vacance résiduelle et le taux d'emprunt, de 3,40 % à 3,15 %, dès que le taux d'occupation passera au-delà de 90 %.

### Risque lié à la concentration des actifs et des locataires

Cegereal fait face à une dépendance vis-à-vis de ses principaux locataires du fait de la surface louée à un an par ces quatre grands locataires (48 % à fin 2014). Afin de réduire ce risque, la société a pris plusieurs mesures avec l'appui de son Conseil d'administration comme l'ouverture à la divisibilité du site Arcs de Seine et la renégociation par avance de certains baux importants en cours (eg. renégociation avec Le Crédit Foncier à Rives de Bercy pour une durée de 9 ans, avec Cap Gemini à Europlaza pour 6 ans).



## Gestion des risques de marché

### Marché locatif

La conjoncture économique difficile de 2013 a poussé la plupart des grandes entreprises à repousser voire mettre fin à leurs projets de déménagement, et à privilégier la renégociation de leurs baux. Dans ce contexte, Cegereal a su réagir en ouvrant ses immeubles à la division pour s'adapter à la demande restée active pour les surfaces de taille inférieure à 5 000 m<sup>2</sup>. Entre 2006 et 2013, le nombre de baux signés représentant un loyer annuel de plus de 100 000 euros est passé de douze à vingt sur l'ensemble du patrimoine de Cegereal.

De plus, Cegereal veille à conserver des immeubles aux meilleurs standards du marché tout en intégrant des critères stricts de performance durable et environnementale. Après l'amélioration des espaces de restauration et des espaces de vie commune à Arcs de Seine, le projet de première « tour jardin » appliqué à Europlaza verra le jour.

### Niveau des taux d'intérêt

Cegereal a profité d'une courbe des taux historiquement basse pour procéder à son refinancement global, en 2012, et a opté pour un taux fixe (variant entre 3,15 % et 3,40 % selon le taux d'occupation du portefeuille). Ce choix permet à la société de se prémunir contre une évolution défavorable de la courbe des taux sur la période 2013-2017.

Une analyse des principaux risques est présentée à la page 60 du présent document.

---

02

---

QUALITÉ &  
VALORISATION

---

Un patrimoine de référence,  
moderne et qualitatif au service  
des grandes entreprises.

---





# PANORAMA DES ACTIFS

ADRESSE	<b>EUROPLAZA</b> 20, avenue André-Prothin (La Défense 4)	<b>ARCS DE SEINE</b> 34, quai du Point du Jour (Boulogne-Billancourt)	<b>RIVES DE BERCY</b> 4, quai de Bercy (Charenton-le-Pont)	<b>TOTAL</b> Portefeuille global
<b>% Détention</b>	100 %	100 %	100 %	n.a.
<b>Valeur</b>	355 M€	322 M€	172 M€	849 M€
<b>Valeur/m<sup>2</sup></b>	6 765 €/m <sup>2</sup>	6 819 €/m <sup>2</sup>	5 385 €/m <sup>2</sup>	6 449 €/m <sup>2</sup>
<b>Évolution annuelle</b>	- 8,3 %	+ 3,9 %	+ 2,4 %	- 1,8 %
<b>Taux de capitalisation<sup>(*)</sup></b>	+ 6,5 %	+ 5,9 %	+ 6,2 %	+ 6,2 %
<b>Loyers 2013 (non annualisés)</b>	21,8 M€	11,8 M€	9,7 M€	43,3 M€
Taux d'occupation financier	89 %	81 %	100 %	83 %
Durée moyenne pondérée résiduelle des baux	5,1	7,1	8,0	6,6
<b>Surface totale</b>	52 478 m <sup>2</sup>	47 222 m <sup>2</sup>	31 942 m <sup>2</sup>	131 642 m <sup>2</sup>
<i>dont Bureaux</i>	47 131 m <sup>2</sup>	44 152 m <sup>2</sup>	29 136 m <sup>2</sup>	120 419 m <sup>2</sup>
<i>dont RIE &amp; Activité</i>	3 157 m <sup>2</sup>	2 041 m <sup>2</sup>	2 424 m <sup>2</sup>	7 622 m <sup>2</sup>
<i>dont Archives</i>	2 190 m <sup>2</sup>	1 029 m <sup>2</sup>	382 m <sup>2</sup>	3 601 m <sup>2</sup>
<b>Parkings</b>	722	942	657	2 321
<b>Année d'acquisition</b>	1999	2000	2003	n.a.
<b>Année de construction</b>	1972	2000	2003	n.a.
<b>Année de rénovation</b>	1999	2011	n.a.	n.a.
<b>Type de baux</b>	Investisseur	Investisseur	Investisseur	Investisseur
<b>Principaux locataires</b>	Cap Gemini	Canal+	Crédit Foncier de France	Crédit Foncier de France
	GE Capital	Hewlett Packard		Cap Gemini
	Galderma	Boursorama		GE Capital

(\*) Source : expertises DTZ

N.B. : Ce panorama inclut le nouveaux bail signé début 2014 avec Galderma.

## Des immeubles modernes et performants

L'optimisation des espaces de travail et le confort de vie des utilisateurs des immeubles de Cegereal sont entretenus par une politique continue d'investissements dans une perspective de valorisation et de performance durable. En 2013, les principaux travaux de rénovation et d'amélioration ont porté sur les espaces de restauration d'Arcs de Seine pour un montant de 420 000 euros.

### Arcs de Seine

322 M€

Valeur hors droits de mutation au 31/12/2013

47 222 m<sup>2</sup>

Superficie totale (hors parking)

Canal+, Hewlett Packard,  
Boursorama

Principaux locataires

### Europlaza

355 M€

Valeur hors droits de mutation au 31/12/2013

52 478 m<sup>2</sup>

Superficie totale (hors parking)

Cap Gemini, GE Money  
Bank, Galderma

Principaux locataires

### Rives de Bercy

172 M€

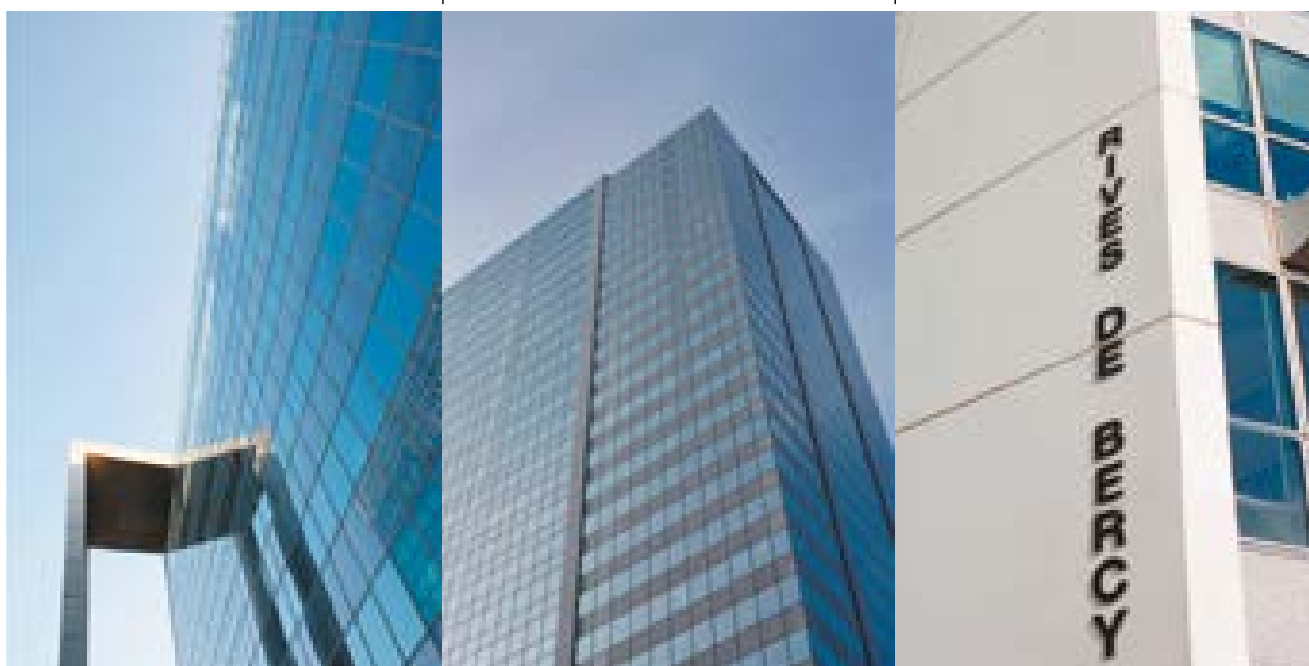
Valeur hors droits de mutation au 31/12/2013

31 942 m<sup>2</sup>

Superficie totale (hors parking)

Crédit Foncier

Principal locataire



# UNE POLITIQUE LOCATIVE EXIGEANTE DANS LA DURÉE

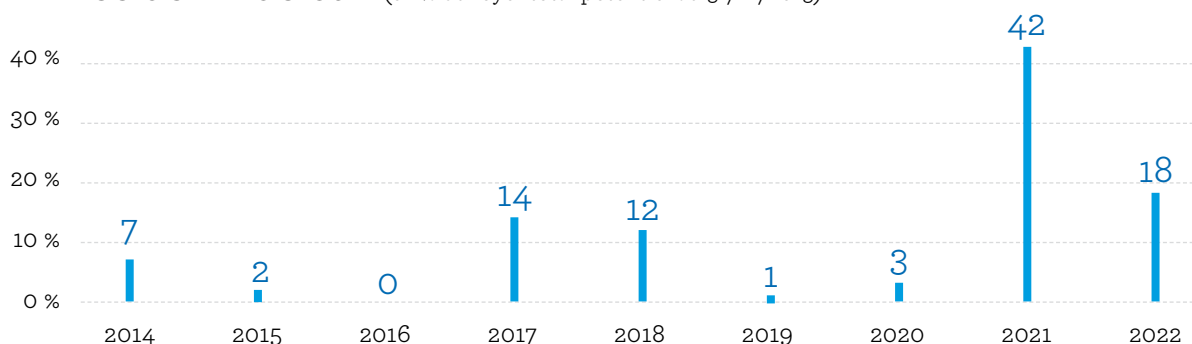
Cegereal met en œuvre une politique locative axée sur la sélectivité et la fidélisation des locataires afin de s'assurer des revenus locatifs réguliers et durables. Elle s'appuie au quotidien sur l'expertise en gestion immobilière de Commerz Real, partenaire et actionnaire de la foncière depuis ses origines.



## Des locataires de premier rang

Les clients de Cegereal sont des entreprises d'envergure nationale ou internationale, leaders dans leur secteur d'activité. Elles ont choisi de s'installer dans l'un des trois ensembles immobiliers pour y établir un siège social (Boursorama, Crédit Foncier, Sagem Défense Sécurité), un point d'ancrage dans une stratégie de développement à l'international (Galderma, Huawei Technologies, Hewlett Packard) ou pour s'étendre sur des surfaces modernes et confortables (Canal+). Ces locataires ont en commun une assise financière solide, vérifiée par une analyse trimestrielle de leur solvabilité, et présentent donc un faible risque de défaillance. Fin 2013, 96 % des surfaces louées, en 2013, étaient occupées par des sociétés notées entre 1 et 2 par Dun & Bradstreet.

Année de fin de bail (en % du loyer total potentiel au 31/12/2013)





## Des baux commerciaux sécurisés

Au cours de l'année, quatre sociétés ont renouvelé leur confiance à Cegereal. Le Crédit Foncier, locataire unique de Rives de Bercy depuis 2003, a signé un nouveau bail de 9 ans ferme jusqu'en 2021. Galderma et Cap Gemini ont chacune prolongé leur location de 6 ans ferme à Europlaza, la première avec des surfaces supplémentaires et la seconde sur la moitié des espaces occupés. De son côté, Hewlett Packard a étendu la surface et la durée de son bail à 9 années ferme à Arcs de Seine. Cegereal privilégie la signature de baux commerciaux sur des échéances longues (6 ou 9 ans). Ces baux intègrent généralement des critères d'indexation des loyers. Ils prévoient également le transfert de l'ensemble des coûts d'exploitation et d'entretien des immeubles aux locataires, ainsi que les taxes liées aux actifs et certaines réparations.

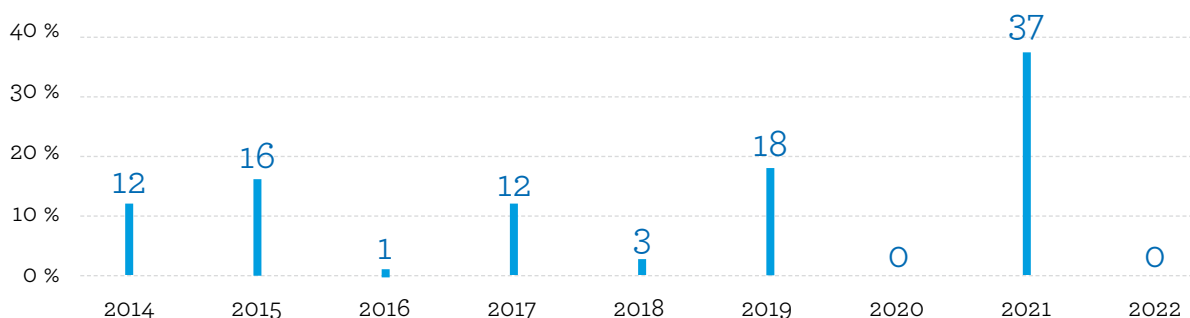
## La satisfaction des locataires, une priorité

Convaincue que la fidélisation passe par la satisfaction, Cegereal place l'écoute des besoins des locataires au centre de ses préoccupations quotidiennes via des rencontres régulières et la présence de « gestionnaires immeubles » sur chaque site. Des questionnaires annuels de satisfaction lui permettent de veiller à améliorer la qualité de ses immeubles de manière continue en accord avec les préoccupations tant opérationnelles qu'humaines des locataires.

## Commerz Real : un partenaire au quotidien

Fort de plus de 40 ans de gestion immobilière avec un parc à travers le monde évalué à 34 milliards d'euros à fin 2013, Commerz Real est reconnu comme un expert immobilier à l'échelle internationale. Disposant d'une parfaite connaissance du marché francilien de bureaux et d'un savoir-faire en matière de commercialisation et d'exploitation, la société d'Asset Management de la Commerzbank constitue un partenaire de choix pour Cegereal. Elle gère l'ensemble des actifs de la foncière depuis ses origines, via un contrat d'asset management. Elle est également le gestionnaire du fonds HausInvest, actionnaire majoritaire de Cegereal.

## Année de congé possible (en % du loyer total potentiel au 31/12/2013)





# Arcs de Seine

322 M€

Valorisation au 31/12/2013  
(hors droits de mutation)

47 222 m<sup>2</sup>

Superficie totale (hors parking)

81 %

Taux d'occupation au 31/12/2013

11,8 M€

Loyers perçus en 2013



## Site emblématique en bordure de Seine

Aux portes de Paris, Arcs de Seine est le quatrième immeuble en France à présenter une double certification environnementale française et internationale, HQE Exploitation et BREEAM In-Use. À la suite des travaux finalisés en 2013, la commercialisation de l'immeuble est proche d'être achevée. La plupart de ses locataires ont déjà étendu leurs baux dans l'espace et le temps.

## Au cœur du deuxième pôle économique de l'Ouest parisien

Premier parc d'activités d'Île-de-France après Paris, Boulogne-Billancourt héberge près de 13 000 entreprises avec plus de 80 000 emplois salariés, concentrés à 85 % dans le secteur tertiaire. Arcs de Seine se situe au cœur de la « Telecommunication Valley » où se sont regroupés les principaux acteurs des secteurs en croissance de la communication et des nouvelles technologies comme Microsoft, Hewlett Packard, Bouygues Telecom (qui fut locataire pendant dix ans) ou Canal+. Boulogne-Billancourt compte de grands groupes internationaux et entreprises leaders dans divers domaines d'activité, dont 30 % des 20 premiers sièges sociaux des Hauts-de-Seine. Le quartier est également prisé par un nombre croissant de PME, attirées par son dynamisme et sa localisation agréable en bordure de Seine. À quelques minutes de Paris, il est très accessible, grâce à un réseau de transports dense et efficace. Fort de ces qualités, le marché locatif de Boulogne-Billancourt est resté dynamique, avec une demande placée en hausse de + 51 % sur l'année 2013, contrastant de façon notable avec celle des marchés adjacents de la « boucle Sud », en baisse de - 21 % par rapport à 2012, selon Immostat-IPD.



## La nature pour inspiration

Visible depuis l'entrée de la capitale et le périphérique, l'ensemble Arcs de Seine se compose de trois immeubles d'architecture monumentale, combinant des lignes modernes et des formes en arcs signées par le cabinet d'architectes SOM (Skidmore, Owings and Merrill). Bordé d'un côté par la Seine et de l'autre, par un parc privatif verdoyant, le site bénéficie d'une exposition exceptionnelle. Cet environnement naturel est mis en valeur à travers les matériaux jouant sur la transparence pour capter au maximum la luminosité et la décoration du hall d'entrée, déclinée autour des concepts de l'eau et de la pierre.

## Services premium

Chacun des trois immeubles d'Arc de Seine offre des plateaux fonctionnels de 1 200 à 2 800 m<sup>2</sup>, divisibles verticalement et horizontalement, pouvant accueillir au total jusqu'à 3 000 collaborateurs. Les espaces de travail ont été conçus dans un esprit campus et convivial avec un pôle de services communs, comprenant des espaces de réception et de réunion, dont un auditorium de 298 places, un dispositif complet de restauration rénové en 2013, un parking sous-terrain de 940 places et une agence bancaire. Des « gestionnaires immeubles » sont également présents en permanence afin d'assurer le confort technique et la sécurité du site.





---

# ARCS DE SEINE, UNE RÉFÉRENCE

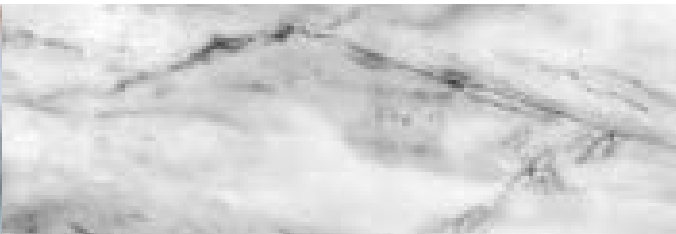
---

En 2013, Cegereal a concentré son action sur la commercialisation des 16 000 m<sup>2</sup> disponibles en début d'année sur le bâtiment principal et sur la finalisation de la rénovation du RIE. Avec l'objectif de confirmer Arcs de Seine comme une nouvelle référence en termes d'efficacité énergétique et de confort de travail, la foncière a également poursuivi ses démarches pour obtenir deux nouveaux référentiels.

## Un succès locatif confirmé

En 2013, 7 800 m<sup>2</sup> de surfaces ont été commercialisées, portant l'occupation totale des surfaces louées à 35 800 m<sup>2</sup> depuis la rénovation des espaces de travail en 2011.

L'immeuble principal, donnant sur la Seine, a accueilli deux nouveaux locataires. En avril 2013, Sagem Défense Sécurité, filiale du groupe Safran, a choisi d'y installer son siège social au rez-de-chaussée, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages du bâtiment A. Sonepar, leader mondial de la distribution aux professionnels de matériel électrique et services associés, occupe une partie du 3<sup>e</sup> étage depuis décembre 2013. Ces entreprises ont rejoint Boursorama, locataire historique 2009, et trois sociétés qui ont emménagé en 2012 : Canal+, Huawei Technologies et Hewlett Packard. Cette dernière a étendu sa surface de location, en 2013, pour compléter le regroupement de ses forces commerciales (800 personnes).



## Toujours plus « vert »

Depuis juin 2012, Arcs de Seine est l'un des premiers sites de la zone à détenir la certification HQE Exploitation (Haute Qualité Environnementale), délivrée par Certivéa. Garante de confort, d'efficacité énergétique et de pérennité des immeubles, ce label aux critères exigeants mesure la performance effective des immeubles existants.

Pour répondre aux attentes de tous les locataires, actuels et potentiels, Cegereal a initié les démarches en vue d'obtenir deux nouveaux référentiels complémentaires : BREEAM et Green Rating. Les démarches ont rapidement porté leurs fruits : Arcs de Seine a reçu, début 2014, la certification BREEAM In-Use International avec la mention « Very Good » sur les deux parties auditées, « actif » et « gestion de l'immeuble ».

## Nouveau RIE, nouvelle terrasse : de nouveaux espaces de vie

À la suite de la rénovation des espaces de travail en 2011, des travaux ont été réalisés en 2013, sur les espaces de détente pour finaliser la modernisation du site. Le dispositif de restauration a été totalement réaménagé pour créer des espaces plus fluides et plus esthétiques tout en augmentant sa capacité d'accueil. Plusieurs options de restauration sont désormais proposées aux convives. Indépendant et commun aux trois bâtiments du site, le restaurant interentreprise propose des déjeuners complets avec des buffets



« Nous souhaitons nous étendre sur des espaces de travail à la fois modernes et fonctionnels, qui nous permettent de bénéficier de services de qualité pour le bien-être de nos salariés. Si la facilité d'accès et l'environnement d'Arcs de Seine nous ont immédiatement séduits, ses prestations de haut niveau et son image éco-responsable ont fait la différence. »

Bertrand Donnève,  
Directeur Immobilier et Sécurité, Sonepar

thématiques autour de kiosques, dans une salle de 750 places offrant une capacité de 2 100 couverts. Pour une restauration légère et rapide, les utilisateurs peuvent s'orienter vers la cafétéria ou vers le nouvel espace dédié au déjeuner sur le pouce. Équipé de quelques places assises avec vue sur la Seine pour manger sur place, il propose également des formules « à emporter ». Une zone lounge, agrémentée d'un mobilier confortable et convivial pour une pause à tout moment de la journée, complète le dispositif. Afin d'offrir un véritable moment de détente aux utilisateurs et d'améliorer leur confort, le RIE s'ouvre sur une nouvelle terrasse aménagée avec un espace solarium donnant côté jardins.

---

## BREEAM®

La méthode d'évaluation BREEAM (*BRE Environmental Assessment Method*) est le référentiel le plus ancien et le plus connu à l'international pour décrire les performances environnementales d'un bâtiment.

---

# Europiazza

355 M€

Valorisation au 31/12/2013  
(hors droits de mutation)

52 478 m<sup>2</sup>

Superficie totale (hors parking)

89 %

Taux d'occupation au 31/12/2013

21,8 M€

Loyers perçus en 2013

## De solides atouts

Avec sa construction atemporelle, ses prestations haut de gamme et un taux d'occupation proche de 90 % sur un risque locatif diversifié, Europlaza a de solides atouts pour offrir une performance durable dans le marché compétitif de La Défense. Bientôt transformée en « tour jardin », Europlaza est un des quatre bâtiments en France à avoir obtenu la double certification HQE Exploitation et BREEAM In-Use International.



## Au centre du plus grand pôle d'affaires européen

Avec 3 600 entreprises accueillant 170 000 salariés, La Défense est le premier quartier d'affaires européen, classé dans les dix premiers centres d'affaires mondiaux. Privilégié pour l'implantation de fonctions stratégiques et de centres de décision par les grands groupes français et internationaux de divers secteurs d'activités (finance et assurance, énergie, conseil et services aux entreprises, environnement), le quartier héberge 1 500 sièges sociaux et 15 des 50 premières entreprises mondiales. Quartier phare du Grand Paris, La Défense bénéficie, depuis 2006, du Plan de Renouveau mis en œuvre pour maintenir son attractivité et sa compétitivité et devenir exemplaire en termes de développement durable. Ce projet qui passe par le réaménagement des espaces publics et l'amélioration du réseau de transports offre un environnement porteur à la tour Europlaza.

## Des mètres carrés optimisés

Proche du parvis de La Défense, la tour Europlaza est le résultat remarquable de la première grande restructuration d'une tour existante, opérée par HRO en 1999. D'architecture moderne, réalisée avec des matériaux hautement qualitatifs, Europlaza bénéficie d'une grande visibilité dans tous les étages jusque dans le dispositif de restauration, dont l'extension a été placée sous une verrière afin de capter un maximum de lumière.

Composée de deux immeubles de 31 et 4 étages, disposés en « L », la tour Europlaza offre des espaces de travail de 1 300 m<sup>2</sup> et 2 100 m<sup>2</sup>, modulables au gré des besoins des locataires pour un aménagement en open space ou avec un couloir central desservant les espaces.



## Le confort de vie pour priorité

Au-delà d'équipements techniques de qualité (climatisation, systèmes de sécurité, vidéo surveillance), le succès de la tour Europlaza repose sur une palette de services dédiés de haut standing : un parking privatif de 722 places, un auditorium, des salles de réunion modernisées début 2013, une salle de sport avec espace détente, sauna et kinésithérapeute ainsi qu'un restaurant interentreprise, servant jusqu'à 1 200 repas par jour, entièrement rénové, en 2012, pour gagner en confort et fluidité.



---

# EUROPLAZA

---

## FUTURE « TOUR JARDIN » DE LA DÉFENSE

---

**Cegereal** a entrepris de parfaire l'image de la tour Europlaza à travers deux projets verts : la labellisation de la performance énergétique et le lancement d'une opération d'aménagement transformatrice en une « tour jardin », un nouveau concept incarnant le bien-vivre et la qualité environnementale. Cette année, deux locataires historiques ont renouvelé par avance leur bail, confirmant les orientations choisies pour valoriser ce site exceptionnel.

### Un confort environnemental certifié

À la suite d'un préaudit satisfaisant réalisé en 2012, la tour Europlaza a obtenu, en novembre 2013, la certification HQE Exploitation (Haute Qualité Environnementale), délivrée par Certivéa. Cette distinction récompense les pratiques vertueuses d'utilisation des espaces des locataires en place et atteste de la qualité de confort de la tour. Europlaza a notamment été noté « très performant » sur 6 des 14 critères cibles, dont la relation du bâtiment avec son environnement immédiat, la pérennité des performances environnementales par la maintenance et la gestion des déchets. Dans le même temps, Cegereal a lancé les démarches pour se positionner sur deux autres référentiels internationaux : BREEAM et Green Rating. Elles se sont déjà concrétisées par l'obtention du label BREEAM In-Use « Very Good » en janvier 2014.



## Un projet d'aménagement créateur de valeur

Pour aller plus loin dans sa démarche verte, Cegereal s'est lancée, en fin d'année, dans l'étude de faisabilité d'un concept innovant de « tour jardin », qui s'inscrit dans la tendance des tours de nouvelle génération où la nature s'invite dans l'espace de travail.

Le projet consiste en une vaste opération d'aménagement transformatrice des surfaces planes entourant la tour : parvis, jardins adjacents, cours en contrebas, toit du bâtiment bas. Ces plateaux verdoyants environnant à la tour à différents niveaux lui conféreront une nouvelle signature. L'objectif du projet est aussi de mieux valoriser ces espaces externes en proposant des prestations modernes comme un parking à vélo, des espaces de détente ouverts, dédiés ou privatisables.

Europlaza deviendra ainsi la seule tour de La Défense avec un jardin paysager privatif au sol de près de 3 300 m<sup>2</sup>.

Le hall d'entrée sera également rénové dans un esprit de continuité pour créer un espace de vie fluide et ouvert sur la nature.

## Des choix approuvés par les locataires

Au total, 13 entreprises de référence partagent les espaces d'Europlaza depuis plusieurs années : des grandes entreprises sur plusieurs étages (Cap Gemini, GE Money Bank et Galderma) mais également des PME en croissance occupant des surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup> (Intersystems, Storia Enso et BforBank). De différente taille et spécialisées dans divers secteurs d'activités, ces entreprises reconnaissent la qualité générale de la tour et les choix effectués par Cegereal pour améliorer son confort de vie et sa performance environnementale. La majorité d'entre elles ont ainsi répondu positivement ou très positivement lors de l'enquête de satisfaction annuelle. En outre, Cap Gemini et Galderma, deux locataires historiques d'Europlaza ont prolongé, en 2013, leur bail de location pour six années supplémentaires, avec une extension de la surface occupée par Galderma.



---

À partir d'indicateurs tangibles, le référentiel Green Rating permet d'évaluer la performance intrinsèque des bâtiments et d'intégrer une plateforme de benchmark européenne.

---



# Rives de Bercy

172 M€

Valorisation au 31/12/2013  
(hors droits de mutation)

---

31 942 m<sup>2</sup>

Superficie totale (hors parking)

---

100 %

Taux d'occupation au 31/12/2013

---

9,7 M€

Loyers perçus en 2013

---



## Un site majeur

Bénéficiant d'une façade exceptionnelle en bordure de Seine, en première ligne du quartier Bercy-Charenton où le groupe BPCE s'est implanté sur le long terme, Rives de Bercy s'impose comme l'un des sites majeurs des Portes de Paris. En 2014, le partenariat environnemental entre Cegereal et le Crédit Foncier, unique locataire qui vient de renouveler son bail pour un minimum de 9 ans, permettra la poursuite du projet « Go Green ».



### Au cœur d'un pôle tertiaire en expansion

Bordée par la Seine et le bois de Vincennes, aux portes de l'Est de Paris, Charenton-le-Pont conjugue cadre de vie agréable avec dynamisme économique. Depuis quelques années, elle bénéficie d'une opération d'aménagement sur le territoire intercommunal de Bercy-Charenton visant à développer un quartier de grande qualité urbaine et à favoriser la croissance d'activités tertiaires. Proche des réseaux routiers (périphérique et A4) et de transports en commun (bus, métro) permettant de rejoindre rapidement le centre de la capitale, Charenton-le-Pont offre un emplacement stratégique à des entreprises en recherche d'espaces à vivre de qualité à des loyers inférieurs à ceux de l'Ouest francilien. Plus de 2 000 sociétés s'y sont déjà établies, dont des entreprises d'envergure internationale : Natixis, Crédit Foncier, CSC Peat Marwick, Essilor, Véolia Eau et Docapost.

### Un environnement naturel optimisé

Rives de Bercy est l'un des sites majeurs longeant les quais de Seine à la périphérie Est de Paris. L'immeuble dispose d'une surface de 31 900 m<sup>2</sup> configurée en forme de « 6 » et distribuée sur 7 étages. Sa majestueuse façade de 115 mètres en mur de rideau s'ouvre sur un hall monumental et raffiné, décoré par Albert Pinto. Privilégiant les matières transparentes, le bâtiment bénéficie d'une luminosité maximale. Avec une vue dégagée sur la Seine d'un côté et, de l'autre, sur des jardins paysagers répartis sur plus de 16 000 m<sup>2</sup> de terrain, cette grande clarté procure une sensation de confort et de sérénité.



### Des équipements et des services de pointe

Chaque étage de 4 400 m<sup>2</sup> est composé de différents plateaux entourés de verdure et offrant des espaces de travail dédiés. Modernes et fonctionnels, ils sont dotés d'équipements techniques à la pointe de la performance (climatisation, acoustique, éclairage).

Conçu dans un esprit campus, le site propose un ensemble de services de haut standing : un parking sous-terrain de 657 places, un auditorium de 100 places, un restaurant de 1 500 m<sup>2</sup> incluant une cafétéria ouverte sur un jardin paysager, 4 salons club, une médiathèque et une salle de fitness.



---

# RIVES DE BERCY

---

## 2013, DE NOUVEAUX ENGAGEMENTS

---

Locataire unique de Rives de Bercy depuis 2003, le Crédit Foncier a signé, début 2013, un nouveau bail de 9 années ferme. Cette étape, qui marque l'attachement au site de la société, a été l'occasion de renforcer les mesures d'optimisation de la performance environnementale avec la mise en place d'un partenariat dans le cadre du processus de certification HQE Exploitation.

### Un bail renouvelé pour 9 ans

En avance sur son échéance initiale en février 2015, le bail du Crédit Foncier a été renégocié en janvier 2013, avec un nouveau contrat de neuf ans, jusqu'en décembre 2021.

Ce nouvel engagement témoigne de la satisfaction du locataire et de son pari réussi d'avoir quitté la capitale en 2003 pour s'installer en périphérie. Depuis son installation, le Crédit Foncier s'est beaucoup investi sur le site. Titulaire d'un bail de type « investisseur », il a pris en charge, financièrement et de manière opérationnelle, la totalité des travaux de rénovation et d'amélioration pour façonner les locaux à son identité. Filiale du groupe BPCE établi à quelques centaines de mètres sur les quais de Bercy, Rives de Bercy constitue également un emplacement stratégique pour le Crédit Foncier, dans un environnement agréable et dynamique auquel il s'est attaché.

## En cours de certification HQE Exploitation

Investi dans une démarche de responsabilité sociétale et respectueuse de l'environnement dans le cadre de ses activités, le Crédit Foncier veille naturellement à la préservation de Rives de Bercy. Cette bienveillance a déjà mené à des travaux destinés à améliorer les économies d'énergie. De plus, la société porte une attention particulière au confort et au bien-être de ses salariés. Elle a, par exemple, agrandi de manière significative la salle de fitness afin d'augmenter sa capacité d'accueil. Ainsi, le préaudit initié pour obtenir la certification HQE Exploitation a été finalisé avec succès en 2013. Rives de Bercy est en bonne voie pour recevoir ce label en 2014. À l'instar des autres immeubles composant le patrimoine de Cegereal, les démarches pour obtenir les deux référentiels verts, BREEAM et Green Rating, seront effectuées dans la foulée.



## Un partenariat renforcé

Ces démarches de labellisation de la performance environnementale de Rives de Bercy ont amené Cegereal et le Crédit Foncier à renforcer leur collaboration. Dans une logique de partenariat gagnant-gagnant, ils se sont chacun engagés à poursuivre la démarche d'amélioration énergétique de l'immeuble en ligne avec les recommandations du Grenelle de l'Environnement. De son côté, après une participation financière de 100 000 euros au titre de l'ancien bail, Cegereal a convenu d'engager 1 million d'euros supplémentaires afin que Rives de Bercy reste un site exemplaire.



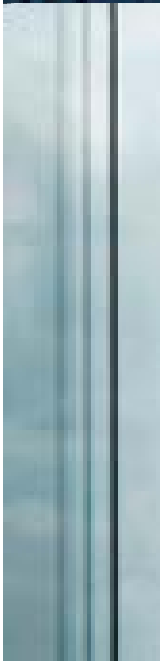
La Haute Qualité Environnementale en Exploitation est une certification d'ouvrage visant à établir la performance environnementale

d'un site sur quatre thématiques transverses (Énergie, Environnement, Santé et Confort). Son objectif principal est d'assurer dans le temps la maîtrise de l'énergie et de la qualité environnementale du bâtiment en s'appuyant sur les moyens mis en place lors de sa construction/rénovation.

# 03

## ENGAGEMENT & RÉFÉRENCE

**Cegereal** cultive sa différence à travers une intégration des enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux dans son développement.







---

2014

---

OBJECTIF :

---

ÊTRE  
UNE FONCIÈRE  
100 % VERTE

---

Quelles raisons vous ont poussé à définir une stratégie RSE ?

En tant que propriétaire de lieux de vie qui accueillent plus de 6 000 salariés quotidiennement, la Responsabilité Sociale et Environnementale est une ligne directrice qui impacte tous les domaines de notre stratégie et nos parties prenantes. Nos investisseurs sont naturellement de plus en plus sensibles sur le sujet. La performance environnementale de nos actifs fait aussi partie des critères de choix de nos locataires existants et potentiels, et influe fortement sur leur confort d'utilisation. Nous nous devons d'avoir une politique commune d'amélioration des consommations énergétiques.





## Comment déployez-vous cette stratégie dans vos décisions opérationnelles ? Où en est votre politique « Go Green » présentée l'année dernière ?

Nous progressons de manière continue vers une meilleure intégration des enjeux sociaux, environnementaux et sociétaux dans l'ensemble de nos décisions.

Cette intégration contribue fortement à notre politique de maîtrise des risques et de lutte contre l'obsolescence, en apportant une meilleure visibilité sur le long terme et une transparence accrue. En ce sens, 2013 aura été une année charnière pour Cegereal, une étape importante vers une meilleure prise en compte de ses enjeux RSE. Sur le volet environnemental, notre stratégie « Go Green » devrait nous permettre de faire de Cegereal l'une des premières foncières 100 % verte d'ici fin 2014. Initiée dès 2011 avec la certification HQE Exploitation de l'actif Arcs de Seine, nous avons déployé cette stratégie et obtenu courant 2013 une deuxième certification HQE Exploitation sur l'immeuble Europlaza, dont six des quatorze cibles atteignent le niveau « très performant ». Ces deux immeubles sont aussi certifiés BREEAM In-Use « Very Good ». Seuls quatre immeubles en France ont obtenu cette double certification.

Une étude de faisabilité, réalisée début 2013 sur l'actif Rives de Bercy, démontre déjà que l'immeuble et son exploitation remplissent une grande majorité des prérequis nécessaires. Cette politique active de certification vient récompenser les nombreux efforts d'optimisation énergétique réalisés depuis 2007 sur les équipements techniques.

## Comment communiquez-vous sur les progrès réalisés en termes de RSE ?

Nos progrès doivent être compréhensibles de tous. Ils font l'objet de mesures quantitatives et qualitatives, contrôlées par un tiers indépendant. Cette année, nous avons accéléré nos efforts de structuration de notre reporting RSE, détaillé dans le chapitre qui suit, et élaboré en conformité avec l'article 225 de la loi Grenelle II et les recommandations de l'EPRA. Nous avons pour ambition de réduire, année après année, les consommations énergétiques de nos locataires et d'améliorer cet exercice de reporting vers plus de transparence et de précision.

Enfin, nous complétons notre démarche environnementale par de nombreuses actions sur les volets social et sociétal de la RSE. Elles se concrétisent par une implication directe des salariés du groupe dans la stratégie de la société et un dialogue permanent avec l'ensemble de nos parties prenantes, utilisateurs, exploitants, investisseurs et associations professionnelles.

**Raphaël Tréguier,**  
Directeur général



# 2013

## ANNÉE DE STRUCTURATION

L'année 2013 a été dense sur le plan de l'organisation et de l'application de la stratégie RSE de Cegereal. Parmi les avancées : l'accélération de la certification du patrimoine en exploitation et le déploiement d'un reporting environnemental plus structuré.

### Faits marquants 2013

Dans le cadre du projet « Go Green », visant à faire de Cegereal l'une des premières foncières 100 % verte d'ici à 2014, l'année 2013 a permis une forte progression vers cet objectif, avec l'obtention de la certification HQE Exploitation pour l'immeuble Europlaza. Cette certification a pu se concrétiser notamment grâce à l'implication des utilisateurs et du property manager du site, qui a déployé un système de management environnemental efficient. Cette certification s'est vue complétée par la certification BREEAM In-Use « Very Good » en janvier 2014 sur les sites Europlaza et Arcs de Seine.

#### FÉVRIER 2013

Réalisation d'un audit énergétique de l'actif Rives de Bercy

#### NOVEMBRE 2013

Obtention de la certification HQE Exploitation pour le site Europlaza, avec 6 cibles au niveau « très performant »

#### JANVIER 2014

Obtention de la certification BREEAM In-Use « Very Good » pour les sites Europlaza et Arcs de Seine

#### JUIN 2013

Délivrance du certificat HQE Exploitation pour le site Arcs de Seine, avec 5 cibles au niveau « très performant »

Réalisation d'une étude de faisabilité HQE Exploitation et BREEAM pour l'actif Rives de Bercy

#### DÉCEMBRE 2013

Certification ISO 14001 de notre property manager Yxime, attestant de la mise en œuvre d'un système de management environnemental dans ses opérations

Rédaction d'un reporting RSE intégré au rapport annuel, compatible avec l'article 225 (Grenelle II) et les recommandations de l'EPRA (EPRA sBPR)



---

# PROXIMITÉ ET DIALOGUE AVEC LES PARTIES PRENANTES

---



Thierry Dorison,  
Président, Yxime

Dans le cadre de son mandat de property management pour Cegereal, comment Yxime met en œuvre son engagement environnemental ?

Yxime a obtenu une certification ISO 14001 en décembre 2013. Cette certification, valable pour trois ans, atteste de la mise en œuvre d'un système de management environnemental sur l'ensemble de nos sites et inclut le périmètre de gestion des immeubles de Cegereal. Elle vient confirmer notre « politique qualité et environnement » d'amélioration continue de la maîtrise des consommations énergétiques, d'utilisation durable des ressources et de valorisation des déchets.

Comment impliquez-vous les locataires dans votre politique environnementale ?

L'implication d'un *building manager* Yxime dans chacun des actifs du patrimoine Cegereal nous permet d'établir un dialogue permanent avec les locataires.

Nous avons bien conscience du rôle des utilisateurs et leur proposons de bonnes pratiques pour garantir une amélioration de la performance environnementale des actifs, tout en préservant leur niveau de confort. Des questionnaires annuels de satisfaction permettent aussi de prendre en compte leurs avis et leurs besoins.



Hervé Le Huede,  
Directeur général,  
Arcoba

Cegereal, à travers son programme « Go Green », ambitionne d'être l'une des premières foncières (SIIC) certifiées 100 % verte en 2014, en quoi cela est-il remarquable ?

Déployer une certification environnementale en exploitation sur l'ensemble de son patrimoine est une pratique exemplaire vers laquelle tendent de nombreuses foncières. Les acteurs du marché immobilier ont désormais compris qu'il est nécessaire d'impliquer l'ensemble des parties prenantes, exploitants et preneurs, pour garantir une amélioration de la performance réelle.

Selon vous quelles sont les pratiques qui ont permis à Cegereal de certifier d'ores et déjà les deux tiers de son patrimoine ?

Sans aucun doute, nous pouvons affirmer que la proximité de Cegereal avec ses locataires et la forte implication du Property manager sur site ont très largement contribué à l'obtention des certifications HQE Exploitation sur les sites Europlaza et Arcs de Seine.

Quels sont les avantages d'une telle certification ?

Dotée d'une forte visibilité nationale, la certification HQE Exploitation permet avant tout de distinguer des bâtiments en exploitation, dont les performances environnementales et énergétiques correspondent aux meilleures pratiques actuelles. Elle assure une pérennité de la qualité intrinsèque de l'ouvrage attestée par un niveau atteint. Cela induit *de facto* une maîtrise dans le temps des consommations d'eau et d'énergie générant une optimisation des charges sur ces postes. Par ailleurs, le bien-être du locataire se retrouve placé au cœur des enjeux de l'exploitation de l'ouvrage. En effet, le confort et la santé des occupants représentent l'une des composantes clés dans la stratégie d'amélioration de la qualité environnementale d'un site. Enfin, la certification HQE Exploitation permet d'encadrer, pour les baux éligibles, la mise en place d'une annexe environnementale.

# INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

## Maîtriser les impacts en maximisant le confort des utilisateurs

Les objectifs de Cegereal en matière de performance environnementale sont ambitieux et en phase avec les attentes des objectifs du Grenelle à horizon 2020. Cegereal a placé la performance environnementale de ses actifs au cœur de sa stratégie, considérant qu'elle est un des principaux piliers du confort et de la satisfaction de ses locataires.

Les indicateurs clés de performance environnementale de l'ensemble de son portefeuille sont présentés ci-après.

Données 2013	Référence EPRA / GRI CRESS	Unité	Scope 2 : Gestion	Scope 3 : Usages	Total des consomma- tions réelles du patrimoine <sup>(1)</sup>	Total des consomma- tions intrin- sèques <sup>(2)</sup>	Moyenne des consomma- tions réelles du marché <sup>(3)</sup>
<b>Consommations d'énergie</b>							
Consommation d'énergie totale	EN 3 & 4	MWh <sub>EF</sub>	14 339	24 358	38 697		
Dont fossile	EN 3	MWh <sub>EF</sub>	0	0	0		
Dont électricité	EN 4	MWh <sub>EF</sub>	6 786	21 370	28 156		
Dont réseau urbain	EN 4	MWh <sub>EF</sub>	7 553	2 988	10 541		
... Par m <sup>2</sup>	CRE 1	KWh <sub>EF</sub> /m <sup>2</sup>			299	161	334
	CRE 1	KWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup>			645	340	729
<b>Émissions de gaz à effet de serre</b>							
Émissions totales	EN 16	T CO <sub>2</sub> e	1 185	2 378	3 563		
Dont directes	EN 16	T CO <sub>2</sub> e	0	0	0		
Dont indirectes	EN 16	T CO <sub>2</sub> e	1 185	2 378	3 563		
... Par m <sup>2</sup>	EN 8/CRE 3	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>			28,5	21,9	23,0
<b>Eau</b>							
Consommation totale	EN 8	m <sup>3</sup>		50 743 <sup>(4)</sup>	50 743		
... Par m <sup>2</sup>	CRE 2	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an		0,40 <sup>(4)</sup>	0,40	0,27	0,47
... Par personne	CRE 2	m <sup>3</sup> /ETP			8,51		
<b>Déchets</b>							
Tonnage total	EN 22	kg		634 572 <sup>(4)</sup>	634 572		
... Par personne	-	kg/ETP			110		
% de déchets triés	EN 22	%			nd		

(1) Basées sur l'usage opérationnel courant du bâtiment par les occupants et les consommations réelles. Les chiffres recouvrent 100% du patrimoine de Cegereal.

(2) Les consommations intrinsèques reflètent la qualité intrinsèque théorique du bâtiment et de ses équipements ; elles ne prennent pas en compte les consommations liées à l'utilisation du bâtiment. Les surfaces de références utilisées pour le calcul des consommations intrinsèques sont de 9 787 m<sup>2</sup> pour Arcs de Seine (Bâtiment B uniquement), 57 286 m<sup>2</sup> pour Europlaza et 39 912 m<sup>2</sup> pour Rives de Bercy.

(3) Pour les consommations d'énergie, les moyennes présentées correspondent à celles des IGH « Immeuble de Grande Hauteur » français (Source: Base de donnée Sinteo). Pour les émissions de gaz à effet de serre et les consommations d'eau, les moyennes proviennent des données de l'OID « Observatoire de l'Immobilier Durable ». (Source: Baromètre 2013 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires, Observatoire de l'Immobilier Durable).

(4) Les consommations d'eau et les déchets des locataires ont été comptabilisées dans le scope 2 « Gestion » pour l'exercice 2013.



# NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Le reporting présenté se base sur les indicateurs définis par le décret n° 2012-557 du 24 avril 2012, dans la version appliquée aux sociétés cotées.

Cegereal se base également sur les recommandations de l'EPRA en matière de reporting environnemental des acteurs de l'immobilier européens en date de septembre 2011. Ces recommandations sont appliquées sur l'ensemble du patrimoine détenu par Cegereal.

Pour les indicateurs sociaux, seules les données relatives au scope 1 « Corporate » sont reportées.

Pour les indicateurs environnementaux, les données reportées concernent les 3 actifs de Cegereal, Arcs de Seine, Europlaza et Rives de Bercy, ce qui correspond aux scopes 2 et 3. Les données environnementales relatives au scope 1 « Corporate » étant non significatives.

	<b>SCOPE 1 : CORPORATE</b>	<b>SCOPE 2 : GESTION</b>	<b>SCOPE 3 : USAGES</b>
Activités prises en compte	Activité des locaux du siège et de l'entité sociale Cegereal	Gestion des immeubles par l'asset et le property-manager	Usage des immeubles par les locataires
Indicateurs concernés	Ensemble des indicateurs « Corporate »		Ensemble des indicateurs « Patrimoine »
Périmètre physique	Siège (21-25 rue Balzac)	Parties communes des immeubles et usages communs	Parties privatives des immeubles et usages privés

Pour l'année 2013, le taux d'obtention des informations environnementales s'élève à 100 % des surfaces pour le scope 2 « Gestion » et à 73 % pour le scope 3 « Usages ». Les consommations d'eau et productions de déchets ont été comptabilisées dans le scope 2 pour l'exercice 2013.

Une note méthodologique détaillée est présente dans le protocole de reporting de Cegereal disponible sur le site internet [www.cegereal.com](http://www.cegereal.com).

## 3,8 M€

de travaux de rénovation à visée énergétique ou environnementale ont été engagés depuis 2007 sur le patrimoine de Cegereal

## 75 %

de la surface utile du patrimoine est certifiée HQE exploitation et BREEAM In-Use.

---

# AUTRES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

---

## Gestion des risques environnementaux

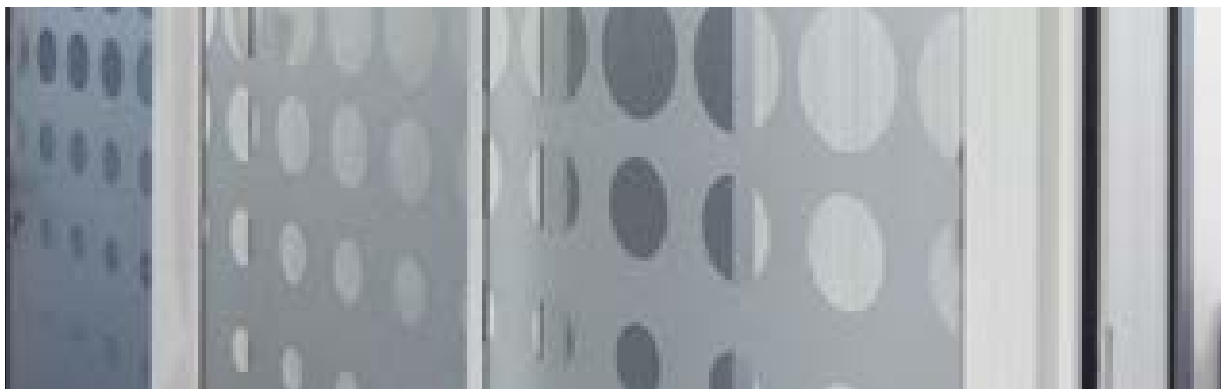
Les principaux risques environnementaux auxquels pourrait être confrontée une société comme Cegereal sont liés à la qualité de l'air intérieur ainsi qu'à la présence d'amiante et de plomb au sein de ses actifs. À ce jour, aucun risque en la matière n'a été constaté sur les immeubles détenus par Cegereal. Par ailleurs, aucune provision pour risque environnemental n'est comptabilisée dans les comptes de Cegereal au 31 décembre 2013 puisque ces risques sont directement anticipés et maîtrisés dans le cadre de la politique de travaux et d'entretien des immeubles. Près de 4 millions d'euros de travaux de rénovation à visée énergétique ou environnementale ont été engagés depuis 2007. En 2014, la mise en place d'une gestion intelligente de l'éclairage et le remplacement des régulateurs et sondes d'ambiance sont prévus dans la tour Europlaza ainsi que la rénovation de la climatisation sur le site Arcs de Seine.

## Prévention des pollutions

Afin de limiter au mieux les impacts de la pollution, Cegereal préconise à l'ensemble de ses prestataires intervenants dans la gestion technique de ses immeubles de prendre en compte les critères d'efficacité énergétique et éco-conception dans le choix des matériaux et technologies utilisés.

Dans le cadre de la certification ISO 14001 de ses activités, le property manager Yxime, qui intervient sur l'ensemble des actifs Cegereal, s'est engagé à prendre en compte l'impact environnemental et l'empreinte carbone dans ses choix de rénovation. Sur les trois actifs, par exemple, un *relamping* utilisant la technologie LED a permis de réduire fortement les consommations énergétiques et pollutions visuelles inutiles.

L'emplacement des immeubles, tous situés à moins de dix minutes d'un réseau de transports en commun, contribue aussi fortement à réduire l'empreinte carbone des utilisateurs.





## Biodiversité et utilisation des sols

Cegereal est attachée à la préservation de la biodiversité en milieu urbain et sait à quel point la mise en œuvre d'un environnement sain et naturel contribue au bien-être des utilisateurs. Plusieurs initiatives en ce sens doivent être saluées. Dans l'immeuble Arcs de Seine d'abord, où des ruches ont été installées en collaboration avec le locataire Boursorama pour contribuer à la pollinisation urbaine. Puis au sein de la tour Europlaza, qui dispose d'une des plus grandes surfaces d'espaces verts du secteur, et pour lequel un projet de « tour jardin » est prévu.

## Empreinte carbone d'activité de foncière

La méthode Bilan Carbone® permet de comptabiliser les émissions de gaz à effet de serre d'une activité, et notamment celles liées aux consommations d'énergie, d'eau, aux déplacements et à la production de déchets. Un bilan carbone® a été réalisé pour l'exercice 2013. Les résultats montrent que les émissions de gaz à effet de serre liées aux activités propres de Cegereal et non à son patrimoine représentent 22 Teq CO<sub>2</sub>. Les émissions générées par le patrimoine de Cegereal représentent 3 563 Teq CO<sub>2</sub> et sont détaillées dans le paragraphe « Informations environnementales ».

---

# INFORMATIONS EN MATIÈRE SOCIALE ET SOCIÉTALE

---

## Assurer le bien-être des salariés et leur montée en compétences

Cegereal est une foncière à taille humaine. Assurer le bien-être des salariés et leur montée en compétences est une valeur clé de Cegereal depuis sa création. À ce titre, les salariés du Groupe ont bénéficié d'une centaine d'heures de formations en 2013. Par ailleurs, une revue des performances biannuelle permet d'entretenir un dialogue ouvert sur la stratégie entre la Direction générale et les salariés. L'ensemble des informations relatives à la politique de Cegereal en matière sociale peuvent être consultées en p. 115 du rapport annuel, au sein du chapitre « salariés ».

## Maintenir un dialogue permanent avec les parties prenantes et les rendre moteurs de la stratégie RSE

### Impact territorial, économique et social

L'insertion optimale des immeubles du patrimoine dans la ville et à l'échelle d'un quartier constitue une des priorités de la démarche sociétale de Cegereal. À ce titre, Cegereal s'efforce de limiter l'impact de ses activités sur les populations avoisinantes, par exemple, à travers son implication dans des associations, telles que l'Association des Utilisateurs de La Défense (AUDE). Les trois actifs du patrimoine rassemblent plus de 6 000 salariés et contribuent fortement à l'attractivité économique des territoires dans lesquels ils sont implantés.

### Sous-traitance et fournisseurs

Cegereal a instauré une relation de confiance et de long terme avec l'ensemble de ses prestataires. Une appréciation de la politique RSE mise en œuvre par ses fournisseurs est réalisée annuellement. Cette appréciation consiste à analyser la mise à disposition publique des informations relatives à la responsabilité sociale et environnementale de nos prestataires, et à réaliser, si nécessaire, des échanges sur ce sujet. Cegereal a prévu de structurer cette démarche en 2014 et de formaliser un questionnaire d'audit RSE de ses prestataires qui sera mis à jour annuellement.

### Actions de partenariat ou de mécénat

En phase avec les préoccupations actuelles de l'industrie immobilière, Cegereal contribue activement aux échanges de bonnes pratiques au sein de la profession à travers son mécénat et son implication dans divers organismes de place.

 **L'EPRA** - European Public Real Estate Association, rassemble les principales foncières cotées européennes et vise entre autres à harmoniser les pratiques de reporting. Cegereal est un membre actif et sponsor de la conférence annuelle de l'EPRA depuis trois ans. Le reporting financier et RSE est conçu de manière à respecter les BPR - *Best Practices Recommendations* de l'EPRA.

 **La Fondation Palladio**, sous l'égide de la Fondation de France, a été créée en 2008 par des acteurs de l'industrie immobilière soucieux d'intégrer dans leurs métiers les évolutions économiques, technologiques, environnementales, démographiques et anthropologiques qui touchent la construction de la ville.

Cegereal est un membre actif et mécène de la fondation depuis 2012. Raphaël Tréguier, Directeur général de Cegereal, est membre de la Société des Auditeurs.



Cegereal est membre de la **FSIF**, Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières françaises, depuis 2008.

Elle est investie dans divers groupes de travail en lien avec les problématiques réglementaires de la profession.



**L'AUDE**, Association des Utilisateurs de La Défense,

fédère aujourd'hui plus d'une soixantaine de grands utilisateurs, représentant plus de 68 % des surfaces des bureaux et commerces du quartier d'affaires. Cegereal en est un membre actif et contribue à la prise en compte des contraintes des utilisateurs dans la politique d'aménagement de ce territoire, en préservant son attractivité.

### Lutte contre la corruption

En matière de lutte contre la corruption, Cegereal s'est engagée, en tant que société cotée, à respecter le Code de déontologie et le « Guide relatif à la prévention des manquements d'initiés imputables aux dirigeants des sociétés cotées » de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Ce Code engage les dirigeants et permet de prémunir les actionnaires et parties prenantes contre les risques de délit d'initiés. En qualité de membre de la FSIF, Cegereal s'est également engagée à respecter le « Code de Déontologie des Sociétés d'Investissements Immobilières Cotées (SIIC) » afin d'assurer tant à l'égard de ses actionnaires que de ses partenaires une égalité de traitement et une information transparente.





---

# RAPPORT DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, DÉSIGNÉ ORGANISME TIERS INDÉPENDANT, SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES CONSOLIDÉES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION (EXERCICE CLOS LE 31/12/2013)

---

Cegereal S.A.  
Siège social : 21-25 rue de Balzac, 75008 Paris

## **Aux actionnaires,**

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Cegereal S.A. désigné organisme tiers indépendants, dont la recevabilité de la demande d'accréditation a été admise par le COFRAC, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

## **Responsabilité de la société**

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, conformément au référentiel utilisé par la société (le « Référentiel ») disponible sur le site Internet du groupe ([www.cegereal.com](http://www.cegereal.com)).

## **Indépendance et contrôle qualité**

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

## **Responsabilité du commissaire aux comptes**

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de quatre personnes entre décembre 2013 et mars 2014. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux suivants conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et concernant l'avis de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000<sup>(9)</sup>.

## **1. Attestation de présence des Informations RSE**

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent. Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du Code de commerce. En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du Code de commerce.





Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce. Sur la base de ces travaux nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations requises.

## **2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE** **Nature et étendue des travaux**

Nous avons mené des entretiens avec la personne responsable de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue des tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles. Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes<sup>(2)</sup> :

- nous avons consulté, au niveau de l'entité consolidante, les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. Les informations étant disponibles au siège nos tests ont porté sur 100 % des effectifs et 100 % des informations quantitatives environnementales.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société. Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons résultant de notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

### **Conclusion**

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Paris-La Défense, le 2 avril 2014

KPMG Audit FS1

Isabelle Goalec  
*Associée*

Philippe Arnaud  
*Associé*  
*Département*  
*Changement Climatique*  
*& Développement Durable*

- (1) ISAE 3000 – *Assurance engagements other than audits or reviews of historical information*
- (2) Informations sociales : Effectifs fin de période ; Effectifs par tranche d'âge ; Effectifs par sexe ; Nombre d'embauches ; Nombre de licenciements ; Nombre total d'heures de formation ; Organisation du temps de travail ; Mesures prises en faveur de l'égalité hommes/femmes. Informations environnementales : Consommation d'électricité ; Consommation de chaud et de froid urbain ; Consommation d'eau. Informations sociétales : Les actions de partenariat et de mécénat, la prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux.
- (3) Siège de Cegereal permettant de couvrir les trois actifs du Groupe : Arcs de Seine, Europlaza, Rives de Bercy.

# 04

## INFORMATION & TRANSPARENCE

**Cegereal** entretient des relations de long terme avec l'ensemble des parties prenantes à travers une information transparente et complète, gage d'une bonne visibilité.





# II. INFORMATIONS FINANCIÈRES

## 1. Résultats et situation financière consolidés

La présentation et l'analyse qui suivent doivent être lues avec l'ensemble du présent document de référence et notamment les comptes consolidés qui figurent au sein du paragraphe II.2.5.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 13 février 2014 et seront soumis pour approbation à l'Assemblée générale ordinaire annuelle.

La société Cegereal SA a constitué une filiale, la société Prothin SAS (la « Filiale »), qui a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris le 27 juin 2011 et dont elle détient 100 % du capital et des droits de vote. L'ensemble constitué par Cegereal SA et Prothin SAS est appelé ci-après « le Groupe ».

L'information financière dans les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 présente, au titre des éléments comparatifs, les comptes en normes comptables internationales (IFRS) de la société Cegereal SA de l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2012.

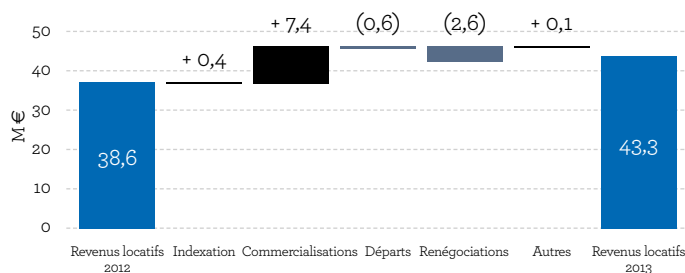
### ACTIVITÉ LOCATIVE

Au cours de l'année 2013, la commercialisation du site Arcs de Seine s'est poursuivie. En effet, un bail a été signé avec Sagem pour une surface totale de 4 956 m<sup>2</sup> (prise d'effet au 1<sup>er</sup> avril 2013), et un autre avec Sonepar pour 1 432 m<sup>2</sup>. Ce dernier est entré dans les locaux le 1<sup>er</sup> janvier 2014. Le locataire HP a étendu sa surface de location de 1 432 m<sup>2</sup> fin 2013.

Le 1<sup>er</sup> avril 2013, Cap Gemini a libéré le 11<sup>e</sup> étage de la tour Europlaza (1 296 m<sup>2</sup>). Le 28 juin 2013, le même locataire a négocié par avance un nouveau bail pour une partie des locaux occupés actuellement (7 433 m<sup>2</sup>). Galderma, également locataire d'Europlaza, a prolongé sa location de 6 ans fermes avec des surfaces supplémentaires (825 m<sup>2</sup>) postérieurement à 2013.

Le Crédit Foncier, locataire unique du site Rives de Bercy, a renégocié par avance son bail. Il a choisi de prolonger sa durée de location de 9 années, jusqu'en décembre 2021.

### Évolution des revenus locatifs (31/12/2012-31/12/2013)



### Historique des loyers nets (2009-2013)

En milliers d'euros

	2013	2012	2011	2010	2009
Revenus locatifs immeuble Europlaza	21 812	22 725	21 422	20 288	20 525
Revenus locatifs immeuble Arcs de Seine	11 765	4 691	2 338	24 011	26 382
Revenus locatifs immeuble Rives de Bercy	9 726	11 217	10 795	10 387	10 132
<b>Loyers</b>	<b>43 303</b>	<b>38 633</b>	<b>34 555</b>	<b>54 687</b>	<b>57 039</b>
Refacturations de charges locatives (1)	5 879	5 082	3 910	5 717	5 606
Refacturations d'impôts (2)	4 217	3 589	2 942	3 553	3 347
Autres refacturations locataires (3)	327	0	0	0	195
Produits divers	39	102	463	967	987
<b>Autres prestations</b>	<b>10 462</b>	<b>8 773</b>	<b>7 315</b>	<b>10 236</b>	<b>10 135</b>
Charges liées aux immeubles (4)	(16 927)	(16 382)	(13 418)	(15 124)	(13 533)
<b>Loyers nets</b>	<b>36 838</b>	<b>31 024</b>	<b>28 452</b>	<b>49 799</b>	<b>53 640</b>

### Historique des charges propriétaire (2009-2013)

En milliers d'euros

	2013	2012	2011	2010	2009
Maintenance des immeubles	(735)	(431)	(326)	(1 587)	(158)
Charges sur lots vacants	(1 874)	(2 187)	(3 065)	(973)	(833)
Honoraires de gestion immobilière	(2 972)	(3 029)	(2 990)	(3 014)	(2 896)
Autres charges liées aux immeubles - Propriétaire	(923)	(2 064)	(185)	(281)	(498)
<b>Charges liées aux immeubles - Propriétaire (4) - (1) - (2) - (3)</b>	<b>(6 504)</b>	<b>(7 711)</b>	<b>(6 566)</b>	<b>(5 855)</b>	<b>(4 385)</b>
Salaires et traitements	(576)	(512)	(541)	(477)	(314)
Autres frais de structure	(2 096)	(2 111)	(1 442)	(2 042)	(2 446)
<b>Total charges propriétaire</b>	<b>(9 176)</b>	<b>(10 334)</b>	<b>(8 549)</b>	<b>(8 374)</b>	<b>(7 145)</b>

### ENDETTEMENT

La société Prothin, venue aux droits de Cegereal dans le cadre de l'Apport Partiel d'Actif, a obtenu, en juillet 2012, des banques AAREAL BANK AG, DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK AKTIENGESELLSCHAFT BAYERRISCHE LANDESBANK et Landesbank Berlin AG, un crédit hypothécaire d'un montant maximum en principal de 400 000 000 euros aux fins de (i) rembourser le montant d'un crédit bancaire historique et (ii) de financer, à concurrence de 1 108 160 euros, les frais et honoraires liés à la mise en place dudit Crédit.

La date d'échéance finale du crédit est le 16 août 2017.

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

Les principales stipulations du Crédit sont les suivantes :

Nouveau financement (15/11/2012)	
<b>Principales conditions</b>	
Montant total	400 000 000 €
Taux d'intérêt	3,15 % + 25 bps (soit 3,40 %) si taux d'occupation < 90 %
Maturité	Août 2017
<b>Principaux ratios prudentiels</b>	
Seuils de LTV	<b>60 %</b> : Report de l'excédent de trésorerie sur un compte de réserve <b>70 %</b> : Cas de défaut
Seuils d'ICR	<b>190 %</b> : Report de l'excédent de trésorerie sur un compte de réserve <b>150 %</b> : Cas de défaut

## PRINCIPAUX RATIOS FINANCIERS

Les ratios d'endettement et de couverture des intérêts sont présentés ci-dessous :

	31/12/13	31/12/12	31/12/11
<b>Ratio d'endettement</b>			
Emprunt, part à plus d'un an/patrimoine réévalué	47,10 %	46,20 %	46,70 %
<b>Ratio de couverture des intérêts</b>			
Revenu net locatif projeté/charges d'intérêt	232 %	234 %	224 %

Le « revenu net locatif projeté » désigne, pour la période des 12 mois à venir, la somme des revenus locatifs prévisionnels, hors taxes, réduits des loyers qui seraient en risque avéré (congelés/impayés) et des dépenses opérationnelles refacturables aux locataires et les dépenses opérationnelles non refacturables.

Les dépenses opérationnelles 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.

## INDEMNITÉS DE REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS

Tout remboursement anticipé volontaire de l'encours du Crédit donnera lieu au paiement par la société Prothin, en sus des coûts de rupture, d'une indemnité de remboursement anticipé égale à 1% du montant remboursé pour tout remboursement intervenant avant le 26 juillet 2014, puis réduite à 0,5 % du montant remboursé pour tout remboursement intervenant entre le 26 juillet 2014 et le 26 juillet 2015.

Tout remboursement anticipé obligatoire de l'encours du Crédit donnera lieu au paiement par la société Prothin, en sus des coûts de rupture, d'une indemnité de remboursement anticipé égale à 0,50 % du montant remboursé pour tout remboursement intervenant avant le 26 juillet 2014, puis réduite à 0,25 % du montant remboursé pour tout remboursement intervenant entre le 26 juillet 2014 et le 26 juillet 2015.

## RESTRUCTURATION

L'Assemblée générale des actionnaires de Cegereal a décidé, le 22 décembre 2011, de filialiser son activité de détention et de gestion des immeubles dont elle était propriétaire situés au (i) 20, avenue André ; Prothin, 92400 Courbevoie, connu sous le nom de « Europlaza » ; (ii) Quai du Point du Jour, 92100 Boulogne-Billancourt, connu sous le nom de « Arcs de Seine » ; (iii) 4, Quai de Bercy, 94220 Charenton-le-Pont, connu sous le nom de « Rives de Bercy » ; ainsi que les passifs bancaires attachés à ces immeubles, l'ensemble des garanties et sûretés consenties en application de ces passifs bancaires et l'ensemble des moyens affectés à la détention, la gestion et la location de ces immeubles à sa filiale la société Prothin, comprenant un actif de 764 639 103 euros et un passif de 416 257 293 euros, soit un apport net de 348 381 810 euros (« l'Apport Partiel d'Actif »).

L'application du régime juridique des scissions a emporté transmission universelle à la société Prothin de tous les droits, biens et obligations de Cegereal pour la branche d'activité ayant fait l'objet de l'apport. En rémunération de cet apport, Cegereal s'est vu attribuer la totalité des 15 147 035 actions nouvelles de 10 euros de nominal créées portant ainsi le capital social de la société Prothin de 400 000 euros à 151 870 350 euros. La prime d'apport s'est élevée à 196 911 460 euros.

Cet apport a pris effet, du point de vue comptable et fiscal, le 1<sup>er</sup> juillet 2011. En conséquence, les résultats, bénéficiaires ou déficitaires, produits depuis cette date par la branche apportée, ont été englobés dans le résultat imposable de la société Prothin.

Au regard de l'impôt sur les sociétés, cet apport, qui comprend l'ensemble des éléments constituant une branche complète d'activité au sens de l'article 210 B du Code général des impôts (CGI), a été placé sous le régime de faveur des fusions prévu à l'article 210 A du CGI, applicable sur renvoi des articles 208 C bis et 210 B du même code. En conséquence, Cegereal a pris certains engagements, notamment (i) de conserver pendant trois ans tous les titres de la société Prothin reçus en contrepartie de l'apport, (ii) de ne pas consentir de nantissement sur les titres reçus en contrepartie de l'apport qui pourrait avoir pour effet de transférer la propriété de ces titres pendant ce délai de trois ans et (iii) de calculer ultérieurement les plus-values de cession afférentes à ces mêmes titres par référence à la valeur que les biens apportés avaient, du point de vue fiscal, dans ses propres écritures.

Cette filialisation a facilité le refinancement de la dette du Groupe et permettra à Cegereal de réaliser à terme d'autres investissements indirects par le biais de nouvelles filiales à constituer, sans avoir à solliciter l'accord préalable des banques.

## GESTION DES RISQUES

Risques	Nature	Conséquences	Observations
<b>1. Risques liés à l'activité de la société</b>			
<b>1.1. Risques liés à l'environnement économique et au marché de l'immobilier</b>			
Risques liés à l'environnement économique	La conjoncture économique difficile et son éventuelle dégradation peut avoir un impact sur : - la demande de nouvelles surfaces de bureaux, - les loyers auxquels pourront être reloués les immeubles, - la capacité de la société à augmenter le niveau de ses loyers à l'occasion des renouvellements, - l'indice d'indexation des loyers (ICC- INSEE)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Incidence négative sur la situation financière, les résultats, l'activité et les perspectives de développement du Groupe.</li> <li>Incidence sur la liquidité des actifs immobiliers dans le cas d'une vente forcée : difficulté d'une cession rapide et dans des conditions satisfaisantes d'une partie de ses actifs immobiliers si cela s'avérait nécessaire.</li> <li>Incidence sur le taux d'occupation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La majeure partie des baux en place ont fait l'objet d'une renégociation depuis 2008, ce qui protège la société des négociations de loyer à la baisse au titre de l'article L145-39 du Code de commerce.</li> <li>L'indice ICC a connu une hausse moyenne de 3% par année sur les dix dernières années et de 5% depuis sa création en 1954. L'indice ILAT a, quant à lui, connu une hausse de 2% depuis 2011.</li> <li>Seules 57% des surfaces louées seront exposées au risque de volatilité des loyers dû à l'indexation en 2014.</li> </ul>
Risques liés à l'environnement concurrentiel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Activité locative : la concurrence sur le secteur de l'immobilier de bureaux.</li> <li>Investissements/arbitrages : concurrence de propriétaires fonciers nationaux et internationaux (investisseurs institutionnels, foncières).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perte potentielle de locataire(s), à l'échance du bail, si la concurrence est susceptible d'offrir des conditions locatives plus attractives sur des actifs équivalents.</li> <li>Effet défavorable sur la croissance, sur l'activité et les résultats futurs du Groupe si la stratégie d'investissements et d'arbitrage ne peut pas être mise en oeuvre.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La société entame des discussions régulières avec les locataires pour anticiper leurs besoins et être en ligne avec son marché. À titre d'exemple, le 18 janvier 2013, le Crédit Foncier a ainsi choisi de prolonger sa durée de location de 7 ans, sous forme d'un nouveau bail de 9 ans ferme.</li> </ul>
<b>1.2. Risques liés à l'exploitation</b>			
Risque lié à l'évolution du niveau des loyers	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles de bureaux sont influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une évolution défavorable serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité et la situation financière de la société.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La société procède à une valorisation semestrielle de ses immeubles par différentes méthodes directement liées au loyer de marché.</li> </ul>
Risque de dépendance à l'égard de certains locataires	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les quatre locataires les plus importants (Crédit Foncier de France, Cap Gemini, GE Capital et Canal plus) représentent 48% des surfaces louées à 1 an.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La divisibilité du patrimoine a permis de passer de 12 à 20 locataires depuis la date d'entrée en Bourse de Cegereal, en mars 2006. Ce nombre devrait encore augmenter avec la commercialisation des espaces vacants.</li> </ul>
Risque lié au non-paiement des loyers	<ul style="list-style-type: none"> <li>La totalité du chiffre d'affaires de la société est généré par la location à des tiers de ses actifs immobiliers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le défaut de paiement des loyers serait susceptible : • d'affecter les résultats de la société ; et • d'augmenter le risque de liquidité (voir risque 2.1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Contrôle de la qualité financière lors de l'arrivée d'un nouveau locataire et annuellement pour l'ensemble des locataires. Au 31 décembre 2013, 100% des locataires avaient une situation financière satisfaisante, dont 96% avec une note 1 &amp; 2 par Dun &amp; Bradstreet (Echelle de 1 à 5). À ce jour, aucun défaut de paiement n'a été constaté.</li> </ul>
Risques liés à la vacance sur Arcs de Seine	<ul style="list-style-type: none"> <li>La vacance physique s'élève à 19% sur le site d'Arcs de Seine au 31 décembre 2013.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stabilité du ratio financier d'ICR dont le premier niveau de rupture se situe à 190%. Le dernier calcul de ce ratio au 15 novembre 2013 était à 232%.</li> <li>Vulnérabilité à des événements exceptionnels pouvant générer des besoins de trésorerie imprévus.</li> </ul>	
<b>1.3. Risques de concentration</b>			
Risque lié à la concentration du portefeuille dans une même région géographique	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'ensemble du portefeuille est situé dans la première périphérie parisienne.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La concurrence au sein de la région ou des régions voisines pourrait favoriser les mouvements d'entreprises souhaitant saisir l'opportunité d'un meilleur rapport qualité/prix.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les 3 actifs sont dans 3 zones très différentes au sein d'un marché francilien qui représente plus de 50 millions de m<sup>2</sup>. Le risque de concentration est donc limité.</li> <li>Les taux de vacance des zones des différents immeubles de Cegereal s'établissaient à : 12,7% pour La Défense, 12,2% à Boulogne-Billancourt et 5,5% à Charenton-le-Pont (données au 31/12/2013, source : Immostat).</li> </ul>
Risques liés à la concentration du portefeuille dans un même secteur locatif	<ul style="list-style-type: none"> <li>La société a concentré son portefeuille immobilier uniquement sur des actifs de bureaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une dégradation de la conjoncture de ce marché pourrait avoir des effets négatifs sur la situation financière, les résultats, l'activité et les perspectives de développement du Groupe.</li> </ul>	
<b>1.4. Risques liés aux actifs</b>			
Risque lié à l'estimation de la valeur des actifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>La valorisation du portefeuille fait l'objet d'un rapport détaillé sur une base annuelle et d'une actualisation trimestrielle.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En IFRS, le résultat du Groupe pourrait varier sensiblement en cas de baisse ou hausse significative des taux de capitalisation sur le secteur immobilier. Au 31 mars et au 30 septembre, la valeur comptable des immeubles ne fera pas l'objet d'un ajustement en cas de variation de prix de marché et pourrait donc ne pas refléter la valeur de réalisation effective du patrimoine.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les expertises sont effectuées par DTZ Valuation France, évaluateur indépendant.</li> <li>Le Groupe communique tout élément à sa disposition susceptible d'avoir un impact notable sur la valeur de ses immeubles.</li> </ul>

Risques	Nature	Conséquences	Observations
2. Gestion des risques de marché			
2.1. Risque de liquidité			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le contrat de financement qui lie la Filiale à Aareal Bank AG, Deutsche Pfandbriefbank AG, Bayerische Landesbank et Landesbank Berlin AG comporte des clauses usuelles de remboursement anticipé obligatoire (total ou partiel) du crédit dans différents cas et sous certaines conditions contractuellement définies (notamment cas de changement de contrôle, de cession de tout ou partie d'un des immeubles, d'expropriation ou de réquisition de tout ou partie de l'un des immeubles, en cas de sinistre affectant l'un des immeubles et en cas de non-respect des ratios financiers). En outre, des «Cas de Défaut» définis, à l'art. 8 de la convention de crédit du 26 juillet 2012, sont susceptibles d'entraîner l'exigibilité anticipée du Crédit.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Possibilité offerte au prêteur de déclarer immédiatement exigibles l'encours du crédit et les sommes y afférentes, et de réaliser tout ou partie des sûretés et garanties octroyées en cas de survenance d'un «Cas de Défaut».</li> <li>Le Groupe pourrait ne pas être en mesure d'obtenir un refinancement pour un montant ou à des conditions financières équivalentes aux conditions actuelles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La revue spécifique du risque de liquidité au regard de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2013 satisfait les différentes limites susceptibles d'affecter les clauses de remboursement anticipé obligatoire prévues dans la convention de crédit (cf. dans les comptes IFRS au Paragraphe II.1.2 les notes 5.12 (Emprunts) et 5.24 (engagements donnés)).</li> <li>Au 31 décembre 2013, Cegereal présentait les ratios financiers suivants : (i) Ratio LTV de 47,1 % et (ii) ratio de couverture des intérêts de 232 %.</li> <li>Le Groupe a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et il considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.</li> </ul>
2.2. Risque de change			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le Groupe ne supporte pas de risque de change du fait d'un chiffre d'affaires intégralement réalisé dans la zone euro.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucun risque de change.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non applicable.</li> </ul>
2.3. Risque sur actions et autres instruments financiers			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>À la date du présent document, le Groupe ne détient pas de participation directe dans des sociétés cotées, ni de participation indirecte dans de telles sociétés via la détention d'OPCVM-actions.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le Groupe ne supporte pas de risque sur actions.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non applicable.</li> </ul>
2.4. Risque lié au niveau des taux d'intérêts			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'activité immobilière a bénéficié au cours des dernières années d'un environnement favorable caractérisé par une baisse des taux d'intérêts à long terme. Le taux de rendement de l'OAT à 10 ans (indice TEC 10) est passé de 3,98 % au 31 décembre 2006 à 2,50 % au 30 décembre 2013 (source : Banque de France). La société n'est pas en mesure de prévoir les différents facteurs pouvant influencer sur l'évolution des taux d'intérêts.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une hausse significative des taux d'intérêts pourrait entraîner une baisse de la valeur d'expertise du patrimoine de la société. (cf. également paragraphe 1.1.4 «Risque lié aux actifs») et une hausse des charges financières en cas d'absence de couverture de taux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le Groupe n'a pas procédé à une analyse de sensibilité à une variation des risques en raison du taux fixe appliqué au titre de la convention de crédit conclue avec Aareal Bank, Bayern LB, PBB (Deutsche Pfandbriefbank) et Landesbank Berlin AG/Berlin Hyp. Le risque de taux est également visé au point 4.7 des notes annexes des comptes en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2013 figurant au paragraphe II.1.2.</li> </ul>
3. Risques liés à l'actionnaire majoritaire			
3.1. Risques liés à la présence du fonds d'investissement hausInvest			
Risque lié au manque de liquidité des autres actifs du fonds	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le fonds HausInvest étant un fonds ouvert, les porteurs de parts de ce fonds ont la possibilité de demander le remboursement de leurs parts à tout moment, sous certaines conditions.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En cas d'insuffisance de liquidités, risque de vente des actifs du Groupe sollicitée par CRI en sa qualité d'actionnaire majoritaire pour les besoins du fonds et de distribution du produit de telles ventes.</li> <li>Risque de vente forcée par CRI de titres de la société ce qui serait susceptible d'avoir un impact négatif sur le cours de l'action de la société.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le fonds HausInvest disposait d'une trésorerie (liquidités et équivalents de liquidités) de 1,3 milliards d'euros au 31 décembre 2013.</li> </ul>
Risque lié à la fluctuation de la valeur du fonds	<p>Aux termes de la législation allemande, l'investissement pour le compte d'un fonds dans des sociétés foncières fait l'objet de certaines limites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la valeur brute des actifs et droits y afférents des sociétés foncières est limitée à 49 % de la valeur brute totale du fonds ;</li> <li>la valeur brute des actifs immobiliers et des droits y afférents de chaque société foncière est limitée à 15 %, ce seuil s'appréciant en proportion de la participation détenue pour le compte du fonds HausInvest dans la société foncière.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La fluctuation de la valeur du fonds pourrait influencer la politique d'investissement de CRI et avoir indirectement un effet significatif sur les orientations stratégiques de la société et son activité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>À fin décembre 2013, l'ANR de Cegereal représentait 3,3 % de l'ANR du fonds HausInvest.</li> </ul>
3.2. Risque lié à l'actionnaire majoritaire			
Risque lié à l'actionnaire majoritaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>CRI est l'actionnaire majoritaire en capital et en droits de vote de la société et conserve une influence significative sur la société et sur la conduite de l'activité du Groupe (cf. également paragraphe III.3 «Opérations avec des apparentés»).</li> <li>CRI gère en France d'autres actifs immobiliers pour le compte du fonds HausInvest.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>CRI est ainsi en mesure de prendre des décisions importantes (ex. : composition du Conseil d'administration de la société, versement du dividende, etc.) sans que les actionnaires minoritaires ne puissent s'y opposer en Assemblée générale.</li> <li>CRI pourrait se trouver en position de conflit d'intérêts dans le cadre de certaines transactions (ex. : négociation de bail, cession d'un immeuble), ce qui pourrait avoir des conséquences défavorables pour Cegereal, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur le patrimoine, la situation financière, les résultats ou les orientations stratégiques du Groupe.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il existe une communauté d'intérêts entre les actionnaires de la société et les porteurs de parts du fonds visant à maximiser la valeur du patrimoine de la société.</li> </ul>
4. Risque lié à la réglementation allemande applicable à l'actionnaire majoritaire			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cegereal est une société foncière détenue majoritairement par CRI pour le compte du fonds HausInvest. Cegereal, en tant que filiale de CRI, est indirectement soumise à certaines dispositions de la législation allemande applicable à CRI relatives aux investissements et aux fonds d'investissements allemands.</li> <li>CRI (actionnaire majoritaire de Cegereal) doit respecter différents ratios ou seuils dans la gestion des actifs du fonds HausInvest.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Incidence directe sur la politique d'investissements, de désinvestissements et les orientations stratégiques du Groupe.</li> <li>Pour des raisons réglementaires, CRI pourrait être amenée à réduire significativement sa participation dans la société, ce qui serait susceptible d'avoir une incidence négative sur l'évolution du cours de Bourse de la société.</li> <li>Les possibilités d'acquisitions par le Groupe pourraient être limitées en raison de la nécessité de respecter ces différents ratios ou seuils.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La valeur brute totale du fonds HausInvest s'établissait à 11 milliards d'euros au 31 décembre 2013.</li> </ul>

Risques	Nature	Conséquences	Observations
5. Risques liés aux prestataires			
5.1. Risque lié à la qualité des prestataires et des sous-traitants			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'activité locative du Groupe repose sur certains sous-traitants et prestataires de services, notamment les entreprises d'entretien ou de gardiennage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La cessation d'activité ou des paiements de certains de ces sous-traitants ou prestataires de services ou la baisse de qualité de leurs prestations ou produits pourraient affecter le Groupe.</li> </ul>	<p>À l'exception du contrat d'Asset Management avec la société Commerz Real, l'intégralité des contrats de sous-traitance sont des contrats court terme (1 an maximum) renouvelables, ce qui permet de changer rapidement de prestataires le cas échéant.</p>
6. Risques associés à l'environnement réglementaire			
6.1. Risque lié à la réglementation actuelle ou future			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans la conduite de ses activités de détention et de gestion d'actifs immobiliers de bureaux, le Groupe est tenu de respecter de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les baux commerciaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toute modification substantielle de ces réglementations est susceptible d'avoir un impact sur les résultats ou les perspectives de développement ou de croissance du Groupe.</li> <li>Le Groupe ne peut garantir que tous ses locataires se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et, notamment, en matière d'environnement, de santé et de sécurité publique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les termes des baux mettent à la charge des preneurs l'obligation de se conformer pour l'utilisation de leurs locaux à la réglementation applicable.</li> <li>La société s'entoure des meilleurs conseils juridiques afin de satisfaire à ses besoins en termes de veille réglementaire.</li> <li>À la connaissance de la société, il n'existe à ce jour aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage susceptible d'avoir, ou ayant eu, au cours des 12 derniers mois, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société.</li> </ul>
6.2. Risque lié à la réglementation des baux			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Certaines dispositions légales en matière de baux commerciaux et, en particulier, celles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public.</li> <li>À l'échéance du bail, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces dispositions peuvent limiter la flexibilité dont disposent les propriétaires pour augmenter les loyers afin de les faire correspondre aux loyers du marché et d'optimiser ainsi leurs revenus locatifs.</li> </ul>	
6.3. Risque environnemental lié à la santé (amiante, légionelle, installations classées)			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'activité du Groupe est soumise à des lois et réglementations contraignantes relatives à l'environnement et à la santé publique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les immeubles, et les installations détenues ou utilisées par le Groupe peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique, à la sécurité ou à la protection de l'environnement.</li> <li>La réglementation en matière de sécurité pour les immeubles de grande hauteur (tel que l'immeuble Europlaza) pourrait entraîner des charges supplémentaires d'exploitation et d'entretien pour le Groupe.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La totalité des baux prévoit la prise en charge par les locataires des travaux de mise en conformité avec toute réglementation nouvelle concernant l'hygiène, la sécurité et les conditions de travail.</li> <li>Les immeubles Europlaza et Arcs de Seine ont fait l'objet de travaux de désamiantage en 1999 et 2000. Rives de Bercy a été construit après l'entrée en vigueur de la réglementation interdisant l'utilisation de l'amiante.</li> </ul>
7. Risque lié aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées			
	<p>La société bénéficie d'une couverture d'assurance souscrite tant au niveau national qu'au niveau de son actionnaire majoritaire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Si la société sortait du périmètre du groupe Commerz Real ou si elle cessait de bénéficier du pouvoir de négociation du groupe Commerz Real, elle aurait à supporter des niveaux de prime plus élevés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La prime d'assurance ayant un poids non significatif sur les résultats de la société, la sortie du périmètre du groupe Commerz Real ne devrait pas avoir un impact significatif sur la santé financière de la société.</li> </ul>
8. Risques liés au régime fiscal applicable aux SIIC			
8.1 Risques liés au changement de la réglementation			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>La société pourrait faire face à des difficultés pour se mettre en conformité avec de nouvelles réglementations et voir son statut SIIC suspendu temporairement ou définitivement.</li> </ul>	<p>En cas de sortie du régime SIIC dans les 10 ans suivant l'option, la société serait tenue d'acquitter l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun sur les plus values de réévaluation lors de l'entrée dans le régime SIIC, déduction faite de l'<i>exit tax</i> au taux réduit de 16,5 % qui a déjà été acquittée.</p> <p>La société serait soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice au cours duquel la sortie intervient et des exercices suivants et sur le montant des bénéfices exonérés et non distribués.</p> <p>La société serait également soumise à une imposition complémentaire de 25 % sur la quote-part des plus values latentes acquises sur les actifs immobiliers du secteur exonéré depuis l'entrée dans le régime d'exonération, diminuée d'1/10<sup>e</sup> par année civile passée dans le régime d'exonération.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La société vérifie régulièrement qu'elle respecte les conditions prévues par le régime SIIC.</li> </ul>
8.2 Risque lié à l'actionnaire majoritaire			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Afin de bénéficier du régime SIIC, ni le capital ni les droits de vote ne doivent être détenus 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En cas de non-respect de cette condition par l'actionnaire principal, le régime SIIC de la société serait selon les cas suspendu ou définitivement perdu. (Conséquences : voir Risques 8.1.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>À la date du présent document, la société a vérifié que CRI détient moins de 60 % des droits de vote et des droits financiers dans le capital de la société. La société vérifie régulièrement que CRI respecte les conditions prévues par le régime SIIC directement et indirectement.</li> </ul>
8.3. Risque lié aux actionnaires			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un prélèvement de 20 % s'applique sur les distributions de dividendes effectuées au profit d'associés, autre 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. Les statuts de la société prévoient qu'en cas d'application du prélèvement, il sera pris en charge par l'actionnaire à l'origine de ce prélèvement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La prise en charge de ce prélèvement par l'actionnaire pourrait faire l'objet d'un contentieux. Il existe un risque que la charge du prélèvement ne puisse être imputée à l'actionnaire.</li> </ul>	<p>Aucun des actionnaires de la société ne remplit les conditions pour rendre exigible le prélèvement de 20 %.</p>



## ASSURANCES

La politique en matière d'assurances mise en œuvre par le Groupe vise à protéger son patrimoine et à se prémunir contre les responsabilités encourues. Le Groupe bénéficie du pouvoir de négociation du groupe Commerz Real qui lui permet d'obtenir des conditions d'assurance avantageuses auprès de sociétés d'assurances de premier plan.

### Assurances multirisques

La société Prothin :

- a souscrit directement auprès d'une compagnie d'assurance de premier rang, à savoir **AIG EUROPE**, une police multirisques (Tous risques Sauf) de droit français sous le numéro 9.000.057 ;
- est coassuré en vertu (i) de la police « Pro Dynamic Versicherung – Real Estate », numéro F 10173.1542, soumise au droit allemand auprès des compagnies d'assurances **AIG EUROPE**, **AXA VERSICHERUNG**, **CHUBB INSURANCE COMPANY S.A.**, **AXA VERSICHERUNG AG** et **ZÜRICH VERSICHERUNG** sous la houlette de **AIG EUROPE** et (ii) d'une assurance terrorisme, numéro F 10173.1956, soumise au droit allemand auprès de la compagnie d'assurance **AIG**.

Ces polices couvrent les immeubles, pour un montant au moins égal à leur coût de reconstruction à neuf ou à la leur valeur de remplacement à l'identique à neuf (en ce compris le coût du remplacement des installations ou éléments d'équipement sinistrés, ce coût de remplacement étant en adéquation avec la valeur de l'immeuble considéré et les capitaux déclarés par la société Prothin).

En sus, cette police :

- (a) comprend les honoraires d'expert et les frais d'architecte ;
- (b) prévoit une clause « perte et frais annexes » couvrant notamment les frais de démolition, de déblai, de gardiennage du chantier consécutifs à un sinistre ;

(c) couvre tous les risques normalement assurables de perte ou de dommage (incluant notamment les catastrophes naturelles, l'incendie, la foudre, les explosions, inondation, tempête, grêle et neige, accident d'avion, émeute, sabotage, acte de terrorisme, vol, accidents aux appareils électriques, bris de glace) ;

(d) inclut une garantie « perte de loyers » couvrant une période d'au moins 24 mois de loyers.

### Assurance responsabilité civile propriétaire

La société Prothin a souscrit directement une police responsabilité civile propriétaire d'immeuble et est coassurée au titre d'une assurance groupe responsabilité conclue par **Cegereal** ou **Commerz Real Investmentgesellschaft mbH**, couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile de son fait.

Les actifs du patrimoine sont régulièrement expertisés par des cabinets spécialisés.

La totalité des primes d'assurances dommage aux biens et pertes de loyers est refacturée aux locataires dans les charges de fonctionnement.

D'une manière générale, le Groupe estime que les polices d'assurances dont il bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risque encouru.

À la date du présent document de référence, aucun sinistre significatif, susceptible de modifier tant les conditions futures de couverture que les montants globaux des primes d'assurances et/ou de l'auto-assurance n'est survenu.

## LITIGES

Il n'existe pas de procédures gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont **Cegereal** et/ou **Prothin** a connaissance, qui est en suspens ou dont **Cegereal** et/ou **Prothin** est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de **Cegereal** et/ou de **Prothin**.

Aucune provision d'un montant significatif correspondant à des litiges n'a été constituée (voir paragraphe II.2 « Comptes consolidés » note annexe n° 5.28 Événements post-clôture).

## Principaux agrégats qui composent le résultat net de l'exercice

en milliers d'euros

Rubrique de l'état de résultat global	Montant	Détail
Loyers nets	36 838	Les loyers nets correspondent aux loyers de la période (43 303 K€) et aux refacturations de charges (10 462 K€), desquels sont soustraites les charges liées aux immeubles (16 927 K€). En 2013, les loyers nets sont en hausse de 5,8 M€ par rapport à 2012, suite à l'arrivée de nouveaux locataires.
Frais de fonctionnement	(2 758)	Les frais de fonctionnement sont principalement composés d'honoraires, des primes d'assurance et de frais de personnel.
Variation de la juste valeur des immeubles	(17 145)	La valeur du patrimoine est passée de 865,4 M€ au 31 décembre 2012 à 849M€ au 31 décembre 2013.
Résultat opérationnel	16 935	
Résultat financier	(14 994)	Le résultat financier comprend des charges financières à hauteur de 14 996 K€ et des produits financiers pour 2 K€.
Charge d'impôt	0	En conséquence de l'application du régime SIIC à compter du 1 <sup>er</sup> avril 2006, et en considérant que l'ensemble des bénéfices du Groupe est généré par la location des ensembles immobiliers, et la cession de droits immobiliers, aucun impôt sur les bénéfices n'a été constaté sur la période. Cette exonération est toutefois suspendue au respect de certains critères portant essentiellement sur la distribution de dividendes.
Résultat net	1 940	

## 2. Comptes consolidés

Les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2012 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 48 à 63 et en pages 63 à 64 dans le document de référence 2012 enregistré auprès de l'AMF le 20 février 2013 sous le visa n° D. 13-0071 sont incorporés par référence au présent document.

Les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2011 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 54 à 72 et en pages 72 à 73 dans le document de référence 2011 enregistré auprès de l'AMF le 16 avril 2012 sous le visa n° D. 12-0348 sont incorporés par référence au présent document.

### 2.1 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE 2013

En milliers d'euros, sauf données par action

	Notes	31/12/13 12 mois	31/12/12 12 mois
Revenus locatifs	5.17	43 303	38 633
Autres prestations	5.18	10 462	8 773
Charges liées aux immeubles	5.19	(16 927)	(16 382)
<b>Loyers nets</b>		<b>36 838</b>	<b>31 024</b>
Vente d'immeuble			
Frais de fonctionnement	5.20	(2 754)	(2 845)
Autres charges opérationnelles		(4)	0
Autres produits opérationnels			
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement		15 386	9 685
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement		(32 531)	(300)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	5.1	<i>(17 145)</i>	<i>9 385</i>
Résultat opérationnel		16 935	37 564
Produits financiers		0	113
Charges financières		(14 994)	(20 816)
<b>Résultat financier</b>	<b>5.21</b>	<b>(14 994)</b>	<b>(20 704)</b>
<b>Charge d'impôts</b>	<b>5.22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>		<b>1 940</b>	<b>16 860</b>
<i>dont part revenant au Groupe</i>		<i>1 940</i>	<i>16 860</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Autres éléments du résultat global</b>			
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>1 940</b>	<b>16 860</b>
<i>dont part revenant au Groupe</i>		<i>1 940</i>	<i>16 860</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
Résultat net de base et dilué par action		0,15	1,26

## 2.2 ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE 2013

En milliers d'euros

	Notes	31/12/13	31/12/12
<b>Actifs non courants</b>			
Immeubles de placement	5.1	849 000	865 400
Prêts et créances (part non courante)	5.2	29 331	14 401
<b>Total actifs non courants</b>		<b>878 330</b>	<b>879 802</b>
<b>Actifs courants</b>			
Créances clients	5.3	12 508	12 024
Autres créances d'exploitation	5.4	261	1 899
Charges constatées d'avance		68	41
<b>Total des créances</b>		<b>12 837</b>	<b>13 965</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5	16 018	20 921
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>		<b>16 018</b>	<b>20 921</b>
<b>Total actifs courants</b>		<b>28 856</b>	<b>34 886</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>907 186</b>	<b>914 688</b>
<b>Capitaux propres</b>			
Capital		160 470	160 470
Réserve légale et primes		31 465	40 157
Réserves consolidées		292 754	275 910
Résultat net part du Groupe		1 940	16 860
<b>Total capitaux propres</b>	<b>5.10</b>	<b>486 629</b>	<b>493 397</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Emprunts (part non courante)	5.11	395 797	394 690
Autres dettes financières (part non courante)	5.13	3 469	2 672
Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)		0	0
<b>Total passifs non courants</b>		<b>399 266</b>	<b>397 362</b>
<b>Passifs courants</b>			
Emprunts part à moins d'un an		1 776	1 776
Dettes fournisseurs		1 479	3 101
Dettes d'impôts sur les bénéfices		0	0
Autres dettes d'exploitation	5.14	3 762	5 438
Produits constatés d'avance	5.16	14 275	13 614
<b>Total passifs courants</b>		<b>21 292</b>	<b>23 928</b>
<b>Total passifs</b>		<b>420 557</b>	<b>421 290</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>907 186</b>	<b>914 688</b>

## 2.3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE 2013

en milliers d'euros

	31/12/13	31/12/12
<b>FLUX D'EXPLOITATION</b>		
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 940	16 860
<i>Élimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>		
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	17 145	(9 385)
Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants		
<i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Traitement des emprunts au coût amorti	1 107	823
Marge brute d'autofinancement	20 192	8 299
Variation des autres éléments de BFR	(15 393)	(525)
Variation du besoin en fonds de roulement	(15 393)	(525)
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	4 799	7 774
<b>FLUX D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisition d'immobilisations	(745)	(1 815)
Diminution nette des dettes sur immobilisations	(1 045)	(741)
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(1 790)	(2 556)
<b>FLUX DE FINANCEMENT</b>		
Augmentation de capital		
Variation de la dette bancaire		1 108
Frais de transaction sur refinancement		(5 458)
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)		1 776
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	796	1 247
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)		
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(35)	66
Distribution de dividendes	(8 674)	
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(7 914)	(1 262)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(4 904)	3 957
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	20 921	16 963
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE</b>	<b>16 018</b>	<b>20 921</b>

\* À la clôture de chacun des exercices présentés, il n'y a pas de trésorerie au passif.

## 2.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2013

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 31/12/2011	160 470	49 333	(634)	267 302	476 471		476 471
<b>Résultat global</b>				<b>16 860</b>	<b>16 860</b>		<b>16 860</b>
- Résultat net				16 860	16 860		16 860
- Autres éléments du résultat global							0
<b>Transactions en capital avec les propriétaires</b>		<b>(9 176)</b>	<b>66</b>	<b>9 176</b>	<b>66</b>		<b>66</b>
- Affectation du résultat de l'exercice précédent		(9 176)	0	9 176	0		0
- Variation sur actions propres détenues			66	0	66		66
Capitaux propres au 31/12/2012	160 470	40 157	(568)	293 338	493 397		493 397
<b>Résultat global</b>				<b>1 940</b>	<b>1 940</b>		<b>1 940</b>
- Résultat net				1 940	1 940		1 940
- Autres éléments du résultat global							0
<b>Transactions en capital avec les propriétaires</b>		<b>(8 692)</b>	<b>(34)</b>	<b>18</b>	<b>(8 708)</b>		<b>(8 708)</b>
- Distribution de dividendes (0,65 € par action)		(8 692)		18	(8 674)		(8 674)
- Variation sur actions propres détenues			(34)		(34)		(34)
Capitaux propres au 31/12/2013	160 470	31 465	(602)	295 296	486 629		486 629

## 2.5 NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

### Notes annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2013

Cette annexe comporte les éléments d'informations complémentaires à l'état de situation financière consolidée, à l'état de résultat global, à l'état des flux de trésorerie consolidés et à l'état de variation des capitaux propres consolidés de la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2013.

### 2.5.1 CONTEXTE ET PRINCIPALES HYPOTHÈSES RETENUES POUR L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

#### Note 1.1 Contexte opérationnel

L'activité du Groupe, constitué par la société Cegereal SA et par sa filiale la SAS Prothin, n'a pas connu d'évolution au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Son patrimoine immobilier est identique à celui de l'exercice clos au 31 décembre 2012.

## ACTIVITÉ LOCATIVE

Au cours de l'année 2013, la commercialisation du site Arcs de Seine s'est poursuivie. En effet, un bail a été signé avec Sagem pour une surface totale de 4 956 m<sup>2</sup> (prise d'effet au 1<sup>er</sup> avril 2013) et un autre avec Sonepar pour 1 432 m<sup>2</sup>. Ce dernier est entré dans les locaux le 1<sup>er</sup> janvier 2014. Le locataire HP a étendu sa surface de location de 1 432 m<sup>2</sup> fin 2013.

Le 1<sup>er</sup> avril 2013, Cap Gemini a libéré le 11<sup>e</sup> étage de la tour Europlaza (1 296 m<sup>2</sup>). Le 28 juin 2013, le même locataire a négocié par avance un nouveau bail pour une partie des locaux occupés actuellement (7 433 m<sup>2</sup>). Galderma, également locataire d'Europlaza, a prolongé sa location de 6 ans ferme avec des surfaces supplémentaires (825 m<sup>2</sup>) postérieurement à 2013.

Le Crédit Foncier, locataire unique du site Rives de Bercy a renégocié par avance son bail. Il a choisi de prolonger sa durée de location de 9 années, jusqu'en décembre 2021.

#### Note 1.2 Informations financières présentées en comparatif

L'information financière dans les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 présente, au titre des éléments comparatifs, les comptes de l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2012.

#### Note 1.3 Contexte réglementaire

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis conformément aux normes comptables *International Financial Reporting Standards* (IFRS) et *International Accounting Standards* (IAS) applicables aux comptes arrêtés au 31 décembre 2013 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.

Les comptes consolidés sont arrêtés par le Conseil d'administration du 13 février 2014.

## 2.5.2 RÈGLES, PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES UTILISÉS POUR L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2013

### Note 2.1 Présentation des comptes consolidés

#### RÉFÉRENTIEL

Les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2013 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 internationale ou *International Financial Reporting Interpretations Committee* (IFRIC) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2013 et applicables à cette date, avec en comparatif l'exercice 2012 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). Par conséquent, 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 évalués à la juste valeur, conformément aux normes IAS 40, IAS 32 et 39 et IFRS 5.

Les nouvelles normes et amendements de normes publiés ainsi que les nouvelles interprétations publiées et d'application obligatoire dans les comptes consolidés en normes IFRS au 31 décembre 2013 sont sans impact dans les comptes.

La norme IFRS 13 intitulée « Évaluation de la juste valeur » adoptée par la Commission européenne le 11 décembre 2012 est applicable de façon obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013. IFRS 13 indique comment mesurer la juste valeur, mais ne modifie pas les conditions d'application de la juste valeur. Cette norme est d'application prospective. Le bilan d'ouverture doit fournir une information comparable. Cette norme hiérarchise les paramètres pris en compte pour la détermination de la juste valeur en trois niveaux, selon que

l'on soit dans le cas d'une cotation non ajustée disponible à la date d'évaluation, sur des marchés actifs pour des biens identiques, dans le cas de paramètres directement ou indirectement observables ou dans le cas de paramètres non observables. Les méthodes utilisées par les évaluateurs indépendants pour définir la juste valeur des actifs immobiliers détenus au 31 décembre 2013 sont présentées en note 2.4. Ces actifs sont évalués en utilisant des paramètres non directement observables. Les évaluations antérieures ont été réalisées en utilisant les mêmes méthodes.

La norme IAS 19 révisée « Avantages du personnel » est applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 de façon rétrospective (au 1<sup>er</sup> janvier 2012). La révision de cette norme n'a pas généré d'impact significatif dans les comptes du Groupe.

L'amendement de la norme IAS 1 « Présentation des états financiers » visant à compléter l'information financière sur l'état du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres est applicable de façon obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012. Conformément à cet amendement, le poste « Autres éléments du résultat global » de l'état du résultat global fait l'objet de sous-totaux, selon que les éléments qui le composent soient appelés à un reclassement ultérieur en résultat net ou non.

Le Groupe n'a pas anticipé de normes et interprétations adoptées par l'Union européenne, dont l'application obligatoire est postérieure à la période et qui aurait un impact sur les comptes du Groupe.

#### MÉTHODE DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés regroupent l'ensemble des entreprises sous contrôle majoritaire, 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 politiques financières et opérationnelles de ces sociétés afin d'obtenir des avantages de leurs activités, sont consolidées par intégration globale.

Au 31 décembre 2013, 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 31 décembre 2013, 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 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2013
Prothin SAS	533 212 445	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2013

Toutes les sociétés comprises dans le périmètre clôturent leur exercice au 31 décembre 2013.

#### Retraitements de consolidation et éliminations

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés conformément à 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 de première consolidation 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 valeur, lorsqu'il est négatif, repris 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.

### **Note 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.

### **Note 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.

Les immeubles de placement sont évalués initialement à leur coût historique, y compris les coûts de transaction. 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 au cours de la période où elles ont été engagées. Les variations de juste valeur des immeubles de placement sont comptabilisées dans l'état du résultat global.

### **Note 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.

Conformément aux recommandations du Comité européen des régulateurs des marchés de valeurs mobilières (*CESR Committee of European Securities Regulators*) de juillet 2009, le Groupe a nommé DTZ Eurexi en qualité d'évaluateur indépendant aux fins de procéder à une évaluation indépendante de trois actifs de bureaux.

En effet, il est d'usage de changer d'expert en évaluation immobilière tous les trois ans, afin de bénéficier d'une nouvelle analyse des qualités et de la valeur de marché d'un patrimoine. Au cours du premier semestre, la société a mandaté DTZ Eurexi (en remplacement de BNP Paribas Real Estate Expertise) comme évaluateur indépendant pour valoriser les trois ensembles immobiliers.

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 31 décembre 2013, 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.

## **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 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 cela 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 résultats de l'application de deux méthodes classiques sont croisés : la méthode DCF et la méthode par capitalisation.

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 6,20 %.

### **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.

**Note 2.5 Instruments financiers - classification et évaluation des actifs et passifs financiers non dérivés**

La comptabilisation et l'évaluation des actifs et des passifs financiers sont définies par la norme IAS 39.

**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, 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. Une dépréciation de créances clients est constituée lorsqu'il existe un indice objectif montrant que les montants dus ne sont pas recouvrables. Le montant de la dépréciation est la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés selon la méthode du taux d'intérêt effectif. La dépréciation est constatée dans l'état du résultat global.

Les loyers sont généralement quittancés par avance, les créances clients comprennent la facturation correspondant à la période suivante.

De ce fait, ce décalage entre la date de facturation et la date d'arrêtés des comptes consolidés est neutralisé par la comptabilisation de « Produits constatés d'avance » correspondant aux loyers quittancés non échus.

**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.

**Note 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, nets d'impôts, en déduction des primes d'émission.

**Note 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.

Selon les termes de ce contrat 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.

Par ailleurs, Cegereal SA a souscrit un second contrat de liquidité avec la société Exane BNP Paribas, le 20 septembre 2010, pour un montant de 200 milliers d'euros, investis en actions Cegereal SA.

Dans le cadre de ces contrats, le Groupe détenait 27 222 de ses propres titres (soit 0,2 % des actions) pour un total de 613 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

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 ».

**Note 2.8 Option pour le régime « SIIC »**

Cegereal SA a opté depuis le 1<sup>er</sup> 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). Prothin SAS, filiale unique de Cegereal SA et contrôlée à 100 % par cette dernière, bénéficie aussi de ce régime.

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 31 décembre 2013. De même, les plus-values de cession des immeubles ou des titres des filiales soumises au même régime sont exonérées.

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 (85 % de ces bénéfices pour les sommes mises en paiement jusqu'au 31 décembre 2013) ;
  - 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 spécial, à condition que 60 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation (50 % de ces plus-values pour les sommes mises en paiement jusqu'au 31 décembre 2013) ;
  - des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

En cas de sortie du régime SIIC dans les 10 ans suivant l'option, la société Cegereal SA serait tenue d'acquitter l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun sur les plus-values de réévaluation déterminées lors de l'entrée dans le régime SIIC, déduction faite de l'exit tax au taux réduit de 16,5 % qui a déjà été acquittée.



(c) La loi de finances rectificative de 2006 a ajouté que pour bénéficier du régime SIIC ni le capital ni les droits de vote ne doivent être détenus 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, la loi de finances rectificative de 2006 a prévu l'application d'un prélèvement de 20 % à acquitter par les SIIC sur les distributions de dividendes 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.

#### **Note 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 trois personnes, 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 31 décembre 2013.

#### **Note 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.

#### **Note 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 reçues des anciens locataires sont comptabilisées en résultat opérationnel dans le poste « Autres prestations ».

#### **Note 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 ».

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

#### **Note 2.13 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.

#### **Note 2.14 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. Dans la mesure où la société Cegereal SA n'a pas émis d'actions potentiellement dilutives, le résultat dilué par action est identique au résultat par action.

#### **Note 2.15 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.

### **2.5.3 ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DÉTERMINANTS**

Pour l'établissement des comptes consolidés, 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 de façon importante 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 qui est déterminée, notamment en se basant sur l'évaluation du patrimoine effectuée par un évaluateur indépendant selon la méthodologie décrite en note 2.4.

L'instabilité sur les marchés financiers a provoqué une baisse significative du nombre de transactions représentatives. Les transactions réalisées dans un contexte de crise peuvent ne pas refléter les estimations des évaluateurs indépendants.

Compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains immeubles diffère

En millions d'euros

Immeuble	Valeur locative de marché	Taux de rendement potentiel	Évolution du taux de rendement potentiel								
			0,500 %	0,375 %	0,250 %	0,125 %	0,000 %	(0,125) %	(0,250) %	(0,375) %	(0,500) %
Europalaza	27,22	7,24%	332,1	337,5	343,2	349,0	355,0	361,2	367,7	374,4	381,3
Arcs de Seine	21,48	6,30%	298,3	303,9	309,7	315,7	322,0	328,5	335,3	342,4	349,8
Rives de Bercy	11,78	6,47%	159,7	162,6	165,6	168,7	172,0	175,4	178,9	182,6	186,4
Total	60,48	6,73%	790,1	804,0	818,5	833,5	849,0	865,1	881,9	899,4	917,5
Impact sur la valorisation du portefeuille :			(6,94) %	(5,30) %	(3,60) %	(1,83) %	0,00 %	1,90 %	3,88 %	5,93 %	8,07 %

Source : DTZ Eurexi

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.

#### 2.5.4 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

##### Note 4.1 Risque lié au refinancement

L'unique emprunt bancaire du Groupe a été souscrit conjointement auprès d'un groupement de quatre établissements bancaires Aareal Bank AG, Deutsche Pfandbriefbank AG, Bayerische Landesbank et Landesbank Berlin AG et est remboursable *in fine* le 16 août 2017.

##### Note 4.2 Risque lié à l'estimation et à la fluctuation de la valeur des actifs immobiliers

Le portefeuille du Groupe est évalué par un évaluateur indépendant. 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 supérieure à 30 000 m<sup>2</sup>, 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 crise actuelle entraîne une forte 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.

##### Note 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.

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 l'évaluateur indépendant, 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.

##### Note 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.

##### Note 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 dispose de politiques, qui limitent l'importance du risque de crédit.

Le Groupe est dépendant de certains locataires, qui au jour d'arrêté des comptes consolidés sont au nombre de 4 et représentent environ 65 % des revenus locatifs perçus en 2013 et plus de 10 % individuellement. Bien que les actifs du Groupe fassent déjà ou puissent faire l'objet d'une location multiutilisateur, 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.

##### Note 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.

L'unique emprunt du Groupe a été conclu conjointement auprès d'un groupement de quatre établissements de crédit pour assurer son financement.

Une description des différentes lignes de crédit et des clauses d'exigibilité anticipées prévues par les conventions de crédit se trouve en notes 5.11 et 5.24. Au 31 décembre 2013, les covenants bancaires sont respectés.

##### Note 4.7 Risque de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2013, le Groupe est financé par un emprunt à taux fixe pour 400 000 milliers d'euros et la date de remboursement du contrat d'emprunt est fixée à août 2017. Le taux d'intérêt est de 3,40 % si le taux d'occupation est inférieur à 90 % (c'est le cas au 31 décembre 2013), il sera de 3,15 % au-delà.

## 2.5.5 COMMENTAIRES SUR L'ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE ET L'ÉTAT DE RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE 2013

### Note 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

	Immeuble Rives de Bercy	Immeuble Europlaza	Immeuble Arcs de Seine	Total
31/12/11	168 700	385 500	300 000	854 200
Indemnité perçue				
Dépenses ultérieures			1 815	1 815
Cessions				
Variation de la juste valeur	(300)	1 500	8 185	9 385
31/12/12	168 400	387 000	310 000	865 400
Indemnité perçue				
Dépenses ultérieures	65	531	149	745
Cessions				
Variation de la juste valeur	3 535	(32 531)	11 851	(17 145)
31/12/13	172 000	355 000	322 000	849 000

#### PRINCIPALES HYPOTHÈSES DE DÉTERMINATION DE LA JUSTE VALEUR

L'estimation de la juste valeur retenue par les évaluateurs au 31 décembre 2013 est indiquée ci-dessous à partir des informations suivantes :

Actifs	Valeur d'expertise au 31/12/13 (hors droits)		Taux de rendement effectif théorique	Surface locative brute <sup>(1)</sup> au 31/12/13		Loyer facial annuel HT <sup>(2)</sup>	
	en millions d'euros	%	%	m <sup>2</sup>	%	en milliers d'euros	%
Europlaza (1999 <sup>(3)</sup> )	355	42	6,5	49 321	39	23 664	42
Arcs de Seine (2000 <sup>(3)</sup> )	322	38	5,9	45 152	36	21 563	38
Rives de Bercy (2003 <sup>(3)</sup> )	172	20	6,2	31 942	25	10 883	19
Total	849	100		126 415	100	56 110	100

(1) La surface locative brute comprend la surface des bureaux et archives et les quotes-parts de parties communes.

(2) Le loyer facial annuel inclut le loyer actuel quittancé aux locataires concernant les surfaces occupées au 31 décembre 2013 et le loyer de marché, tel qu'estimé par les évaluateurs, concernant les locaux vacants (2 604 K€ pour Europlaza et 4 203 K€ pour Arcs de Seine).

(3) Année de construction ou de réhabilitation.

#### Note 5.2 Prêts et créances (part non courante)

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/13	31/12/12
Avantages consentis aux locataires à plus d'un an	29 331	14 401
Prêts et créances (part non courante)	29 331	14 401

Il s'agit de la part à plus d'un an de l'étalement sur la durée ferme du bail des de loyers, paliers et droits d'entrée perçus par le locataire, conformément à la règle comptable précisée dans la note 2.11.

#### Note 5.3 Créances clients

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/13	31/12/12
Créances clients	12 508	12 043
Dépréciation créances clients		(19)
Clients	12 508	12 024

#### Note 5.4 Autres créances d'exploitation

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/13	31/12/12
Charges locatives		1 222
TVA déductible	74	500
Fournisseurs débiteurs et autres créances	84	40
Fonds détenus dans le cadre du contrat de liquidité	103	138
Autres créances d'exploitation	261	1 899

#### Note 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 10 017 milliers d'euros et de dépôts à terme à hauteur de 6 000 milliers d'euros. Le taux de rémunération des dépôts à terme en cours au 31 décembre 2013 est d'environ 0,15 %.

**Note 5.6 État des échéances des créances**

Échéances des créances au 31 décembre 2013

En milliers d'euros

	Montant net de dépréciation des créances 31/12/13	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
<b>Créances non courantes</b>						
Prêts et créances à plus d'un an	29 331	29 331				
<b>Total des créances non courantes</b>	<b>29 331</b>	<b>29 331</b>	-	-	-	-
<b>Créances courantes</b>						
Créances clients <sup>(1)</sup>	12 508	12 502	6	3	-	3
Autres créances d'exploitation	261	261				
Charges constatées d'avance	68	68				
<b>Total des créances courantes</b>	<b>12 837</b>	<b>12 831</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	-	<b>3</b>
<b>Total des créances</b>	<b>42 168</b>	<b>42 162</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	-	<b>3</b>

(1) Le montant des créances clients données en garantie des emprunts et décrit en note 5.24 s'élève à 12 508 milliers d'euros.

Échéances des créances au 31 décembre 2012

En milliers d'euros

	Montant net de dépréciation des créances 31/12/12	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
<b>Créances non courantes</b>						
Prêts et créances à plus d'un an	14 401	14 401				
<b>Total des créances non courantes</b>	<b>14 401</b>	<b>14 401</b>	-	-	-	-
<b>Créances courantes</b>						
Créances clients	12 024	10 032	1 992	1 986	-	6
Autres créances d'exploitation	1 899	1 899				
Charges constatées d'avance	41	41				
<b>Total des créances courantes</b>	<b>13 964</b>	<b>11 972</b>	<b>1 992</b>	<b>1 986</b>	-	<b>6</b>
<b>Total des créances</b>	<b>28 366</b>	<b>26 373</b>	<b>1 992</b>	<b>1 986</b>	-	<b>6</b>

**Note 5.7 Juste valeur des actifs financiers**

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

**Note 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	31/12/13	31/12/12
Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat		
Placements détenus jusqu'à leur échéance		
Prêts et créances		
Prêts et créances à plus d'un an	29 331	14 401
Créances courantes	12 770	13 924
Actifs financiers disponibles à la vente		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 018	20 921
<b>Total actifs financiers</b>	<b>58 119</b>	<b>49 247</b>
Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat		
Passifs financiers évalués au coût amorti		
Passifs non courants	399 266	397 362
Passifs courants	7 016	10 315
<b>Total passifs financiers</b>	<b>406 282</b>	<b>407 677</b>

**Note 5.9 Variation de la dépréciation des actifs financiers**

La variation de la dépréciation sur actifs financiers se présente comme suit :

En milliers d'euros

Rubriques	31/12/12	Dotations	Reprises	31/12/13
Dépréciations sur créances clients	19		19	
<b>Total des dépréciations</b>	<b>19</b>	-	<b>19</b>	-

## Note 5.10 Capitaux propres consolidés

Composition et évolution des capitaux propres

	Nombre d'actions	Valeur nominale des actions en euros	Capital en milliers d'euros	Réserves légales et primes en milliers d'euros	Réserves consolidées et résultat net en milliers d'euros
Capitaux propres au 31/12/2012	13 372 500	12	160 470	40 157	292 770
Distribution de dividendes				(8 692)	18
Résultat de l'exercice					1 940
Variation des actions propres détenues					(34)
Capitaux propres au 31/12/2013	13 372 500	12	160 470	31 465	294 694

Les réserves consolidées sont composées des réserves sociales de Cegereal pour (37 411) milliers d'euros, des ajustements IFRS (non distribuables) pour 179 763 milliers d'euros et de la réserve de réévaluation pour 152 342 milliers d'euros.

Dividendes versés

En euros

	Proposé au titre de l'exercice clos le 31/12/13	Versé en 2013 (actions propres exclues)
Dividende global versé	10 029 375	8 674 220
Dividende net par action en euros	0,75	0,65

Le montant du dividende global pour l'exercice clos est apprécié dans ce tableau sur la base du nombre d'actions composant le capital social à la date du 31 décembre 2013. Il est précisé que le dividende qui sera versé au titre de 2013 après décision de l'Assemblée générale des actionnaires, sera réduit à proportion du nombre d'actions que la société détiendra en autocontrôle lors de la mise en paiement du dividende, ces actions ne donnant pas lieu à versement du dividende.

Le Conseil d'administration de Cegereal SA propose, sous réserve d'approbation par l'Assemblée générale des actionnaires, de distribuer un dividende de 0,75 euro par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Actions d'autocontrôle

En euros

	Montant au 31/12/13	Montant au 31/12/12	Variation
Coût d'acquisition	613 321	425 372	187 949
Nombre de titres d'autocontrôle à la clôture	27 222	25 649	1 573

## Note 5.11 Emprunts

Le Groupe a contracté, le 26 juillet 2012, un emprunt bancaire remboursables *in fine* le 16 août 2017, dont le tirage a eu lieu le 15 novembre 2012, auprès d'un groupement de quatre établissements bancaires Aareal Bank AG, Deutsche Pfandbriefbank AG, Bayerische Landesbank et Landesbank Berlin AG. Le taux d'intérêt est de 3,40 %. Si le taux d'occupation est inférieur à 90 % (c'est le cas au 31 décembre 2013), il sera de 3,15 % au-delà.

Au 31 décembre 2013, l'emprunt bancaire évalué au coût amorti, diminué des coûts de transaction directement attribuables à l'opération s'élève à 395 797 milliers d'euros.

La charge d'intérêt brute annuelle s'élève à environ 13 789 milliers d'euros pour l'exercice 2013.

Les garanties consenties sur emprunts sont présentées en engagement financier hors bilan (note 5.24).

Les dates de remboursement de l'emprunt sont soumises au respect de ratios financiers ou clauses contractuelles qui sont exposés en note 5.24 ; à défaut du respect de ces ratios, le Groupe pourrait être tenu d'effectuer un remboursement partiel de son emprunt par anticipation. Les ratios concernés, ratios ICR et LTV décrits en note 5.24, ont été calculés à la dernière date de paiement des intérêts (15 novembre 2013), et sont respectés.

## Note 5.12 Juste valeur des passifs financiers

La juste valeur de la dette bancaire au 31 décembre 2013 est présentée ci-dessous :

En milliers d'euros

	31/12/13		31/12/12	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Emprunt	395 797	398 621	400 000	402 899
Total	395 797	398 621	400 000	402 899

Il n'y a pas d'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur pour les autres instruments financiers au 31 décembre 2013.

## Note 5.13 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.

## Note 5.14 Autres dettes d'exploitation

Elles se composent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/13	31/12/12
Personnel		
TVA, impôts divers et charges sociales à payer	2 420	2 081
Appels de charges locatives	644	1 917
Locataires	452	148
Dettes diverses		
Autres dettes d'exploitation	3 516	4 146
Autres dettes sur immobilisations	246	1 291
Dettes sur immobilisations	246	1 291
Autres dettes	3 762	5 438

Au sein du poste « Appels de charges locatives » figure une dette de 554 milliers d'euros, qui correspond au solde des fonds versés par les locataires en vue de participer au financement de gros matériels communs.

**Note 5.15 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 31/12/13	Valeur contractuelle non actualisée	Valeur contractuelle non actualisée		Échéances à plus de 5 ans
			Échéances à un an au plus	Échéances à plus d'un an et moins de 5 ans	
<b>Passifs non courants</b>					
Emprunts part à plus d'un an	395 797	400 000		400 000	
Autres dettes financières à plus d'un an	3 469				3 469
Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an					
<b>Total passifs non courants</b>	<b>399 266</b>	<b>400 000</b>	<b>-</b>	<b>400 000</b>	<b>3 469</b>
<b>Passifs courants</b>					
Emprunts part à moins d'un an	1 776	1 776	1 776		
Autres dettes financières					
Dettes fournisseurs	1 479	1 479	1 479		
Dettes d'impôts sur les bénéfices					
Autres dettes d'exploitation	3 762	3 762	3 762		
<b>Total passifs courants</b>	<b>7 016</b>	<b>7 016</b>	<b>7 016</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Les autres dettes financières à plus d'un an correspondent aux dépôts de garantie 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.

**Note 5.16 Produits constatés d'avance**

Les produits constatés d'avance correspondent aux loyers du premier trimestre 2014 facturés d'avance.

**Note 5.17 Loyers**

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

En milliers d'euros

	31/12/13 12 mois	31/12/12 12 mois
Revenus locatifs immeuble Europlaza	21 812	22 725
Revenus locatifs immeuble Arcs de Seine	11 765	4 691
Revenus locatifs immeuble Rives de Bercy	9 726	11 217
	<b>43 303</b>	<b>38 633</b>

**Note 5.18 Autres prestations**

Les autres prestations se composent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/13 12 mois	31/12/12 12 mois
Refacturations de charges locatives	5 879	5 082
Refacturations d'impôts	4 217	3 589
Autres refacturations locataires et produits divers	366	102
<b>Autres prestations</b>	<b>10 462</b>	<b>8 773</b>

**Note 5.19 Charges liées aux immeubles**

Elles se composent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/13 12 mois	31/12/12 12 mois
Charges locatives	5 427	4 924
Impôts	4 851	4 697
Honoraires	3 968	4 052
Entretien	735	431
Charges sur locaux vacants	1 874	2 187
Autres charges	73	90
<b>Charges liées aux immeubles</b>	<b>16 927</b>	<b>16 382</b>

Les honoraires sont composés essentiellement des honoraires d'asset management avec la société Commerz Real Investmentgesellschaft pour 2 972 milliers d'euros au 31 décembre 2013, contre 3 029 milliers d'euros au 31 décembre 2012. Ces honoraires sont assis sur la valeur d'expertise des immeubles détenus.

Les charges sur locaux vacants concernent les immeubles Europlaza et Arcs de Seine.

Le montant total des charges locatives s'élève à 12 152 milliers d'euros et le montant des refacturations à 10 096 milliers d'euros.

**Note 5.20 Frais de fonctionnement**

Les charges administratives sont essentiellement composées d'honoraires à hauteur de 1 186 milliers d'euros et de charges de personnel à hauteur de 576 milliers d'euros.

**Note 5.21 Résultat financier**

Il se détaille comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/13 12 mois	31/12/12 12 mois
Produits financiers	2	113
Charges financières	(14 996)	(20 816)
Intérêts et commissions sur emprunts bancaires	(14 996)	(16 917)
Frais de rupture de l'ancien emprunt		(3 899)
<b>Résultat financier</b>	<b>(14 994)</b>	<b>(20 704)</b>

### Note 5.22 Impôts sur les sociétés et preuve d'impôt

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

### Note 5.23 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 31 décembre 2013, soit 27 222. Cette information est présentée en pied dans l'état du résultat global.

La société Cegereal SA n'a pas d'instrument dilutif, par conséquent, le résultat par action non dilué et le résultat par action dilué sont identiques.

### Note 5.24 Engagements hors bilan et suretés

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

## ENGAGEMENTS DONNÉS

Aux termes de la convention de crédit, les principaux engagements du Groupe sont les suivants :

- inscription d'hypothèques conventionnelles données sur l'ensemble du patrimoine immobilier actuel ;
- cession Dailly des créances portant sur les loyers de l'ensemble du patrimoine immobilier actuel ;
- maintenir le ratio ICR (revenu disponible / (intérêts prévisionnels + commission d'agent)) à un niveau supérieur à 150 %, le non-respect de ce ratio (calculé trimestriellement à chaque date de paiement d'intérêt) entraînant l'obligation de rembourser l'encours du crédit à concurrence du montant requis afin que le ratio soit respecté ;
- maintenir le ratio LTV (encours du crédit / valeurs de marché des immeubles) à un niveau inférieur à 70 % ; le non-respect de ce ratio (calculé trimestriellement à chaque notification des rapports d'expertise) entraînant l'obligation de rembourser l'encours du crédit à concurrence du montant requis afin que le ratio soit respecté ;
- communiquer à l'Agent les documents comptables et financiers, les rapports d'expertise, les calculs de ratios financiers et les autres informations relatives aux immeubles définis dans la convention de crédit ;
- permettre à l'Agent de procéder aux audits et visites définis par la convention de crédit ;
- souscrire les assurances définies par la convention de crédit ;
- ne pas contracter d'autre endettement ;
- ne pas accorder de crédit ou de prêt à l'exception de ceux prévus par la convention de crédit ;
- ne pas consentir de privilèges sur ces actifs, droits ou revenus, autres que les sûretés ;
- ne pas acquérir de nouvel actif immeuble (à l'exception d'un financement par fonds propres) ou de prise de participation ;
- procéder aux distributions au profit de l'Associé unique dans les conditions définies par la convention de crédit ;
- n'acquérir que des produits de placement définis par la convention de crédit, pour ses besoins en trésorerie ;

- dans l'hypothèse où le Groupe ne serait plus soumis au régime des SIIC : démontrer qu'il bénéficie des fonds propres lui permettant de s'acquitter du paiement de tous impôts et indemnités, dont il pourrait être redevable et que la perte de ce régime n'est pas susceptible d'entraîner un décaissement effectif d'impôt sur les sociétés de sa part pendant la durée de crédit de nature à constituer un événement défavorable significatif ;

- le remboursement anticipé de l'emprunt donnerait lieu à des coûts de rupture et une indemnité de remboursement anticipée.

Suite à l'opération d'apport partiel d'actifs, Cegereal SA s'est engagée à conserver pendant une durée de trois ans l'ensemble des titres de la société Prothin SAS. De même, la société Prothin SAS s'est engagée sur la même période à conserver la prime d'apport (196 911 milliers d'euros) dans ses capitaux propres, sauf dérogation à obtenir en cas de trésorerie excédentaire.

## ENGAGEMENTS REÇUS

Les cautions reçues de la part des locataires s'élèvent au 31 décembre 2013 à 11 815 milliers d'euros.

Un nouveau bail sur l'immeuble Arcs de Seine a été signé, le 28 juin 2013, avec le locataire Sonepar pour 1 432 m<sup>2</sup>. Ce dernier entrera dans les locaux le 1<sup>er</sup> janvier 2014. Il a bénéficié d'une mise à disposition des lieux à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2013.

Description générale des principales dispositions et engagements qui résultent des contrats de location du bailleur :

L'ensemble du patrimoine du Groupe est localisé en France et se trouve régi par le droit français. Dans le cadre des activités commerciales, ce sont les articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce qui s'appliquent. La durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans, le preneur seul pouvant résilier à chaque échéance triennale moyennant un préavis de six mois. Les parties peuvent cependant déroger contractuellement à cette disposition de résiliation triennale.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement, terme d'avance, et est indexé annuellement. Le loyer peut être progressif ou constant et peut comporter des franchises ou des paliers, mais est en tout état de cause déterminé dès la signature du bail et pour sa durée. L'ensemble des charges, y compris impôts fonciers et taxe sur les bureaux, est généralement mis à la charge du preneur, sauf disposition contraire du bail.

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

Au 31 décembre 2013, les loyers futurs minimaux (hors TVA et hors refacturation de taxes et charges), hors renégociations intervenues postérieurement à la clôture du 31 décembre 2013 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	
	31/12/13	31/12/12
2014	37 138	42 286
2015	41 784	28 651
2016	36 861	17 919
2017	33 676	13 721
2018	27 292	6 653
2019	20 474	4 701
2020	16 557	4 701
2021	15 352	3 516

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

#### Note 5.25 Transactions avec des parties liées

### TRANSACTIONS AVEC LES SOCIÉTÉS LIÉES

Le fonds HausInvest, qui est actionnaire majoritaire de la société Cegereal SA, est géré par Commerz Real. À ce titre, les transactions avec la société Commerz Real et les sociétés du groupe auquel Commerz Real appartient, notamment Eurohypo AG (devenu Hypothekenbank Frankfurt AG le 9 octobre 2012), sont qualifiées de transactions avec des parties liées.

Les principales transactions avec les parties liées sont constituées de l'emprunt conclu auprès d'Eurohypo AG (qui a été remboursé par anticipation le 15 novembre 2012) et du contrat d'asset management (note 5.19).

En milliers d'euros

	31/12/13 12 mois	31/12/12 12 mois
<b>Impact sur le résultat opérationnel</b>		
Charges liées aux immeubles : Honoraires d'asset management	2 972	3 029
Frais de fonctionnement : Honoraires		25
<b>Impact sur le résultat financier</b>		
Charges financières		18 010
Total compte de résultat	2 972	21 064
<b>Impact sur le bilan actif</b>		
Charges constatées d'avance		
Total bilan actif	-	-
<b>Impact sur le bilan passif</b>		
Emprunts part à plus d'un an		
Dettes fournisseurs	711	779
Total bilan passif	711	779

### TRANSACTIONS AVEC LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

(i) Rémunérations du président du Conseil d'administration  
Une rémunération brute de 25 000 euros a été allouée au Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et de 25 000 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013. Cette somme a été versée en décembre 2013.

(ii) Rémunérations des principaux dirigeants

En milliers d'euros

Catégories prévues par la norme	31/12/13 12 mois	31/12/12 12 mois
Avantages du personnel à court terme	362	280
Avantages postérieurs à l'emploi		
Autres avantages à long terme		
Indemnités de fin de contrat		
Avantages sur capitaux propres		
Total	362	280

(iii) Jetons de présence versés aux mandataires sociaux  
Pour la période close le 31 décembre 2012, une somme de 68 000 euros a été versée au titre des jetons de présence.  
Pour la période close le 31 décembre 2013, une somme de 68 000 euros a été versée au titre des jetons de présence.

(iv) Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des membres des organes d'administration, de direction

Néant

(v) Opérations conclues avec les membres des organes d'administration et de direction

Néant

(vi) Entités ayant un membre du *key personnel* commun avec le Groupe  
Le Groupe a des *key personnel* communs avec la société CRI. Ces personnes sont certains administrateurs.

#### Note 5.26 Personnel

L'effectif du Groupe est composé de trois salariés au 31 décembre 2013 et n'a pas évolué sur l'exercice.

#### Note 5.27 Informations relatives aux honoraires des Commissaires aux comptes

Les Commissaires aux comptes sont :

##### KPMG Audit FS I

1 cours Valmy  
92923 Paris-La Défense Cedex  
Date de renouvellement de mandat : AGO/AGE du 29 juin 2011.

##### Denjean et associés

34 rue Camille Pelletan  
92300 Levallois-Perret  
Date de début de mandat : AGO/AGE du 22 décembre 2011.

Les honoraires comptabilisés au titre de l'exercice clos le 31 décembre sont les suivants :

En milliers d'euros

	Montant (HT)		%	
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des états financiers	254	272	96	100
Honoraires comptabilisés au titre des conseils et prestations entrant dans les diligences directement liées	11		4	
Total	265	272	100	100

#### Note 5.28 Événements post-clôture

Néant



## 2.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2013 SELON LES NORMES IFRS

### **Cegereal S.A.**

Siège social : 21-25, rue Balzac - 75008 Paris

Capital social : 160 470 000 euros

## RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2013

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Cegereal S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### **1. Opinion sur les comptes consolidés**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

### **2. Justification des appréciations**

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2013 ont été réalisées dans un contexte de manque de liquidité du marché immobilier et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L823-9 du Code de Commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance.

- Les notes 2.3 et 2.4 de la section 2.5.2 des notes annexes aux comptes consolidés exposent la méthode comptable et les méthodes d'évaluation retenues pour la valorisation des immeubles de placement. Les immeubles de placement sont comptabilisés à leur valeur de marché, celle-ci étant déterminée par un évaluateur indépendant à chaque clôture.

Nos travaux ont consisté à obtenir les rapports de l'évaluateur indépendant, examiner les données et les hypothèses retenues pour fonder l'ensemble de ces estimations, vérifier que les différentes notes annexes aux comptes consolidés fournissent une information appropriée et apprécier les procédures d'approbation de ces estimations par la Direction.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### **3. Vérification spécifique**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Les Commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 13 février 2014

#### **KPMG Audit FS I**

Isabelle Goalec  
Associée



Levallois-Perret, le 13 février 2014

#### **Denjean & Associés**

Thierry Denjean  
Associé



### 3. Comptes annuels selon les principes français

Les comptes annuels établis selon les principes français pour l'exercice de douze mois clos le 31 décembre 2012 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 64 à 74 et en page 75 dans le document de référence 2012 enregistré auprès de l'AMF le 20 février 2013 sous le visa n° D. 13-0071 sont incorporés par référence au présent document.

Les comptes annuels établis selon les principes français pour l'exercice de douze mois clos le 31 décembre 2011 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 73 à 88 et en pages 88 à 89 dans le document de référence 2011 enregistré auprès de l'AMF le 16 avril 2012 sous le visa n° D. 12-0348 sont incorporés par référence au présent document.

#### 3.1 RÉSULTATS ET SITUATION FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ CEGEREAL SA

La présentation et l'analyse qui suivent doivent être lues avec l'ensemble du présent document de référence et notamment les comptes sociaux qui figurent au sein du paragraphe II.3.5.

Les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 sont établis selon les principes comptables français applicables aux comptes individuels.

#### SITUATION FINANCIÈRE COMPTES SOCIAUX

Les capitaux propres, qui étaient de 351 538 milliers d'euros au premier jour de la période, s'élèvent à 340 986 milliers d'euros au 31 décembre 2013.

Les disponibilités s'élèvent à 1 580 milliers d'euros au 31 décembre 2013, en diminution de 405 milliers d'euros par rapport au 31 décembre 2012. Les principaux mouvements de l'exercice clos le 31 décembre 2013, et qui concourent à ce niveau de disponibilité, sont les suivants :

En milliers d'euros

RESSOURCES	
Capacité d'autofinancement (positive) générée au cours de l'exercice	
Dégagement net de fonds de roulement	145
Augmentation des dettes financières diverses	10 174
Diminution de l'actif immobilisé	
<b>Total des ressources</b>	<b>10 319</b>
EMPLOIS	
Capacité d'autofinancement (négative) générée au cours de l'exercice	1 896
Distribution de dividendes	8 674
Remboursement d'une partie de la dette bancaire	
Augmentation de l'actif immobilisé	154
<b>Total des emplois</b>	<b>10 723</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>	<b>(405)</b>

#### PRINCIPAUX AGRÉGATS QUI COMPOSENT LE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

L'activité locative de Cegereal a été transférée à sa filiale Prothin dans la cadre de l'apport partiel d'actifs du 22 décembre 2011 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> juillet 2011. Ainsi Cegereal a exercé en 2012 et 2013 une activité de détention des titres de Prothin.

En euros

	31/12/13 12 mois	31/12/12 12 mois
Chiffre d'affaires net		
Autres produits d'exploitation	38	67
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>38</b>	<b>67</b>
Autres achats et charges externes	(1 407)	(1 109)
Impôts, taxes et versements assimilés	(51)	(47)
Salaires et traitements	(377)	(344)
Dotations aux amortissements sur immobilisations		
Autres charges d'exploitation	(93)	(68)
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>(1 928)</b>	<b>(1 568)</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(1 890)</b>	<b>(1 501)</b>
Total des produits financiers		276
Total des charges financières	(141)	(98)
<b>Résultat financier</b>	<b>(141)</b>	<b>179</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>154</b>	<b>(117)</b>
Bénéfice (ou perte)	(1 877)	(1 440)

### 3.2 LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ CEGEREAL SA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

#### AFFECTATION DU RÉSULTAT

Il est proposé à la prochaine Assemblée générale annuelle des actionnaires de procéder à l'affectation du résultat déficitaire (perte) de l'exercice clos le 31 décembre 2013 de la manière suivante :

Origine :

- Résultat déficitaire (perte) de l'exercice : (1 877 070) euros,
- Report à nouveau antérieur : (1 422 072) euros.

Affectation :

- Imputation à due concurrence de (1 877 070) euros sur le poste « Report à nouveau » ; le montant du poste « Report à nouveau » serait ainsi porté à (3 299 142) euros.

#### LES DISTRIBUTIONS ANTÉRIEURES DE DIVIDENDES (ART. 243 BIS DU CGI)

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du CGI, nous vous signalons qu'au cours des quatre derniers exercices les distributions de dividendes ont été les suivantes :

En euros

	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction
	Au titre de l'exercice clos le	Dividendes	
31/12/09		21 663 450	-
31/12/10		13 773 675	-
31/12/11		-	-
31/12/12		-	8 692 125

#### LES CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT (ART. 39-4 DU CGI)

Il est demandé à la prochaine Assemblée générale des actionnaires d'approuver le montant global s'élevant à 4 325 euros des dépenses et charges visées par l'article 39-4 du Code général des impôts ainsi que l'impôt correspondant.

#### INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS DE LA SOCIÉTÉ CEGEREAL SA

Le solde des dettes à l'égard des fournisseurs s'élève à 444 milliers d'euros, dont 37 milliers d'euros sont échus au 31 décembre 2013 et 407 milliers d'euros sont constitués de charges à payer non encore échues. Au 31 décembre 2012, les dettes fournisseurs s'élevaient à 448 milliers d'euros, dont 4 milliers d'euros étaient échus.

Les dettes échues ont toutes une échéance de paiement à moins de soixante jours.

#### 3.3 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE

Il n'y a pas eu, à la connaissance de la société, de changement significatif de la situation financière ou commerciale de Cegereal depuis le 31 décembre 2013.

## 3.4 BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS

## BILAN SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS

En euros

ACTIF	Notes	Brut	Amort./Dépr.	31/12/13	31/12/12
<b>Capital souscrit non appelé</b>					
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Frais d'établissement					
Frais de recherche et de développement					
Concessions, brevets, droits similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes/immo. incorp.					
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains					
Constructions					
Inst. techn. mat. et out. industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
<b>Immobilisations financières</b>	<b>5.1</b>				
Participations & créances rattachées		349 301 810		349 301 810	349 301 810
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres		716 466		716 466	562 896
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>		<b>350 018 276</b>	<b>-</b>	<b>350 018 276</b>	<b>349 864 706</b>
<b>Stocks et en cours</b>					
Matières premières et autres approv.					
En cours de production de biens					
En cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
<b>Avances et acomptes sur commandes</b>					
<b>Créances</b>					
Clients comptes rattachés	<b>5.4</b>				3 661
Autres créances	<b>5.4</b>	77 127		77 127	209 388
Capital souscrit et appelé, non versé					
<b>Valeurs mobilières de placement</b>					
<b>Disponibilités</b>	<b>5.3</b>	<b>1 580 482</b>		<b>1 580 482</b>	<b>1 985 094</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>1 657 609</b>	<b>-</b>	<b>1 657 609</b>	<b>2 198 143</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>5.7</b>	<b>23 691</b>		<b>23 691</b>	<b>19 520</b>
<b>Comptes de régularisation</b>					
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>351 699 576</b>	<b>-</b>	<b>351 699 576</b>	<b>352 082 369</b>

En euros

PASSIF	Notes	31/12/13	31/12/12
<b>Capital</b>			
Capital social (dont versé : 160 470 000)	5.8	160 470 000	160 470 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		15 418 151	24 110 276
Écarts de réévaluation	5.10	152 341 864	152 341 864
<b>Réserves</b>			
Réserve légale		16 047 000	16 047 000
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves		8 423	8 423
<b>Résultat</b>			
Report à nouveau		(1 422 072)	
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		(1 877 070)	(1 439 977)
<b>Subventions d'investissement</b>			
<b>Provisions réglementées</b>			
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
	5.9	340 986 296	351 537 586
<b>Produit des émissions de titres participatifs</b>			
<b>Avances conditionnées</b>			
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>			
<b>Provisions pour risques</b>			
<b>Provisions pour charges</b>			
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>			
<b>Emprunts</b>			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	5.6	10 174 731	
<b>Fournisseurs et autres dettes</b>			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5.4	444 399	448 245
Dettes fiscales et sociales	5.4	93 397	79 423
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	5.4	752	17 114
Produits constatés d'avance			
<b>DETTES</b>			
		10 713 280	544 782
<b>Comptes de régularisation</b>			
<b>TOTAL PASSIF</b>			
		351 699 576	352 082 369

## Compte de résultat selon les principes français

En euros

	France	Exportation	Notes	31/12/13	31/12/12
				12 mois	12 mois
				Total	Total
Ventes marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services			5.11		
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	0	0		0	0
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprise sur amorts., dépréciations, provisions, transferts de charges				37 757	66 710
Autres produits				39	4
<b>Total des produits d'exploitation</b>				37 796	66 714
Achats marchandises					
Variation de stock marchandises					
Achats matières premières et autres approvisionnements					
Variation de stock (matières premières et autres approvis.)					
Autres achats et charges externes			5.12	1 406 634	1 108 900
Impôt, taxes et versements assimilés				51 165	46 947
Salaires et traitements				265 545	237 072
Charges sociales				111 548	106 901
Dotations aux amortissements sur immobilisations					
Dotations aux dépréciations sur immobilisations					
Dotations aux dépréciations sur actif circulant					
Dotations d'exploitation aux provisions pour risques et charges					
Autres charges				92 898	68 003
<b>Total charges d'exploitation</b>				1 927 789	1 567 822
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>				(1 889 993)	(1 501 108)
Bénéfice attribué ou perte transférée					
Perte supportée ou bénéfice transféré					
Produits financiers de participations					
Produits des autres valeurs mobilières et créances...					
Autres intérêts et produits assimilés					37 776
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges					238 298
Différences positives de change					
Produits nets sur cessions de V.M.P.					
<b>Total des produits financiers</b>				-	276 074
Dotations aux amortissements dépréciations et provisions					59 673
Intérêts et charges assimilés				140 647	37 831
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions de V.M.P.					
<b>Total des charges financières</b>				140 647	97 504
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>				(140 647)	178 570
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>				(2 030 640)	(1 322 538)

En euros

	Notes	31/12/13 12 mois	31/12/12 12 mois
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations en capital		153 570	
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges			
<b>Total produits exceptionnels</b>		153 570	-
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			117 438
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			
<b>Total charges exceptionnelles</b>		-	117 438
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>5.13</b>	153 570	(117 438)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôts sur les bénéfices			
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		191 365	342 788
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		2 068 436	1 782 764
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>		(1 877 070)	(1 439 977)

### 3.5 ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS POUR L'EXERCICE DE 12 MOIS CLOS LE 31 DECEMBRE 2013

#### 3.5.1 INFORMATIONS SUR LE CONTEXTE

##### Note 1.1 Cotation en bourse

Les actions de la société sont cotées sur le marché Eurolist, compartiment B, d'Euronext Paris S.A. depuis le 29 mars 2006, sous la référence FR0010309096.

Pour mémoire, la société a été introduite en Bourse en mars 2006. À cette occasion, il a été mis à disposition du marché 3 837 326 actions issues d'une cession sous la forme d'une offre à prix ouvert (81 412 actions allouées du 21 mars au 27 mars 2006) et d'un placement global (3 755 914 actions allouées du 21 mars au 28 mars 2006).

##### Note 1.2 Durée des exercices

L'exercice couvre une période de douze mois allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2013.

##### Note 1.3 Information financière présentée en comparatif

Les différentes informations présentées dans les comptes annuels font état des éléments comparatifs par rapport à l'exercice de douze mois clos le 31 décembre 2012.

#### 3.5.2 RÈGLES, PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ont été établis conformément au Plan comptable général 1999, mis à jour par les règlements Comité de la réglementation comptable, et aux principes comptables généralement admis en France.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice comptable à l'autre ;
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

Les principes comptables appliqués pour les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 sont ceux décrits ci-après.

##### Note 2.1 Titres immobilisés

###### Classement des titres immobilisés

Les participations sont les titres dont la possession durable est estimée utile à l'activité de la société, notamment parce qu'elle permet d'exercer une influence sur la société émettrice des titres ou d'en assurer le contrôle.

###### Coût d'entrée des participations

Les participations figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Le coût d'acquisition des titres comprend leur prix d'achat et les coûts directement attribuables à l'acquisition.

###### Dépréciation des participations

À la clôture de la période, la société compare la valeur d'inventaire des titres à leur coût d'entrée. La valeur d'inventaire des participations correspond à leur valeur d'utilité, représentant ce que la société accepterait de décaisser pour obtenir cette participation si elle avait à l'acquiescer.

Pour procéder à l'estimation des titres, la société utilise une méthode qui repose sur l'évaluation du patrimoine des filiales.

La société détermine le montant de l'actif net réévalué de chaque filiale. Cette méthode tient compte de l'évaluation des ensembles immobiliers détenus par la filiale à la date de clôture de l'exercice.

Après avoir comparé la valeur d'utilité à la valeur nette comptable, il en résulte des plus-values et des moins-values latentes. Les moins-values latentes font l'objet de dépréciations, sans compensation avec les plus-values latentes.

Toutefois, la société tient compte des perspectives d'évolution des filiales (temporairement ou structurellement déficitaires) afin de s'assurer du bien-fondé des dépréciations.

**Note 2.2 Actions propres**

Les actions propres détenues dans le cadre du contrat de liquidité figurent à l'actif sous la rubrique « Autres immobilisations financières » pour leur coût d'acquisition.

Les espèces allouées au contrat de liquidité sont comptabilisées en « Autres immobilisations financières » compte tenu de leur indisponibilité.

Les mouvements sur le portefeuille d'actions propres sont enregistrés selon la méthode « premier entré - premier sorti ».

Une dépréciation est enregistrée lorsque la valeur d'acquisition des titres est supérieure à la moyenne des cours de bourse du dernier mois précédent la clôture.

**Note 5.1 État de l'actif immobilisé financier**

Le tableau des mouvements des valeurs brutes des immobilisations financières se présente comme suit :

En euros

Rubriques	Valeurs brutes à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/13
Titres de participation	349 301 810			349 301 810
Actions propres	425 372	967 394	779 445	613 321
Espèces versées / contrat de liquidité	137 524	450 872	485 251	103 145
<b>Total de l'actif immobilisé financier</b>	<b>349 864 706</b>	<b>1 418 266</b>	<b>1 264 696</b>	<b>350 018 276</b>

Au 31 décembre 2013, Cegereal détenait 27 222 de ses propres actions sur un total de 13 372 500 actions, pour un montant de 613 321 euros. Au cours de l'exercice, 42 160 actions ont été achetées et 40 587 ont été vendues.

Les plus et moins-values réalisées sur les ventes d'actions propres et la rémunération des espèces allouées au contrat sont enregistrées en résultat exceptionnel.

**Note 2.3 Créances**

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

**3.5.3 GESTION DES RISQUES FINANCIERS**

Les risques au 31 décembre 2013 pour la SA Cegereal sont liés à la détention des titres de participation de sa filiale, la SAS Prothin.

**3.5.4 CHANGEMENTS DE MÉTHODE COMPTABLE**

Par rapport aux comptes annuels de l'exercice 2012, la société n'a procédé à aucun changement de méthode comptable au 31 décembre 2013.

**3.5.5 NOTES SUR LE BILAN, LE COMPTE DE RÉSULTAT ET AUTRES INFORMATIONS**

Les titres de participation s'élèvent à 349 301 810 euros, dont 920 000 euros correspondent à la constitution de la société et 348 381 810 euros correspondent à la rémunération de l'apport partiel d'actifs.

**Note 5.2 État des dépréciations**

Les dépréciations constituées ont varié comme suit :

En euros

Rubriques	Montant à l'ouverture de l'exercice	Dotations	Reprises	Montant au 31/12/13
Sur actions propres				
Sur créances clients	18 683		18 683	
<b>Total des dépréciations</b>	<b>18 683</b>	<b>-</b>	<b>18 683</b>	<b>-</b>

**Note 5.3 Disponibilités**

Les disponibilités se présentent comme suit :

En euros

Disponibilités	31/12/13	31/12/12
Comptes bancaires	1 580 482	1 985 094
Dépôts à terme		
Intérêts courus à recevoir		
<b>Total</b>	<b>1 580 482</b>	<b>1 985 094</b>

**Note 5.4 État des échéances des créances et des dettes**

Les échéances des créances et des dettes au 31 décembre 2013 sont les suivantes :

En euros

Créances	Montant brut	Échéances à un an au plus	Échéances à plus d'un an
<b>Créances de l'actif circulant</b>			
Clients et comptes rattachés			
Autres créances	77 127	77 127	
<b>Total des créances</b>	<b>77 127</b>	<b>77 127</b>	<b>-</b>



En euros

Dettes	Montant brut	Échéances	
		à un an au plus	À plus d'un an et moins de cinq ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			À plus de cinq ans
Emprunts et dettes financières divers			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	444 399	444 399	
Dettes fiscales et sociales	93 397	93 397	
Dettes sur immobilisations			
Autres dettes	752	752	
<b>Total des dettes</b>	<b>538 548</b>	<b>538 548</b>	<b>-</b>

### Note 5.5 Produits à recevoir et charges à payer

Au 31 décembre 2013, les produits à recevoir et les charges à payer se présentent comme suit :

En euros

Produits à recevoir	31/12/13	31/12/12
Autres créances		68 533
Disponibilités		
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>68 533</b>

Charges à payer	31/12/13	31/12/12
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	407 400	444 364
Dettes fiscales et sociales	37 167	18 939
<b>Total</b>	<b>444 567</b>	<b>463 303</b>

### Note 5.6 Transactions avec des parties liées

Les transactions significatives effectuées par la société avec des parties liées sont décrites ci-après :

## TRANSACTIONS AVEC LES SOCIÉTÉS LIÉES

La principale transaction avec les parties liées fait suite à la conclusion d'une convention de crédit entre Cegereal SA et Prothin SAS afin de financer la distribution de dividendes.

En euros

	31/12/13	31/12/12
<b>Impact sur le résultat d'exploitation</b>		
Refacturations de charges (émises)		82 958
Refacturations de charges (reçues)	(83 720)	(70 000)
Honoraires d'asset management		
Honoraires		
<b>Impact sur le résultat financier</b>		
Intérêts versés	(140 647)	(37 831)
Intérêts perçus		34 030
<b>Total compte de résultat</b>	<b>224 367</b>	<b>3 801</b>
<b>Impact sur les comptes de bilan-actif</b>		
Autres créances		29 984
Charges constatées d'avance		
<b>Total bilan-actif</b>	<b>-</b>	<b>29 984</b>
<b>Impact sur les comptes de bilan-passif</b>		
Dividendes		
Emprunts et dettes financières divers	10 174 731	
Fournisseurs et comptes rattachés		13 953
Autres dettes		
<b>Total bilan-passif</b>	<b>10 174 731</b>	<b>13 953</b>

## TRANSACTIONS AVEC LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Une rémunération brute de 25 000 euros a été allouée au président du Conseil d'administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et de 25 000 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Conformément à la décision du Conseil d'administration, les sommes mises à la disposition des membres de la direction s'élevaient à 232 877 euros pour la période close le 31 décembre 2013.

Par ailleurs, l'Assemblée générale, du 26 juin 2013, a fixé un montant global annuel maximum de jetons de présence de 120 000 euros pour l'ensemble des administrateurs. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, un montant de 68 000 euros a été versé au titre des jetons en décembre 2013.

Conformément au règlement 2010-02 du 2 septembre 2010 de l'Autorité des Normes Comptables relatif aux transactions entre parties liées, aucune transaction significative avec des parties liées n'a été conclue à des conditions anormales de marché.

### Note 5.7 Charges et produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2013, les charges et produits constatés d'avance se présentent comme suit :

En euros

	Charges	Produits
Charges/produits d'exploitation	23 691	
Charges/produits financiers		
Charges/produits exceptionnels		
<b>Total compte de résultat</b>	<b>23 691</b>	<b>-</b>

Les charges constatées d'avance sont principalement constituées de cotisations professionnelles concernant une période postérieure au 31 décembre 2013.

### Note 5.8 Composition du capital social

Le capital social est fixé à la somme de 160 470 000 euros et il est divisé en 13 372 500 actions de 12 euros chacune, intégralement libérées.

**Note 5.9 Tableau de variation des capitaux propres**

Les capitaux propres ont varié comme suit au cours de la période :

En euros

Tableau de variation des capitaux propres	Capital	Primes d'émission et de fusion	Écarts de réévaluation et réserves	Résultat	Capitaux propres avant affectation du résultat
01/01/13	160 470 000	24 110 276	168 397 287	(1 439 977)	351 537 587
Affectation du résultat de l'exercice précédent			(1 439 977)	1 439 977	(0)
Résultat de la période				(1 877 070)	(1 877 070)
Distribution de dividendes		(8 692 125)	17 905		(8 674 220)
31/12/13	160 470 000	15 418 151	166 975 215	(1 877 070)	340 986 296

L'Assemblée générale du 26 juin 2013 :

- a autorisé le Conseil d'administration à faire racheter par la société ses propres actions et à les annuler dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce,
- a donné au Conseil d'administration la délégation de compétence pour utiliser les délégations en période d'offre publique,
- a autorisé le Conseil d'administration à augmenter le capital par incorporation de réserves/bénéfices/primes, ou par émission d'actions ordinaires,
- a donné au Conseil d'administration la délégation de compétence pour émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre publique.

**Note 5.10 Écart de réévaluation**

Au 31 décembre 2013, l'écart de réévaluation se ventile de la façon suivante :

En euros

Postes	Augmentation de la valeur brute	Imputation de l' <i>exit tax</i>	Reprise de la provision pour impôts	Quote-part transférée en réserve	Écart de réévaluation	dont quote-part transférable en réserve distribuable
Actifs immobiliers détenus jusqu'au 30 juin 2011	246 423 770	(89 967 360)	25 459 816	(29 574 363)	152 341 863	3 036 576
Total	246 423 770	(89 967 360)	25 459 816	(29 574 363)	152 341 863	3 036 576

L'écart de réévaluation porte sur les actifs immobiliers détenus par Cegereal jusqu'au 30 juin 2011 et transférés à Prothin dans le cadre de l'apport partiel d'actifs.

**Note 5.11 Ventilation du chiffre d'affaires**

L'activité locative de Cegereal SA a été transférée à sa filiale Prothin SAS dans le cadre de l'apport partiel d'actifs du 22 décembre 2011 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> juillet 2011. Ainsi Cegereal a exercé en 2012 et 2013 une activité de détention des titres de Prothin et n'a pas enregistré de chiffre d'affaires.

**Note 5.12 Détail de certains postes du compte de résultat**

Au 31 décembre 2013, les autres achats et charges externes se présentent de la façon suivante :

En euros

	31/12/13 12 mois	31/12/12 12 mois
Charges refacturées aux locataires		
Locations	9 162	9 591
Entretien et réparation des immeubles		
Charges sur locaux vacants		
Honoraires	744 047	478 759
Publications	313 214	372 086
Divers	340 211	248 464
	1 406 634	1 108 900

Les actifs immobiliers ont été transférés à Prothin SAS le 1<sup>er</sup> juillet 2011, dans le cadre de l'apport partiel d'actifs.

**Note 5.13 Résultat exceptionnel**

Le résultat exceptionnel au 31 décembre 2013 correspond aux plus-values et moins-values sur cession des actions propres.

**Note 5.14 Résultat fiscal**

Option pour le régime SIIC

La société a opté 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 31 décembre 2013. De même, les plus-values de cession des immeubles ou des titres des filiales soumises au même régime sont exonérées.

**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 (85 % de ces bénéfices pour les sommes mises en paiement jusqu'au 31 décembre 2013) ;

- 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 spécial, à condition que 60 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation (50 % de ces plus-values pour les sommes mises en paiement jusqu'au 31 décembre 2013) ;
- des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

En cas de sortie du régime SIIC dans les dix ans suivant l'option, la société Cegereal SA serait tenue d'acquitter l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun sur les plus-values de réévaluation déterminées lors de l'entrée dans le régime SIIC, déduction faite de l'*exit tax* au taux réduit de 16,5 % qui a déjà été acquittée.

### Note 5.15 Tableau des filiales et participations

En euros

	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part détenue en %	Valeur nette comptable des titres détenus	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals données par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
Filiales (détenues à plus de 50%)									
- Prothin SAS	151 870 350	197 431 460	100	349 301 810			53 725 727	(3 861 730)	
Participations (détenues entre 10% et 50%)									
Total	151 870 350	197 431 460	100	349 301 810	-	-	53 725 727	(3 861 730)	-

### Note 5.16 Engagements hors bilan et sûretés

Dans le cadre de l'apport partiel d'actifs, les actifs immobiliers et passifs associés ont été transférés à Prothin SAS avec effet au 1er juillet 2011 d'un point de vue comptable et fiscal. Suite à l'opération d'apport partiel d'actifs, Cegereal SA s'est engagée à conserver pendant une durée de trois ans l'ensemble des titres de la société Prothin SAS. De même, la société Prothin SAS s'est engagée sur la même période à conserver la prime d'apport (196 911 milliers d'euros) dans ses capitaux propres, sauf dérogation à obtenir en cas de trésorerie excédentaire.

### Note 5.17 Proposition d'affectation du résultat

Le Conseil d'administration propose, sous réserve d'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires, de distribuer un dividende de 0,75 euro par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

### Note 5.18 Effectif moyen

Les contrats de travail des salariés ont été transférés à Prothin SAS dans le cadre de l'apport partiel d'actif en 2011. La société n'a donc aucun salarié en 2013.

### Note 5.19 Informations relatives aux honoraires des Commissaires aux comptes

Les Commissaires aux comptes sont :

#### KPMG Audit FS I

1 cours Valmy

92923 Paris-La Défense Cedex

Date de renouvellement de mandat : AGO/AGE du 29 juin 2011.

- (c) La loi de finances rectificative de 2006 a ajouté que pour bénéficier du régime SIIC ni le capital ni les droits de vote ne doivent être détenus 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, la loi de finances rectificative de 2006 a prévu l'application d'un prélèvement de 20 % à acquitter par les SIIC sur les distributions de dividendes effectuées au profit d'associés, autre 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.

### Denjean et associés

34 rue Camille Pelletan

92300 Levallois-Perret

Date de début de mandat : AGO/AGE du 22 décembre 2011.

Les honoraires comptabilisés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 sont les suivants :

En euros

	Montant (HT)		%	
	31/12/13	31/12/12	31/12/13	31/12/12
Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des états financiers	245 618	77 679	100	100
Honoraires comptabilisés au titre des conseils et prestations entrant dans les diligences directement liées				
Total	245 618	77 679	100	100

### Note 5.20 Événements post-clôture

Néant

### 3.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

#### **Cegereal S.A.**

Siège social : 21-25, rue Balzac - 75008 Paris

Capital social : 160 470 000 euros

#### **Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2013

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Cegereal S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### **1. Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

#### **2. Justification des appréciations**

Les estimations comptables concourant à la préparation des comptes au 31 décembre 2013 ont été réalisées dans un contexte de manque de liquidité du marché immobilier et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L823-9 du Code de Commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance.

- La note 2.1 de la section 3.5.2 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatifs à la comptabilisation des titres immobilisés et leurs modalités de dépréciation.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus, ainsi que des informations fournies dans les notes de l'annexe.

La valeur d'usage des titres de la société, qui porte des actifs immobiliers étant dépendante de la valeur de marché de ces derniers, nous avons vérifié que lesdits actifs avaient bien fait l'objet d'une évaluation indépendante. Nos travaux ont notamment consisté à examiner les rapports des évaluateurs indépendants, analyser les données et les hypothèses retenues pour fonder l'ensemble de ces estimations et apprécier les procédures d'approbation de ces estimations par la Direction.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

#### **3. Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs de capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris-La Défense, le 13 février 2014      Levallois-Perret, le 13 février 2014

#### **KPMG Audit FS I**

Isabelle Goalec  
Associée



#### **Denjean & Associés**

Thierry Denjean  
Associé



### 3.7 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

#### **Cegereal S.A.**

Siège social : 21-25, rue Balzac - 75008 Paris

Capital social : 160 470 000 euros

#### **RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le  
31 décembre 2013

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous  
vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements  
réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations  
qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités  
essentielles des conventions et engagements dont nous avons été  
avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission,  
sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à  
rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous  
appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce,  
d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions  
et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer  
les informations prévues à l'article R.225-31 du Code de commerce  
relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions  
et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé  
nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie  
nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces  
diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui  
nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention  
ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à  
soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des  
dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

#### **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

En application de l'article R.225-30 du Code de commerce, nous avons  
été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants,  
déjà approuvés par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs,  
s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Contrat de « Protocole d'Accord » en vue de permettre à Commerz Real  
Investmentgesellschaft mbH (C.R.I.) de respecter la loi allemande sur  
les investissements

Un contrat en vue de permettre à C.R.I. de respecter les lois et  
règlements applicables en Allemagne, relatifs à son statut de société  
de gestion, et en particulier les dispositions qui confèrent à une banque  
dépositaire une mission de contrôle des actes de la société de gestion,  
a été signé le 31 décembre 2005.

Ce contrat n'a pas d'effet sur les comptes de l'exercice 2013.

Les Commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 13 février 2014

Levallois-Perret, le 13 février 2014

#### **KPMG Audit FS I**

Isabelle Goalec  
Associée



#### **Denjean & Associés**

Thierry Denjean  
Associé



# III. INFORMATIONS JURIDIQUES

## 1. Assemblée générale des actionnaires du 25 juin 2014

### 1.1. PRÉSENTATION DU RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le Conseil d'administration convoque les actionnaires en Assemblée générale le 25 juin 2014 afin de rendre compte de l'activité de la société et du Groupe au cours de l'exercice social ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et clos le 31 décembre 2013 et soumettre à leur approbation les comptes annuels et les comptes consolidés de cet exercice. Les actionnaires sont également réunis à l'effet, notamment de se prononcer sur les points figurant à l'ordre du jour visé au paragraphe III.1.2.

#### RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 25 JUIN 2014

L'Assemblée générale des actionnaires de Cegereal aura notamment pour objet l'approbation des résolutions, dont l'objet est précisé et commenté ci-après.

Le texte intégral des projets de résolutions soumises à l'Assemblée générale de Cegereal figure au paragraphe III.1.2 ci-après.

#### **Approbation des comptes**

Les deux premières résolutions soumettent à l'approbation des actionnaires les comptes annuels pour l'exercice écoulé faisant ressortir un résultat déficitaire (perte) de (1 877 070) euros et les comptes annuels consolidés faisant ressortir un résultat bénéficiaire de 1 939 556 euros.

#### **Quitus aux administrateurs**

La troisième résolution vise le quitus aux administrateurs.

#### **Affectation du résultat déficitaire (perte) de l'exercice**

La quatrième résolution propose une affectation du résultat déficitaire (perte) de l'exercice par imputation à due concurrence de (1 877 070) euros sur le poste « Report à nouveau ».

Origine :

– Résultat déficitaire (perte) de l'exercice : (1 877 070) euros

– Report à nouveau antérieur : (1 422 072) euros

Affectation :

– Imputation à due concurrence de (1 877 070) euros sur le poste « Report à nouveau » ; le montant du poste « Report à nouveau » serait ainsi porté à (3 299 142) euros.

#### **Distribution exceptionnelle de prime de fusion et d'émission**

Comme indiqué ci-avant, au cours de l'année 2014, il sera proposé une distribution de 1,5 euro par action en deux temps.

À cet effet, la cinquième résolution propose une distribution exceptionnelle de prime de fusion et d'émission d'un montant de 10 029 375 euros, soit 0,75 euro par action.

Si cette proposition est adoptée, le montant distribué sera versé le 17 juillet 2014.

Au cours de l'exercice 2014, le Conseil statuera sur le versement d'un acompte sur dividende du même montant.

#### **Conventions réglementées**

La sixième résolution vise les conventions dites réglementées passées, le cas échéant, au cours de l'exercice écoulé et mentionnées dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes.

#### **Jetons de présence**

La septième résolution concerne les jetons de présence. Il vous est proposé de fixer leur montant à 120 000 euros au titre de l'exercice 2014.

#### **Rémunération des dirigeants mandataires sociaux**

Les huitième et neuvième résolutions présentent à l'Assemblée générale ordinaire annuelle la rémunération des dirigeants mandataires sociaux. Cette présentation est suivie d'un vote consultatif des actionnaires.

*En effet, en application de la recommandation du § 24.3 du Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef de juin 2013, lequel constitue le Code de référence de la Société en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce, l'Assemblée générale doit émettre un avis sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 à M. Richard Wrigley (Président du Conseil) tels que présentés dans le document de référence pages 102, 122 et suivantes et à Monsieur Raphaël Tréguier (Directeur général) tels que présentés dans le document de référence pages 102, 103, 122 et suivantes.*

Lorsque l'Assemblée générale ordinaire émet un avis négatif, le Conseil, sur avis du Comité des rémunérations, délibère sur ce sujet lors d'une prochaine séance et publie immédiatement sur le site Internet de la société un communiqué mentionnant les suites qu'il entend donner aux attentes exprimées par les actionnaires lors de l'Assemblée générale.

#### **Programme de rachat d'actions**

La dixième résolution permet à la Société de racheter ses propres actions dans les limites fixées par les actionnaires et conformément à la loi. Elle permet d'agir dans la limite de 10 % du capital pour un prix maximum de 40 euros par action.

En effet, l'autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce expire le 26 décembre 2014. Il vous est proposé de la renouveler.

Nous vous proposons de bien vouloir la renouveler et donc d'autoriser, conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, le Conseil d'administration à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la Société

dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale ordinaire du 26 juin 2013.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Cegereal par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI admise par l'AMF,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la Société conformément à l'article L.225-209 alinéa 6 ;
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe,
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la prochaine Assemblée générale des actionnaires dans sa neuvième résolution à caractère extraordinaire.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'administration appréciera.

Ces opérations pourront notamment être effectuées en période d'offres publiques dans le respect de la réglementation en vigueur.

La Société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximum d'achat est fixé à 40 euros par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 53 490 000 euros.

La onzième résolution permet à la Société d'annuler les actions acquises dans cet objectif dans le cadre du programme de rachat d'actions et ce dans la limite de 10 % du capital en 24 mois.

### **Délégations en matière d'augmentation de capital**

(a) Douzième résolution : Autorisation d'utiliser ces délégations et autorisations en période d'offres publiques dans le cadre de l'exception de réciprocité

Il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Conseil d'administration pour une durée de 18 mois si les titres de la Société viennent à être visés par une offre publique, à mettre en œuvre les délégations et/ou

autorisations qu'il vous est demandé par ailleurs de lui consentir en période d'offre publique. Cette autorisation ne serait utilisable que dans le cadre de l'exception de réciprocité conformément à la législation applicable.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 26 juin 2013 dans sa dix-septième résolution qui expire le 26 décembre 2014.

(b) Treizième résolution : Délégation à donner aux fins d'émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité.

Nous avons décidé de vous soumettre un projet de résolution portant sur une délégation à donner au conseil en vue, si les titres de la Société viennent à être visés par une offre publique, d'émettre de bons permettant de souscrire à des conditions préférentielles des actions de la Société et leur attribution gratuite à tous les actionnaires de la Société ayant cette qualité avant l'expiration de la période d'offres.

Cette délégation mettrait fin à la délégation consentie au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 26 juin 2013 dans sa dix-huitième résolution qui expire le 26 décembre 2014.

## **1.2. ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES RÉOLUTIONS PROPOSÉES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **ORDRE DU JOUR**

À caractère ordinaire :

- Rapport du Conseil d'administration incluant le rapport du Groupe, rapport du Président du Conseil d'administration,
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013, approbation des dépenses non déductibles fiscalement,
- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013,
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013,
- Quitus aux administrateurs,
- Affectation du résultat déficitaire (perte),
- Distribution exceptionnelle de prime de fusion et d'émission,
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés et approbation de ces conventions,
- Fixation du montant des jetons de présence alloués au Conseil d'administration,
- Présentation de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux,
- Programme de rachat d'actions : autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce.

À caractère extraordinaire :

- Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'annuler les actions rachetées par la Société dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce (programme de rachat d'actions), durée de l'autorisation, plafond,
- Autorisation à donner au Conseil d'administration d'utiliser des délégations et/ou autorisations en période d'offres publiques dans le cadre de l'exception de réciprocité, durée de l'autorisation,
- Délégation à donner aux fins d'émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offres publiques dans le cadre de l'exception de réciprocité, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, nombre maximum de bons pouvant être émis, durée de la délégation, prix d'exercice et autres caractéristiques,
- Pouvoirs pour formalités.

## PROJET DE TEXTE DES RÉSOLUTIONS

À caractère ordinaire :

### Première résolution (ordinaire) - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration, du Président du Conseil et des Commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2013 approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par une perte de (1 877 070) euros.

Elle approuve également les opérations traduites par ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée générale approuve spécialement le montant global s'élevant à 4 325 euros des dépenses et charges visée au 4 de l'article 39 du Code général des impôts ainsi que l'impôt correspondant.

### Deuxième résolution (ordinaire) - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration, du Président du Conseil et des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2013, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du Groupe) de 1 939 556 euros.

### Troisième résolution (ordinaire) - Quitus aux administrateurs

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration, du Président du Conseil et des Commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2013 donne aux administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

### Quatrième résolution (ordinaire) - Affectation du résultat déficitaire de l'exercice (perte)

L'Assemblée générale, sur proposition du Conseil d'administration, décide de procéder à l'affectation du résultat déficitaire de l'exercice clos le 31 décembre 2013 de la manière suivante :

Origine :

- Résultat déficitaire (perte) de l'exercice : (1 877 070) euros,
- Report à nouveau antérieur : (1 422 072) euros.

Affectation :

- Imputation à due concurrence de (1 877 070) euros sur le poste « Report à nouveau » ; le montant du poste « Report à nouveau » est ainsi porté à (3 299 142) euros.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée générale constate qu'il lui a été rappelé qu'au cours des trois derniers exercices les distributions de dividendes ont été les suivantes :

En euros

Au titre de l'exercice clos le	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividendes	Autres revenus distribués	
31/12/09	21 663 450		1 069 800
31/12/10	13 773 675		936 075
31/12/11	-		-
31/12/12	-		8 692 125

### Cinquième résolution (ordinaire) - Approbation d'une distribution exceptionnelle de prime de fusion et d'émission

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide de procéder à une distribution exceptionnelle de prime de fusion d'un montant de 10 029 375 euros, prélevée pour 9 927 980 euros sur le poste « Prime de fusion » et pour 101 395 euros sur le poste « Prime d'émission », soit une distribution unitaire de 0,75 euro par action.

Le poste « Prime de fusion » est ramené d'un total de 9 927 980 euros à 0 euro et le poste « Prime d'émission » est ramené d'un total de 5 490 171,19 euros à 5 388 776,19 euros.

Le montant ainsi distribué sera versé le 17 juillet 2014.

Le montant ainsi distribué sera assimilé, sur le plan fiscal, à un remboursement d'apport non imposable à l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

Enfin, l'Assemblée générale prend acte, en tant que de besoin, que le Conseil d'administration statuera au cours de l'année 2014 sur le versement d'un acompte sur dividendes d'un montant de 0,75 euro par action.

### Sixième résolution (ordinaire) - Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés et approbation de ces conventions

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes mentionnant l'absence de conventions de la nature de celles visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

Cette résolution est ..... (adoptée ou rejetée), (le cas échéant) étant observé que les actionnaires intéressés se sont abstenus de prendre part au vote.

### Septième résolution (ordinaire) - Fixation du montant des jetons de présence alloués au Conseil d'administration

L'Assemblée générale fixe à 120 000 euros la somme maximum allouée au Conseil d'administration à titre de jetons de présence pour l'exercice social de l'année 2014.

### Huitième résolution (ordinaire) - Avis sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 à M. Richard Wrigley, Président du Conseil d'administration



L'Assemblée générale, consultée en application de la recommandation du § 24.3 du Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef de juin 2013, lequel constitue le Code de référence de la société en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 à M. Richard Wrigley tels que présentés dans le document de référence pages 102, 122 et suivantes.

Neuvième résolution (ordinaire) – Avis sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 à M. Raphaël Tréguier, Directeur général

L'Assemblée générale, consultée en application de la recommandation du § 24.3 du Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef de juin 2013, lequel constitue le Code de référence de la société en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 à M. Raphaël Tréguier tels que présentés dans le document de référence pages 102, 103, 122 et suivantes.

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

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, autorise ce dernier, pour une période de 18 mois, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la Société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 26 juin 2013 dans sa huitième résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Cegereal par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI admise par l'AMF,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société conformément à l'article L.225-209 alinéa 6 ;
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de Groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe,
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur,

- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la prochaine Assemblée générale des actionnaires dans sa neuvième résolution à caractère extraordinaire.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'administration appréciera.

Ces opérations pourront notamment être effectuées en période d'offres publiques dans le respect de la réglementation en vigueur.

La Société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximum d'achat est fixé à 40 euros par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 53 490 000 euros.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

À caractère extraordinaire :

Onzième résolution (extraordinaire) – Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'annuler les actions rachetées dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce (programme de rachat d'actions)

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

- (1) Donne au Conseil d'administration l'autorisation d'annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital calculé au jour de la décision d'annulation, déduction faite des éventuelles actions annulées au cours des 24 derniers mois précédents, les actions que la Société détient ou pourra détenir par suite des rachats réalisés dans le cadre de l'article L. 225-209 du Code de commerce ainsi que de réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur,
- (2) Fixe à 24 mois à compter de la présente Assemblée, soit jusqu'au 25 juin 2016, la durée de validité de la présente autorisation,
- (3) Donne tous pouvoirs au Conseil d'administration pour réaliser les opérations nécessaires à de telles annulations et aux réductions corrélatives du capital social, modifier en conséquence les statuts de la Société et accomplir toutes les formalités requises.

Douzième résolution (extraordinaire) - Utilisation des délégations en période d'offres publiques dans le cadre de l'exception de réciprocité

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, dans le cadre de l'article L. 233-33 du Code de commerce :

- Autorise le Conseil d'administration, si les titres de la Société viennent à être visés par une offre publique, à mettre en œuvre les délégations et/ou autorisations qui lui ont été consenties aux termes des 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> résolutions de l'Assemblée du 26 juin 2013 ;

- Décide de fixer à 18 mois à compter de la présente Assemblée générale la durée de la présente autorisation ;
- Décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions prévues par la loi, la présente autorisation.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 26 juin 2013 dans sa dix-septième résolution.

Treizième résolution (extraordinaire) - Délégation à donner aux fins d'émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offres publiques dans le cadre de l'exception de réciprocité

Statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, l'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 233-32-II et L. 233-33 du Code de commerce :

- Délègue au Conseil d'administration sa compétence à l'effet de décider une émission de bons permettant de souscrire à des conditions préférentielles des actions de la Société et leur attribution gratuite à tous les actionnaires de la Société ayant cette qualité avant l'expiration de la période d'offres.
- Décide de fixer, ainsi qu'il suit, la limite des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence :
  - le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises par exercice des bons ne pourra être supérieur à 160 470 000 euros. Le plafond ainsi arrêté n'inclut pas la valeur nominale globale des actions supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital ;
  - le nombre maximum de bons de souscription d'actions pouvant être émis sera égal au nombre d'actions composant le capital social lors de l'émission des bons.

Il est précisé que la mise en œuvre de l'autorisation conférée au titre de la présente résolution ne s'imputera pas sur le plafond global prévu aux 11<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> résolutions de l'Assemblée générale du 26 juin 2013.

- Donne tous pouvoirs au Conseil d'administration pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :
  - fixer les conditions d'exercice des bons de souscription, qui devront être relatives aux termes de l'offre ou de toute offre concurrente éventuelle, ainsi que les autres caractéristiques de ces bons et notamment :
    - le nombre de bons,
    - le prix d'exercice ou les modalités de détermination de ce prix,
    - les conditions relatives à l'émission et à l'attribution gratuite de ces bons, avec faculté d'y surseoir ou d'y renoncer ;
  - d'une manière générale, déterminer toutes autres caractéristiques et modalités de toute opération décidée sur le fondement de la présente autorisation, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités, constater, le cas échéant, l'augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts.

Les bons de souscription d'actions deviendront caducs de plein droit dès que l'offre et toute offre concurrente éventuelle échouent, deviennent caduques ou sont retirées.

La présente délégation est consentie pour une durée expirant à la fin de la période d'offre de toute offre publique visant la Société et déposée dans les 18 mois de la présente Assemblée générale.

Elle est indépendante de la délégation de compétence prévue à la 12<sup>e</sup> résolution de la présente Assemblée.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 26 juin 2013 dans sa dix-huitième résolution.

Quatorzième résolution (ordinaire) - Formalités

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

### 1.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES RÉOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

#### **Cegereal S.A.**

Siège social : 21-25, rue Balzac - 75008 Paris

Capital social : 160 470 000 euros

### RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL PRÉVUES AUX RÉOLUTIONS 11 ET 13 DE L'ASSEMBLÉE DU 25 JUIN 2014

Assemblée du 25 juin 2014

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société Cegereal S.A. et en exécution des missions prévues par le Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

#### **1. Réduction du capital par annulation d'actions achetées (résolution n° 11)**

En exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 du Code de commerce, en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre Conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une période de 24 mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de 24 mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

## 2. Projet d'émission à titre gratuit de bons de souscription d'actions en cas d'offre publique d'acquisition visant la société (résolution n°13)

En exécution de la mission prévue par l'article L.228-92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'émission à titre gratuit de bons de souscription d'actions en cas d'offre publique visant la société, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, dans le cadre de l'article L.233-32 II du Code de commerce, la compétence à l'effet de :

- décider l'émission de bons soumis au régime de l'article L.233-32 II du Code de commerce permettant de souscrire, à des conditions préférentielles, à une ou plusieurs actions de la société ainsi que leur attribution gratuite à tous les actionnaires de la société ayant cette qualité avant l'expiration de la période d'offre publique,
- fixer les conditions d'exercice et les caractéristiques desdits bons.

Le montant nominal maximum des actions qui pourraient être ainsi émises ne pourra dépasser le plafond de 160 470 000 euros et le nombre maximum de bons qui pourraient être émis ne pourra excéder le nombre d'actions composant le capital social lors de l'émission des bons.

Il appartient à votre conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes et certaines autres informations concernant l'émission données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à cette opération.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du Conseil d'administration portant sur l'opération envisagée d'émission de bons de souscription d'actions en cas d'offre publique visant la société.

Nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, en vue de la confirmation par une assemblée générale prévue à l'article L.233-32 III du Code de commerce et, conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre conseil d'administration.

Les Commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 13 février 2014

**KPMG Audit FS I**

Isabelle Goalec  
Associée



Levallois-Perret, le 13 février 2014

**Denjean & Associés**

Thierry Denjean  
Associé



## 1.4. RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE

« Chers actionnaires,

La loi fait obligation au Président du Conseil d'administration des sociétés anonymes, dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé de rendre compte, dans un rapport joint à celui du Conseil :

- des références faites à un Code de gouvernement d'entreprise,
- de la composition du Conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein,
- des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil,
- des modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale,
- des éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Directeur général,
- des principes et règles arrêtés pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux,
- des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offres publiques,
- des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société.

Les diligences ayant sous-tendu la préparation et l'élaboration du présent rapport sont les suivantes : entretiens mensuels du Président du Conseil avec le Directeur général, échanges réguliers avec les autres administrateurs et discussion avec les Commissaires aux comptes, notamment à l'occasion des réunions du Comité d'audit.

Le présent rapport, qui a été établi sur la base des informations fournies par le Directeur général et le Directeur général délégué, a été soumis à l'approbation du Conseil d'administration du 13 février 2014 et transmis aux Commissaires aux comptes. »

## 1. LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

En matière de Code de gouvernement d'entreprise, notre société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF révisé en juin 2013 disponible sur le site : [www.medef.com](http://www.medef.com), ci-après le « Code de référence », pour autant qu'elles soient compatibles avec l'organisation et la taille de la société.

Toutefois, les dispositions suivantes de ce Code ont été écartées :

Recommandation écartée	Justification	Atteinte de l'objectif général fixé par la recommandation
<b>Représentation des salariés (§7 du Code AFEP-MEDEF)</b>	En raison du faible nombre de salariés au sein du Groupe, il n'est pas requis la nomination de représentants des salariés au sein du Conseil.	
<b>Durée des mandats des membres du Conseil (§14 du Code AFEP-MEDEF)</b>	En matière de durée des mandats des membres du Conseil : pour des raisons historiques, la durée des mandats des membres du Conseil est statutairement fixée au maximum légal, soit six années, et non quatre comme le recommande le Code de référence. Il n'a pas été jugé utile de proposer à l'Assemblée une modification statutaire en ce sens eu égard à l'échelonnement du renouvellement des mandats en cours entre 2015 et 2017.	
<b>Déontologie de l'administrateur (§20 du Code AFEP-MEDEF)</b>	Les administrateurs ne sont pas tenus de détenir un nombre minimum d'actions. Ils ne sont pas tous actionnaires à titre personnel et ne possèdent pas un nombre relativement significatif d'actions au regard des jetons de présence perçus, notamment en raison des liens existants avec l'actionnaire majoritaire pour certains d'entre eux et du fait qu'ils ne perçoivent pas tous des jetons de présence.	
<b>Rémunération des administrateurs (§21 du Code AFEP-MEDEF)</b>	En raison du fort taux de participation aux réunions du Conseil, il n'a pas été souhaité mettre en place une part variable en fonction de la participation effective des administrateurs aux dites réunions. À cet égard, il n'est pas fait mention des règles de répartition des jetons de présence dans le rapport annuel.	
<b>Cessation du contrat de travail en cas de mandat social (§22 du Code AFEP-MEDEF)</b>	Le contrat de travail liant Monsieur Raphaël Tréguier à la Société a été apporté à la société Prothin à l'issue d'un apport partiel d'actif réalisé le 22 décembre 2011. Le Conseil d'administration, du 14 février 2012, a rappelé le maintien de la suspension dudit contrat lors de la nomination de Monsieur Raphaël Tréguier en qualité de Directeur général.	Aucune incidence sur la rémunération de Monsieur Raphaël Tréguier et absence d'indemnités de départ spécifiques, notamment liées à la rupture du contrat de travail.
<b>Rémunération des dirigeants mandataires sociaux (§23 du Code AFEP-MEDEF)</b>	Le Président, le Directeur général et le Directeur général délégué doivent conserver au nominatif un nombre significatif d'actions fixé périodiquement par le conseil jusqu'à la fin de leurs fonctions. En raison des particularités de la Société et notamment de son actionariat, il a été décidé de ne pas appliquer cette règle. Par ailleurs, il a été décidé de ne pas communiquer les éléments de rémunérations des mandataires sociaux après le Conseil les ayant arrêtés, ceux-ci étant décrits chaque année avec précision dans le Document de Référence. La rémunération variable pluriannuelle du Directeur général est calculée sur le seul critère de la performance du cours de Bourse.	

### 1.1 Le Conseil d'administration

#### 1.1.1 La composition du Conseil

En application des statuts de la Société, les administrateurs sont nommés pour une durée de six ans.

Au 31 décembre 2013, le Conseil est composé de la manière suivante :

	Date de 1 <sup>re</sup> nomination	Date de renouvellement	Échéance du mandat
Richard Wrigley	31 décembre 2005	29 janvier 2011	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016
Klaus Waldherr	5 février 2008	29 janvier 2011	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016
Gerry Diétel	30 janvier 2009	29 janvier 2011	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016
Commerz Real Investmentgesellschaft mbH	31 décembre 2005	29 janvier 2011	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016
Carl-Christian Siegel	12 mai 2010	29 janvier 2011	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016
Jean-Pierre Bonnefond	20 février 2006	28 janvier 2012	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017
Europroperty Consulting	24 février 2011		Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
Sabine Röska	5 mai 2011		Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
GMF VIE	29 juin 2010		Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Il n'existe aucun administrateur élu par les salariés, par application de l'article L. 225-27 du Code de commerce.

#### Indépendance des membres du Conseil

Parmi les membres du Conseil, trois d'entre eux : Monsieur Richard Wrigley, Monsieur Jean-Pierre Bonnefond et la société Europroperty Consulting sont considérés comme indépendants conformément à la définition donnée par le Code de référence. En effet, selon ledit Code, les critères permettant de qualifier un membre du Conseil d'indépendant sont les suivants :

- ne pas être salarié ou dirigeant mandataire social de la société, ni salarié ou administrateur de sa société-mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être dirigeant mandataire social d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;

- ne pas être (ou ne pas être lié directement ou indirectement) à un client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement :
  - significatif de la société ou de son groupe,
  - ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans à la date à laquelle son mandat en cours lui a été conféré.

Le Conseil a estimé que Monsieur Richard Wrigley devait être considéré comme indépendant bien que dirigeant mandataire social de la société, car il remplit l'ensemble des autres critères d'indépendance.

La Société n'a pas mis en place un administrateur référent.

Après avoir examiné la situation de chacun des administrateurs indépendants, le Conseil d'administration a constaté qu'aucun d'entre eux n'entretenait de relations d'affaires avec le Groupe.

Les membres du Conseil considérés comme indépendant se sont engagés à respecter la Charte de l'administrateur afin de préserver les conditions de cette qualification d'administrateur indépendant.

#### **Représentation des femmes et des hommes au sein du Conseil**

À titre préalable, il est rappelé que le Conseil comporte parmi ses membres une femme et huit hommes. La Société ne respecte donc pas les recommandations du Code de référence applicables dans l'immédiat sur ce point qui requière au moins 20% de femmes au plus tard le 19 avril 2013.

Le principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein constituera un des éléments de la prochaine évaluation du Conseil.

#### **Censeurs**

L'article 19 des statuts prévoit la possibilité de nommer des censeurs siégeant aux côtés des administrateurs.

Suivant décisions de l'Assemblée générale ordinaire annuelle en date du 28 juin 2012, Monsieur Graham Spensley a été nommé en qualité de censeur, pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014. Il a pour mission de communiquer avis et suggestions aux comités de la société et d'assister le Conseil d'administration dans l'élaboration de la stratégie de la société.

#### **1.1.2 Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration**

En application de la loi, le Conseil détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'administration peut également procéder à tous les contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Même si la direction opérationnelle est confiée au Directeur général, le Conseil d'administration peut se saisir de toute question relative à la marche de la société.

#### **Les conditions de préparation des travaux du Conseil**

Pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions, le Président s'efforce de leur communiquer toute information ou document nécessaires préalablement.

C'est ainsi que le projet des comptes annuels a été transmis aux administrateurs 15 jours avant la réunion du Conseil appelé à les arrêter.

Chaque fois qu'un membre du Conseil en a fait la demande, le Président du Conseil lui a communiqué dans la mesure du possible, les informations et documents complémentaires qu'il désirait recevoir.

Les administrateurs peuvent rencontrer à tout moment le Président du Conseil d'administration, le Directeur général et le Directeur général délégué.

#### **La tenue des réunions du Conseil**

Les administrateurs sont convoqués par tous moyens aux séances du Conseil et il leur est remis à cette occasion tous les éléments d'information nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

Conformément aux statuts et aux dispositions légales, les séances du Conseil peuvent se tenir par voie de visioconférence pour certaines de ses délibérations. Les séances du Conseil se tiennent soit au siège social, soit en tout autre endroit et notamment à Wiesbaden sur convocation faite par les soins du président du Conseil d'administration.

Au cours du dernier exercice, le Conseil s'est réuni 10 fois.

Aucune réunion du Conseil ne s'est tenue hors la présence du Président.

Aucune réunion n'a été provoquée à l'initiative d'administrateurs ou du Directeur général.

Les Commissaires aux comptes sont convoqués à la réunion du Conseil d'administration qui arrête les comptes annuels, les comptes semestriels et les documents de gestion prévisionnels.

Ils ont participé à la séance du Conseil d'administration du 14 février 2013, qui a examiné et arrêté les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et à la séance du Conseil d'administration du 24 juillet 2013, qui a examiné et arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2013.

En outre, ils participent aux réunions du Comité d'audit lorsque son Président les y invite.

Pour garantir la coordination entre la Direction générale et le Conseil d'administration, le Président et le Directeur général se rencontrent périodiquement. Le Directeur général non administrateur a participé à toutes les réunions du Conseil d'administration.

#### **Thèmes débattus lors des réunions du conseil et bilan d'activité**

Les principaux thèmes abordés lors de ces réunions ont été les suivants :

- Arrêté des comptes annuels, affectation du résultat,
- Information financière trimestrielle et semestrielle,
- Travaux et commercialisation de l'immeuble Arcs-de-Seine et l'immeuble Europlaza,
- Commercialisation de l'immeuble Europlaza,
- Signature d'une convention de crédit entre Cegereal et Prothin,
- Acquisition d'un terrain auprès de la commune de Charenton-le-Pont par la société Prothin,
- Évaluation du Conseil d'administration,

- Situation des mandats des administrateurs, des dirigeants et des Commissaires aux comptes,
- Rémunération du Directeur général et allocation des jetons de présence,
- Modification de la limite d'âge pour l'exercice des fonctions du Président du Conseil d'administration,
- Programme de rachat d'actions,
- Délégations financières.

#### **Règlement intérieur**

Compte tenu de la structure du Conseil, celui-ci est doté d'un règlement intérieur ayant pour objet de préciser l'organisation des réunions du Conseil et les attributions et pouvoirs du Directeur général vis-à-vis du Conseil. Le règlement intérieur fixe également les règles de gouvernement d'entreprise et précise les attributions et modalités de fonctionnement du Comité d'audit, du Comité des investissements et du Comité des nominations et des rémunérations. Une charte de l'administrateur adoptée en même temps que le règlement intérieur rappelle les droits et obligations des administrateurs dans l'exercice de leur mandat.

Le règlement intérieur du Conseil est disponible sur le site Internet de la société : [www.cegereal.com](http://www.cegereal.com).

Le règlement intérieur fait l'objet de revues régulières afin d'être adapté au regard de l'évolution de la réglementation et des recommandations.

#### **Conflits d'intérêts**

Les règles internes de prévention et de gestion des conflits d'intérêts des membres du Conseil figurent dans la Charte de l'administrateur.

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun conflit d'intérêt entre les devoirs de chacun des membres du Conseil vis-à-vis de la Société et leurs intérêts privés ou autres devoirs au jour de l'établissement du présent rapport.

#### **Évaluation du Conseil d'administration**

Chaque année, le Conseil a procédé à une évaluation de son fonctionnement en vue d'en améliorer les conditions.

Cette évaluation s'est faite de manière interne au moyen de questionnaires d'autoévaluation adressés aux administrateurs portant sur les sujets suivants : composition du Conseil, organisation et fonctionnement, information du Conseil, relations du Conseil avec le Directeur général et les Comités.

Au regard des résultats de cette évaluation, le fonctionnement du Conseil a été jugé satisfaisant.

La présentation des résultats d'évaluation a fait l'objet d'un débat au conseil.

À cette occasion, le Conseil n'a pas envisagé de pistes d'amélioration.

## **1.2 Organisation et fonctionnement des comités spécialisés**

Un Comité d'audit, un Comité des nominations et des rémunérations et un Comité des investissements ont été mis en place par le Conseil d'administration. Leur composition a été arrêtée par le Conseil d'administration dans sa réunion du 14 février 2012. Leurs attributions et modalités de fonctionnement sont précisées dans le règlement intérieur.

### **1.2.1 Le Comité d'audit**

Concernant le Comité d'audit, la Société se réfère au rapport du groupe de travail présidé par M. Poupert Lafarge sur le Comité d'audit du 22 juillet 2010.

Le Comité d'audit est actuellement composé de Monsieur Richard Wrigley (indépendant), Monsieur Jean-Pierre Bonnefond (indépendant) et Monsieur Gerry Dietel. Ils ont été nommés lors de la réunion du Conseil d'administration du 14 février 2012 pour un mandat renouvelable d'une durée de trois ans jusqu'à la réunion du Conseil annuel appelé à arrêter les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Les critères retenus pour qualifier l'indépendance des membres des comités, et notamment du Comité d'audit, sont les mêmes que ceux retenus pour apprécier l'indépendance des membres du conseil, précités ci-avant.

Monsieur Richard Wrigley a été nommé président du Comité d'audit. Il est considéré comme indépendant et compétent en matière financière ainsi qu'en matière de contrôle interne et de gestion des risques. Sa compétence en la matière a été retenue par le Conseil compte tenu de son expérience de dirigeant d'entreprise, de sa formation académique et de sa connaissance de l'activité propre au Groupe.

Par ailleurs, les autres membres du Comité justifient également de compétences minimales en matière financière ou comptable.

Les missions du Comité d'audit sont précisées dans le Règlement intérieur.

Le Comité d'audit s'est réuni deux fois au cours de l'exercice, et a réalisé les travaux suivants :

- travaux sur la formalisation des flux d'information,
- travaux sur l'organisation du processus de clôture des états financiers,
- travaux sur l'opération d'apport partiel d'actif,
- travaux sur l'amélioration du contrôle interne,
- travaux sur l'approche audit des Commissaires aux comptes pour l'audit des comptes annuels,
- travaux sur l'amélioration de la présentation des états financiers.

Le taux de participation à ce Comité s'élève à : 100 %.

Les membres du Comité ont disposé des délais suffisants pour examiner les documents financiers et comptables et ont eu la possibilité d'entendre les commissaires aux comptes.

Le Comité a rendu compte de ses travaux au Conseil qui en a pris acte et a suivi l'ensemble de ses recommandations.

Lors de son évaluation annuelle, le Conseil a évalué les travaux du Comité d'audit au regard des objectifs qui lui avaient été fixés. Le Conseil est satisfait du travail du Comité d'audit.

### **1.2.2 Le Comité des nominations et des rémunérations**

Le Comité des nominations et des rémunérations est actuellement composé de Monsieur Jean-Pierre Bonnefond (indépendant), Monsieur Graham Spensley (indépendant) et Monsieur Alec Emmott (indépendant) qui ont été nommés lors de la réunion du Conseil d'administration, du 14 février 2012, pour un mandat renouvelable d'une durée de trois ans jusqu'à la réunion du Conseil annuel appelé à arrêter les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Monsieur Jean-Pierre Bonnefond a été nommé Président du Comité des nominations et des rémunérations le 14 février 2012.

Les missions du Comité sont définies dans le Règlement intérieur de la Société.

Le Comité des nominations et des rémunérations s'est réuni deux fois au cours de l'exercice et a réalisé les travaux suivants :

- rémunération du Directeur général,
- évaluation du Conseil d'administration,
- allocation des jetons de présence.

Le taux de participation à ce Comité s'élève à 100 %.

Le Comité a rendu compte de ses travaux au Conseil qui en a pris acte et a suivi l'ensemble de ses recommandations.

### 1.2.3 Le Comité des investissements

Le Comité des investissements est actuellement composé de Messieurs Alec Emmott (indépendant), Richard Wrigley (indépendant) et Graham Spensley (indépendant). Ils ont été nommés lors de la réunion du Conseil d'administration, du 14 février 2012, pour un mandat renouvelable d'une durée de trois ans jusqu'à la réunion du Conseil annuel appelé à arrêter les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Monsieur Alec Emmott a été nommé Président du Comité des investissements le 14 février 2012.

Le Comité des investissements ne s'est pas réuni au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2013.

## 1.3 Direction générale et présidence du Conseil

### 1.3.1 Modalités d'exercice de la Direction générale

Par décision en date du 31 décembre 2005, le Conseil a décidé de dissocier les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général.

### 1.3.2 Limitations des pouvoirs du Directeur général et des Directeurs généraux délégués

Le Directeur général dispose des pouvoirs et exerce ceux-ci dans les conditions fixées par l'article L. 225-56 du Code de commerce, par le règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration, et par les statuts de la Société. Il exerce donc les pouvoirs suivants sous réserve des limitations indiquées ci-après :

- il assume, sous sa responsabilité, la Direction générale de la Société ;
- il représente la Société dans ses rapports avec les tiers ;
- il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, sous réserve que l'acte qu'il accomplit remplisse les conditions suivantes : (i) entrer dans l'objet social, et (ii) ne pas être expressément réservé aux Assemblées d'actionnaires.

À titre de mesure interne, le Directeur général ne peut engager la Société sans la signature conjointe du Directeur général délégué et inversement.

À l'égard du Conseil et à titre de limitation de pouvoirs, le Directeur général ou les Directeurs généraux délégués ne pourront accomplir, au nom et pour le compte de la Société, les actes ou opérations suivantes ou encore effectuer des démarches contractuelles tendant à de tels actes ou opérations, sans avoir au préalable recueilli l'accord du Conseil d'administration :

1. la conclusion de contrats de vente, d'achat ou l'octroi de sûreté ou de garantie ;
2. la conclusion de tout contrat de prêt ;

3. la conclusion, la modification substantielle, ou la résiliation de toute convention de bail ou de location d'un montant annuel supérieur à 2 000 000 euros ;
4. la conclusion, la modification substantielle, ou la résiliation de tout contrat de gestion immobilière ;
5. la conclusion de tout contrat, de quelque nature que ce soit, portant sur un montant annuel supérieur à 500 000 euros, autres que les conventions de bail ou de location visées au point 3 ci-dessus ;
6. la délivrance de tout acte introductif d'instance dans laquelle un intérêt majeur de la Société est susceptible d'être en jeu ou dans laquelle le montant en cause excède ou serait susceptible d'excéder la somme de 50 000 euros ;
7. l'acquiescement à toute décision juridictionnelle, administrative ou arbitrale rendue en tout ou partie à l'encontre de la Société ou à toute transaction amiable impliquant la Société portant sur un montant supérieur à 50 000 euros par décision ou transaction ;
8. l'embauche de salariés de la société en dehors des limites budgétaires annuelles adoptées par le Conseil d'administration et/ou d'un cadre supérieur ;
9. la création, le déplacement ou la fermeture de toutes succursales, agences, bureaux, tant en France qu'à l'étranger, la création, l'acquisition ou la souscription au capital de toute filiale ou la prise de participation dans le capital ou généralement toute prise d'intérêt dans toute société ou entité de quelque nature que ce soit, l'augmentation ou réduction de toute participation existante ;
10. l'autorisation à donner aux dirigeants sociaux d'une filiale de la Société à l'effet d'accomplir les actes qui requièrent l'autorisation préalable de la Société en sa qualité d'associé unique de ladite filiale ;
11. et, plus généralement, tout acte ou opération ne relevant pas de la gestion en bon père de famille de la Société.

Par ailleurs, l'article 17, paragraphe 17.4 des statuts relatif à la limitation des pouvoirs du Directeur général et des Directeurs généraux délégués est rédigé comme suit :

#### « ARTICLE 17. DIRECTION GÉNÉRALE

(..)

17.4 Limitations des pouvoirs du Directeur général et des Directeurs généraux délégués

(..)

« Le Directeur général et les Directeurs généraux délégués ne pourront, au nom et pour le compte de la Société, conclure tout contrat de prêt, consentir des sûretés ou garanties, ou encore effectuer des démarches contractuelles tendant, directement ou indirectement à conclure tout contrat de prêt, consentir des sûretés ou garanties, sans avoir au préalable recueilli l'accord du Conseil d'administration donné dans le respect de la réglementation allemande applicable aux fonds d'investissements immobiliers et aux sociétés de gestion.

Le Directeur général et les Directeurs généraux délégués ne pourront, au nom et pour le compte de la Société, procéder à des achats, échanges et ventes d'immeubles, biens et droits immobiliers ou encore effectuer des démarches contractuelles tendant, directement ou indirectement, à la conclusion de telles opérations, sans avoir au préalable recueilli l'accord du Conseil d'administration donné dans le respect de la réglementation allemande applicable aux fonds d'investissements immobiliers et aux sociétés de gestion. »

## 1.4 Principes et règles de détermination des rémunérations des mandataires sociaux

### 1.4.1 Rémunération des membres du Conseil (jetons de présence)

L'Assemblée générale a décidé par délibération en date du 26 juin 2013 de fixer le montant global des jetons de présence pour 2013 à 120 000 euros.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013, le Conseil d'administration du 13 novembre 2013 a décidé de répartir les jetons de présence comme suit :

- Monsieur Richard Wrigley, à hauteur de 20 000 euros,
- Monsieur Jean-Pierre Bonnefond, à hauteur de 15 000 euros,
- Europroperty Consulting, à hauteur de 30 000 euros.
- Graham Spensley (Censeur), à hauteur de 3 000 euros.

CRI, Klaus Waldherr, Gerry Dietel, Carl-Christian Siegel, GMF VIE et Sabine Röska ont renoncé à leur droit de percevoir des jetons de présence au titre de l'exercice social clos le 31 décembre 2013.

### 1.4.2 Rémunération des mandataires sociaux

Le Conseil arrête la politique de rémunération des mandataires sociaux et les rémunérations de chacun d'eux sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations.

Il se réfère également au Code de référence.

Cette politique porte de façon exhaustive sur les rémunérations fixes, variables et exceptionnelles auxquelles s'ajoutent les avantages de toute nature consentis par la Société (retraites, indemnités de départ...). Elle intègre toutes les rémunérations conditionnelles différées, les indemnités de non-départ, les retraites exceptionnelles, les incentives et autres rémunérations variables.

Elle est déterminée non seulement en fonction du travail effectué, des résultats obtenus, de la responsabilité assumée, mais encore au regard des pratiques observées dans les entreprises comparables et des rémunérations des autres dirigeants de l'entreprise.

#### Rémunération du Président du Conseil d'administration

Le Président du Conseil d'administration perçoit une rémunération fixe annuelle de 25 000 euros bruts avant impôts fixée par le Conseil du 12 avril 2013.

#### Rémunération du Directeur général

##### Détermination de la partie fixe

Le Conseil d'administration du 14 février 2013 a décidé (sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations) de porter la rémunération fixe de Monsieur Raphaël Tréguier, au titre de ses fonctions de Directeur général à 150 000 euros bruts annuels à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au lieu 142 800 euros.

##### Détermination de la partie variable de la rémunération pour l'année 2013

Le Conseil d'administration du 14 février 2013 a décidé (sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations) d'octroyer à Monsieur Raphaël Tréguier, au titre de ses fonctions de Directeur général, une rémunération variable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013. Cette rémunération variable au titre de l'année 2013 a été arrêtée selon les conditions et modalités suivantes :

La rémunération variable se compose de deux parts distinctes :

- une part quantitative déterminée en fonction de l'atteinte d'un objectif annuel dans la limite d'un montant maximum de 60 000 euros ;
- une part qualitative déterminée en fonction de l'atteinte d'objectifs individuels, dans la limite d'un montant maximum de 40 000 euros ;

Pour l'année 2013, l'objectif quantitatif retenu est celui d'un cash-flow courant consolidé d'un montant de 24 millions d'euros, le montant de la part quantitative étant déterminé sur la base de la table de concordance suivante :

Taux de réalisation de l'objectif	Montant de variable alloué
120 % et plus	60 000 euros
Entre 100 et 120 %	50 000 euros
Entre 80 et 100 %	40 000 euros
Entre 60 et 80 %	20 000 euros
Inférieur à 60 %	0 euro

Connaissance prise du compte rendu des travaux du Comité des nominations et des rémunérations, le Conseil d'administration du 13 février 2014 a décidé de suivre les recommandations dudit Comité sur les points suivants et, en conséquence :

- (i) d'arrêter à 40 000 euros la part quantitative de la rémunération variable de Monsieur Raphaël Tréguier au titre de l'année 2013 correspondant à un taux de réalisation entre 80 et 100 % de l'objectif fixé lors du Conseil d'administration du 14 février 2013 ;
- (ii) d'arrêter à 20 000 euros la part qualitative de la rémunération variable de Monsieur Raphaël Tréguier au titre de l'année 2013

##### Détermination de la rémunération variable pluriannuelle

Le Conseil d'administration, du 26 juin 2013, a décidé (sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations) d'instituer un plan de bonus moyen terme au profit de Monsieur Raphaël Tréguier.

Le plan de bonus moyen terme consiste en l'attribution au profit de Monsieur Raphaël Tréguier, en sa qualité de Directeur général de la Société, d'une rémunération variable pluriannuelle basée sur l'évolution du cours de Bourse de Cegereal et ce, dans un souci de fidélisation.

Cette rémunération variable pluriannuelle a été mise en place pour la durée du mandat de Monsieur Raphaël Tréguier en sa qualité de Directeur général de la Société.

Les conditions d'attribution sont les suivantes :

Un bonus moyen terme de vingt-cinq mille (25 000) euros sera attribué annuellement à compter de l'année 2015 à Monsieur Raphaël Tréguier, en sa qualité de Directeur général, si le cours de Bourse de l'action Cegereal a augmenté sur une période de deux (2) ans (une « Période ») d'un pourcentage total minimum fixé par le Conseil d'administration pour chaque période (1 « Objectif ») lors de la réunion qui arrêtera les comptes annuels de l'exercice précédant la période. En cas de variation inférieure à l'Objectif, aucun bonus moyen terme ne sera versé à Monsieur Raphaël Tréguier au titre de la période concernée.

Pour la première période courant du 14 février 2013 au 14 février 2015, l'Objectif consiste en une augmentation globale d'au moins 30 % du cours de Bourse de l'action Cegereal sur ladite Période. La variation du cours de Bourse de l'action Cegereal devra être constatée lors de la réunion du Conseil d'administration de la Société qui arrêtera en 2015 les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014 (la « Première Date d'Échéance »).



Pour la deuxième Période courant du 14 février 2014 au 14 février 2016, l'Objectif sera déterminé par le Conseil d'administration, qui arrêtera, en 2014, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013. La variation du cours de Bourse de l'action Cegereal devra être constatée lors de la réunion du Conseil d'administration de la Société qui arrêtera, en 2016, les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015 (la « Deuxième Date d'Échéance »).

Pour la troisième Période courant du 14 février 2015 au 14 février 2017, l'Objectif sera déterminé par le Conseil d'administration qui arrêtera, en 2015, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014. La variation du cours de Bourse de l'action Cegereal devra être constatée lors de la réunion du Conseil d'administration de la Société qui arrêtera, en 2017, les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 (la « Troisième Date d'Échéance »).

Pour la quatrième Période courant du 14 février 2016 au 14 février 2017, l'Objectif sera déterminé par le Conseil d'administration qui arrêtera, en 2016, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014. La variation du cours de Bourse de l'action Cegereal devra être constatée lors de la réunion du Conseil d'administration de la Société qui arrêtera, en 2017, les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 (la « Quatrième Date d'Échéance »).

La Première Date d'Échéance, la Deuxième Date d'Échéance, la Troisième Date d'Échéance et la Quatrième Date d'échéance sont ci-après collectivement désignés les « Dates d'Échéances » et la « Date d'Échéance » désigne chacune des Dates d'Échéances prises individuellement.

Le cours de Bourse de l'action Cegereal à retenir pour déterminer si les conditions de versement du bonus moyen terme sont réunies correspondra à la moyenne des 20 derniers cours de Bourse de l'action Cegereal à la clôture précédant le 14 février de chaque année concernée.

À la Première Date d'Échéance (2015), le calcul de la variation du cours de Bourse de Cegereal s'effectuera en prenant :

- pour le cours de Bourse de base, la moyenne des 20 derniers cours de Bourse de l'action Cegereal à la clôture précédant le 14 février 2013 ;
- pour le cours de Bourse de comparaison, la moyenne des 20 derniers cours de Bourse de l'action Cegereal à la clôture précédant le 14 février 2015.

À la Deuxième Date d'Échéance (2016), le calcul de la variation du cours de Bourse de Cegereal s'effectuera en prenant :

- pour le cours de Bourse de base, la moyenne des 20 derniers cours de Bourse de l'action Cegereal à la clôture précédant le 14 février 2014 ;
- pour le cours de Bourse de comparaison, la moyenne des 20 derniers cours de Bourse de l'action Cegereal à la clôture précédant le 14 février 2016.

À la Troisième Date d'Échéance (2016), le calcul de la variation du cours de Bourse de Cegereal s'effectuera en prenant :

- pour le cours de Bourse de base, la moyenne des 20 derniers cours de Bourse de l'action Cegereal à la clôture précédant le 14 février 2015 ;
- pour le cours de Bourse de comparaison, la moyenne des 20 derniers cours de Bourse de l'action Cegereal à la clôture précédant le 14 février 2017.

À la Quatrième Date d'Échéance (2017), le calcul de la variation du cours de Bourse de Cegereal s'effectuera en prenant :

- pour le cours de Bourse de base, la moyenne des 20 derniers cours de Bourse de l'action Cegereal à la clôture précédant le 14 février 2016 ;
- pour le cours de Bourse de comparaison, la moyenne des 20 derniers cours de Bourse de l'action Cegereal à la clôture précédant le 14 février 2018.

Le versement du bonus moyen terme acquis à la Date d'Échéance concernée aura lieu au plus tard à la fin du premier trimestre civil suivant la Date d'Échéance concernée, soit le 31 mars au plus tard.

Pour percevoir son bonus moyen terme, Monsieur Raphaël Tréguier devra toujours exercer les fonctions de Directeur général de la société Cegereal à la Date d'Échéance, date prévue pour l'appréciation de la variation du cours de Bourse de l'action Cegereal.

En cas de cessation de ses fonctions de Directeur général avant la Date d'Échéance concernée, et ce pour quelque cause que ce soit, Monsieur Raphaël Tréguier perdra le bénéfice du bonus moyen terme.

Aucun montant n'est dû au titre de l'exercice clos.

#### *Avantages en nature*

Raphaël Tréguier bénéficie également d'avantages en nature pour un montant total de 19 074 euros en base annuelle sous la forme d'une voiture de fonction et d'une assurance « garantie chômage chef d'entreprise ».

Aucun avantage en nature n'a été consenti aux autres mandataires sociaux.

#### *Indemnités, avantages et rémunérations accordés aux mandataires à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions*

Aucun engagement correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions d'un mandataire ou postérieurement à celle-ci n'a été pris.

#### *Retraite supplémentaire*

Aucun engagement en matière de retraite supplémentaire n'a été pris à l'égard des mandataires sociaux.

#### *Contrat de travail*

Le contrat de travail liant Monsieur Raphaël Tréguier à Cegereal a été apporté à la société Prothin à l'issue de l'Apport Partiel d'Actif réalisé le 22 décembre 2011. Le Conseil d'administration, du 14 février 2012, a rappelé le maintien de la suspension dudit contrat lors de la nomination de Monsieur Raphaël Tréguier en qualité de Directeur général.

La Société ne respecte pas la recommandation du Code de référence visée à l'article 19, qui recommande au dirigeant salarié, qui devient mandataire social de la Société ou d'une société du groupe de mettre fin à son contrat de travail, soit par rupture conventionnelle, soit par démission. Ce non-respect se justifie par la situation personnelle de Monsieur Raphaël Tréguier et n'a aucune incidence sur sa rémunération. Aucune indemnité de départ spécifique, notamment en cas de rupture du contrat de travail, n'est consentie à Monsieur Raphaël Tréguier.

## 1.6 Participation des actionnaires à l'Assemblée générale

L'Assemblée se compose de tous les actionnaires quel que soit le nombre d'actions qu'ils possèdent.

Il est justifié du droit de participer aux Assemblées générales par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris (i) soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, (ii) soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'inscription ou l'enregistrement comptable des titres au porteur est constaté par une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité.

À défaut d'assister personnellement à l'Assemblée, les actionnaires peuvent choisir entre l'une des trois formules suivantes : (i) donner une procuration à leur conjoint ou à un autre actionnaire, ou la personne avec laquelle il a conclu un pacte civil de solidarité ; (ii) adresser une procuration à la Société sans indication de mandat ; (iii) voter par correspondance.

Les demandes d'inscription de projets de résolutions et/ou points à l'ordre du jour par les actionnaires doivent être envoyées au siège social, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard 25 jours avant la tenue de l'Assemblée générale.

## 1.7 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Ces éléments sont exposés au paragraphe III.5.5 du présent document de référence.

## 2. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE DE LA SOCIÉTÉ ET DE GESTION DES RISQUES :

Outre la description des méthodes de travail du Conseil, la loi requiert que soient décrites les procédures de contrôle interne existant dans la Société. À ce titre, il est utile de préciser quels sont les objectifs de telles procédures.

### 2.1 Objectifs de la Société en matière de contrôle interne

Parmi les différents objectifs que l'on peut assigner au contrôle interne, l'un de ceux-ci est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise, et notamment les risques d'erreurs ou de fraude dans les domaines comptables et financiers. Pour autant, et comme tout système de contrôle, il ne peut fournir une garantie absolue que ces risques soient totalement éliminés.

Parallèlement, le contrôle interne a pour objet de veiller à ce que les actes de gestion et les modalités d'exécution des différentes opérations entreprises par la Société s'inscrivent bien, tout comme l'activité du personnel, dans le cadre des orientations données par la direction aux activités de l'entreprise.

Enfin, le contrôle interne a pour but de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la Société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société.

### 2.2 Procédures de contrôle interne mises en place par la Société

Sont décrites ci-après les différentes procédures existantes au sein de la Société :

#### 2.2.1 Organisation générale du contrôle au sein de la Société :

(a) Personnes ou structures chargées du contrôle :

Ainsi qu'il est indiqué plus haut, le Comité d'audit, le Comité des nominations et des rémunérations et le Comité des investissements ont été mis en place à cet effet. Le rôle et les missions de chacun de ces comités sont décrits au paragraphe 1.2 du présent rapport.

(b) Supports internes ou externes servant à l'établissement des procédures de contrôle :

La Société met en œuvre une politique de transparence et d'information du public pour satisfaire au mieux les intérêts de ses actionnaires et des investisseurs potentiels. Le Directeur général est en charge de la communication financière de la Société.

La Société a souhaité mettre en place dans son règlement intérieur des dispositions similaires s'inspirant du Code de référence. Le règlement intérieur est disponible sur le site internet de la société : <http://www.cegereal.com>.

En outre, le règlement intérieur établit une charte de l'administrateur, qui offre un cadre déontologique à l'exercice par les administrateurs de leur mandat.

La Charte de l'administrateur prévoit en particulier que :

- chaque administrateur, quel que soit son mode de désignation, représente l'ensemble des actionnaires ;
- chaque administrateur veille en permanence à améliorer sa connaissance de la Société et de son secteur d'activité ;
- chaque administrateur veille à maintenir en toutes circonstances son indépendance d'analyse, de jugement, de décision et d'action ;
- chaque administrateur s'engage à ne pas rechercher ou accepter tout avantage susceptible de compromettre son indépendance ;
- chaque administrateur, avant d'accepter ses fonctions, doit prendre connaissance des obligations générales ou particulières attachées à sa fonction, et notamment des textes légaux ou réglementaires applicables, des statuts, du règlement intérieur et de ladite charte ainsi que tout complément que le Conseil d'administration estime nécessaire de lui communiquer ;
- chaque administrateur s'abstient d'effectuer des opérations sur les titres de sociétés dans lesquelles (et dans la mesure où) il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations non encore rendues publiques ;
- chaque administrateur doit informer le Conseil d'administration de tout conflit d'intérêts, y compris potentiel, dans lequel il pourrait directement ou indirectement être impliqué. Il s'abstient de participer aux débats et à la prise de décision sur les sujets concernés.

La charte de l'administrateur rappelle également, en tant que de besoin, la réglementation boursière applicable en matière de délit d'initié, de manquement aux obligations d'information et de manipulation de cours.

## 2.2.2 Description synthétique des procédures de contrôle interne mises en place par la Société :

(a) Procédures en matière de traitement de l'information financière et comptable :

Les procédures de traitement de l'information comptable et financière sont actuellement organisées comme suit :

(i) Cycle d'exploitation des immeubles

L'*asset manager*, Commerz Real, a notamment pour mission de superviser l'administrateur de biens.

Les quittancements et appels de charges locatives sont émis par l'administrateur de biens qui en assure par ailleurs l'encaissement. Ces facturations sont comptabilisées par le service comptable de l'administrateur de biens sur l'ERP SAP spécifiquement développé par l'*asset manager*. L'*asset manager* procède aux contrôles de la facturation.

Le budget des charges relatives à un immeuble est établi par l'administrateur de biens et validé par l'*asset manager*. Les dépenses liées à la vie de l'immeuble sont reçues et comptabilisées sur SAP par l'administrateur de biens. L'*asset manager* procède au paiement (hormis les fluides) et à la validation des factures reçues.

(ii) Comptes consolidés

La Direction générale est responsable des procédures liées à l'élaboration et au traitement de l'information financière.

Le processus d'arrêté des comptes inclus :

– un calendrier de clôture, qui est soumis au Comité d'audit ;

– l'ensemble des entités du Groupe communique un reporting mensuel détaillé comprenant un compte de résultat, un bilan synthétique et des états de détails. Les comptes consolidés sont établis sur la base des liasses de consolidation des différentes entités ;

– les informations spécifiquement nécessaires à la préparation des comptes consolidés sont obtenues auprès d'évaluateurs indépendants pour la juste valeur des immeubles, afin de garantir la fiabilité et l'objectivité des données ;

– l'utilisation d'un système d'information de référence.

Enfin, la Direction générale exerce elle-même une supervision des différents intervenants sur les comptes consolidés et de l'information financière produite.

Dans le cadre de leur mission de certification des comptes consolidés, les Commissaires aux comptes procèdent à une revue des liasses et des retraitements de consolidation dans le périmètre retenu pour leurs travaux.

(iii) Comptabilité sociale

La tenue de la comptabilité est assurée par un cabinet d'expertise comptable. Les avocats fiscalistes de la Société sont consultés en fonction de la nature des opérations effectuées par la Société.

Les informations nécessaires à la tenue de la comptabilité sont notamment obtenues auprès de l'administrateur de biens, de l'*asset manager* et des banques.

La validation des factures et leur mise en paiement sont effectuées par l'*asset manager* et par la Direction générale de la Société.

La Direction générale a pour mission de superviser les services comptables et prestataires externes intervenant sur la comptabilité.

(iv) Information financière périodique

Une situation intermédiaire est établie chaque mois par l'expert-comptable qui la transmet au service financier de l'*asset manager* pour contrôle et validation.

(v) Établissement des états financiers

Les états financiers sont préparés par l'expert-comptable en liaison avec l'*asset manager*, la Direction générale de la Société et ses conseils.

Le Comité d'audit revoit la pertinence des principales hypothèses et principes retenus.

Les états financiers sont soumis au contrôle des Commissaires aux comptes.

(b) Procédures d'information et de reporting :

Afin d'assurer un traitement efficace des informations financières, la Société a mis en place des obligations d'information et de reporting en vertu desquelles le Directeur général doit notamment remettre pour contrôle au Conseil d'administration dans les 30 jours suivant la fin du premier semestre, un bilan non audité (établi à la date du dernier jour du semestre concerné), un compte de résultat et le tableau de trésorerie (pour le semestre), la comparaison entre le bilan, le compte de résultat et le budget, ainsi que la comparaison entre ces états et le budget et les prévisions révisées de résultats pour l'exercice social en cours.

(c) Nature des autres procédures :

La Société fait appel à différents intervenants extérieurs pour assurer la gestion de la Société et de ses actifs. Ainsi, la mission d'*asset management* est confiée à CRI, les fonctions de *property management* sont exercées par le partenaire historique Yxime, et l'activité d'expertise comptable est assurée par PricewaterhouseCoopers Entreprises. La Direction générale assure un contrôle régulier sur l'ensemble de ces différents intervenants extérieurs au moyen d'échanges et de contacts quotidiens avec chaque intervenant extérieur. Des réunions sont également organisées dès que nécessaire.

Ces dispositifs permettent de donner une assurance raisonnable des objectifs de contrôle interne pour l'exercice écoulé. Compte tenu de la taille et de l'activité actuelle de la Société, celle-ci s'efforcera de maintenir ses contrôles internes dans un objectif permanent de réduction des risques dans la perspective de protéger ses actifs.

Enfin, la Société s'efforcera de mettre en place les procédures nécessaires afin de lutter contre le blanchiment des capitaux.

J'espère que ce rapport vous permettra de mieux cerner les procédures et les méthodes de travail qui sont utilisées dans la Société ainsi que la répartition des pouvoirs entre les différents organes qui sont amenés à prendre des décisions intéressant la gestion de la Société.

J'espère également qu'il vous donnera une vision claire des procédures de contrôle interne mises en place pour protéger le patrimoine et préserver les actifs de votre Société.

Le Président du Conseil d'administration »

## 1.5. RAPPORT DES CAC SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT RELATIF AU CONTRÔLE INTERNE ET AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

### **Cegereal S.A.**

Siège social : 21-25, rue Balzac - 75008 Paris

Capital social: 160 470 000 euros

### **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ CEGEREAL S.A.**

Exercice clos le 31 décembre 2013

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société Cegereal S.A. et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

### **Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président.

Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce.

### **Autres informations**

Nous attestons que le rapport du Président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Les Commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 13 février 2014

#### **KPMG Audit FS I**

Isabelle Goalec  
Associée



Levallois-Perret, le 13 février 2014

#### **Denjean & Associés**

Thierry Denjean  
Associé



## 1.6. RAPPORT SPÉCIAL SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D' ACTIONS

Article L. 225-197-4 du Code de commerce

État des attributions gratuites d'actions :

Néant

Attributions consenties aux mandataires sociaux de la société au cours de l'année 2013 :

Néant

Attributions consenties durant l'année 2013 aux salariés de la société :

Néant

## 1.7. RAPPORT SPÉCIAL SUR LES OPTIONS D' ACHAT ET DE SOUSCRIPTION

État des options de souscription et d'achat (225-184 al 1) attribuées :

Néant

Options consenties aux mandataires sociaux au cours de l'année 2013 (225-184 al2) :

Néant

Options exercées par les mandataires sociaux au cours de l'année 2013 (225-184 al. 2) :

Néant

Options consenties durant l'année 2013 aux salariés de la société (225-184 al 3) :

Néant

Options exercées durant l'année 2013 par les salariés de la société (225-184 al 3) :

Néant

## 1.8. TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros

	31/12/13 12 mois	31/12/12 12 mois	31/12/11 12 mois	31/12/10 12 mois	31/12/09 12 mois
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	160 470 000	160 470 000	160 470 000	160 470 000	160 470 000
Dont versé	160 470 000	160 470 000	160 470 000	160 470 000	160 470 000
Nombre d'actions ordinaires existantes	13 372 500	13 372 500	13 372 500	13 372 500	13 372 500
<b>Opérations et résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires HT			20 784 100	63 956 378	67 043 926
Bénéfice avant impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(1 895 753)	(1 618 602)	3 655 233	34 774 971	41 418 321
Bénéfice après impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(1 877 070)	(1 439 977)	(9 287 235)	7 329 497	15 540 619
Bénéfice distribué	10 029 375	8 692 125		14 709 750	22 733 250
<b>Résultat par action</b>					
Bénéfice avant impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(0,14)	(0,12)	0,27	2,60	3,10
Bénéfice après impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(0,14)	(0,11)	(0,69)	0,55	1,16
Dividende versé à chaque action	0,75	0,65		1,10	1,70
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice			3	3	2
Montant de la masse salariale de l'exercice <sup>(1)</sup>	265 545	237 072	246 753	336 332	221 188
Versements aux organismes sociaux et œuvres sociales <sup>(1)</sup>	111 548	106 901	101 528	140 920	92 952

(1) Ces montants correspondent à la rémunération des mandataires sociaux.

## 2. Renseignements à caractère général sur l'émetteur

### 2.1. DÉNOMINATION SOCIALE

La société a pour dénomination sociale Cegereal.

### 2.2. REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS

La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n°422 800 029. Le numéro SIRET de la Société est le 422 800 029 00023 et son code activité est le 6820B (location d'autres biens immobiliers).

### 2.3. DATE DE CONSTITUTION ET DURÉE DE LA SOCIÉTÉ

La société a été constituée le 22 avril 1999 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf années sous la forme d'une société à responsabilité limitée. Elle a été transformée en société anonyme le 31 décembre 2005.

### 2.4. SIÈGE SOCIAL, FORME JURIDIQUE ET LÉGISLATION APPLICABLE

Le siège social de la société est situé : Étoile Saint Honoré, 21-25 rue Balzac 75008, Paris (France).

La société est une société anonyme de droit français à Conseil d'administration, régie notamment par les dispositions du Code de commerce.

Les coordonnées téléphoniques du siège social sont les suivantes : +33 (0)1 42 25 76 36.

### 2.5. STATUT SIIC

#### RÉGIME SIIC

La société a opté pour le régime fiscal des SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts.

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 (Article 33 de la Loi de Finances rectificative pour 2013, n° 2013-1279) (85% de ces bénéfices pour les sommes mises en paiement jusqu'au 31 décembre 2013) ;
- 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 spécial, à condition que 60 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation (Article 33 de la Loi de Finances rectificative pour 2013, n° 2013-1279) (50 % de ces plus-values pour les sommes mises en paiement jusqu'au 31 décembre 2013) ;

- des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéficiaires exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

L'éligibilité de la Société au régime des SIIC, sous réserve du respect des conditions prévues par la loi tenant notamment à son objet social, la composition de son actif, le montant de son capital social et sa cotation sur un marché réglementé français, a été confirmée par la direction de la législation fiscale le 3 janvier 2006.

## PRÉLÈVEMENT DE 20%

En complément des règles relatives à la détention du capital, la loi de finances rectificative de 2006 a prévu l'application d'un prélèvement de 20 % à acquitter par les SIIC sur les distributions de dividendes 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.

Ce régime est appliqué depuis les distributions mises en paiement au 1<sup>er</sup> juillet 2007.

### S'agissant des distributions de dividendes à CRI :

En considération du fait que CRI détient les actions de Cegereal au nom et pour le compte des porteurs de parts du fonds HausInvest, les autorités fiscales ont décidé de faire application de la transparence fiscale en réputant les porteurs de parts du fonds détenir directement une participation dans Cegereal.

Sur la base de cette approche de transparence, les autorités fiscales ont considéré que :

- (i) les dividendes revenant *in fine* aux porteurs de parts du fonds qui sont des personnes physiques n'entrent pas dans le champ d'application du prélèvement de 20 % ;
- (ii) les dividendes revenant aux porteurs de parts du fonds qui sont des personnes morales ne sont pas soumis audit prélèvement pour autant que ces porteurs de parts ne répondent pas aux critères fixés au II ter de l'article 208 C du CGI (à savoir, détention de plus de 10 % des droits de vote et sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent sur les produits perçus).

Il a été ainsi confirmé, qu'au vu de l'ensemble des porteurs de parts actuels du fonds, Cegereal ne doit pas supporter ce prélèvement de 20 % sur ses distributions de dividendes.

### S'agissant des distributions de dividendes aux autres actionnaires :

Cegereal ne sera pas soumise au prélèvement de 20 % s'il est démontré qu'aucune distribution n'est versée à un associé autre qu'une personne physique répondant simultanément aux deux conditions suivantes :

- (i) il détient, directement ou indirectement, au moins 10 % des droits à dividendes de la SIIC au moment de la mise en paiement des distributions ;
- (ii) les produits qu'il perçoit ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent.

Compte tenu de l'actionariat de Cegereal au cours de la période close, le 31 décembre 2012, aucune distribution n'a donné lieu au prélèvement.

## RETENUE À LA SOURCE SUR LES DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDES

### S'agissant des distributions à CRI

Une retenue à la source au taux réduit de 15 % est prévue pour les produits prélevés sur les résultats exonérés des SIIC et de leurs filiales françaises lorsqu'ils sont distribués à des OPCVI français ou étrangers qui remplissent les deux conditions suivantes :

- (i) lever des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir, conformément à une politique d'investissement définie, dans l'intérêt de ces investisseurs ;
- (ii) présenter des caractéristiques similaires à celles des OPCVI français (Sppicav et FPI).

Le fonds HausInvest au nom et pour le compte duquel CRI détient les actions de Cegereal remplit les deux conditions posées par la loi. Une demande de rescrit a été déposée auprès de l'administration fiscale française afin d'obtenir la confirmation que les dividendes distribués par Cegereal à HausInvest sont soumis au traitement fiscal suivant, selon leur origine :

- maintien de l'exonération de la retenue à la source s'agissant des dividendes prélevés sur les résultats non exonérés de la société Cegereal ;
- bénéfice du taux réduit de 15 % de retenue à la source s'agissant des dividendes prélevés sur les résultats exonérés de Cegereal SAS (et ce quel que soit l'État de résidence des investisseurs dans le fonds).

### S'agissant des distributions aux autres actionnaires

Les distributions de dividendes aux autres actionnaires peuvent le cas échéant être soumises à retenue à la source en fonction de leur lieu de résidence fiscale.

## CONTRIBUTION ADDITIONNELLE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS DE 3% SUR LES REVENUS DISTRIBUÉS

Les distributions que les SIIC sont tenues d'effectuer conformément à l'article 208 C du Code général des impôts sont exonérées de contribution de 3 %.

Les filiales de SIIC ayant opté pour le régime SIIC ne sont pas redevables de cette contribution lorsqu'elles distribuent des dividendes à d'autres SIIC les détenant à plus de 95 %. Par conséquent, les distributions réalisées par Prothin au profit de Cegereal ne sont pas soumises à la contribution de 3 %.

Dès lors que Cegereal est en situation déficitaire, cette exonération ne sera pas applicable aux distributions effectuées par Cegereal en 2014, qui ne sont pas réalisées en vertu des obligations de distribution de l'article 208 C du Code général des impôts. Cela dit, la distribution exceptionnelle envisagée, en 2014, pour un montant de 10 029 375 euros, prélevée sur la prime de fusion et d'émission, ne devrait pas être soumise à cette contribution dès lors qu'elle sera assimilée, sur le plan fiscal, à un remboursement d'apport.

## OBLIGATION DE DISTRIBUTION

La Société bénéficie du régime fiscal des SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts et à ce titre est exonérée d'impôt sur les sociétés au titre des revenus locatifs et des plus-values réalisées, le cas échéant, lors de la cession d'actifs immobiliers.

Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné, notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante de ses profits. L'exonération d'impôt sur les sociétés, dont bénéficie Cegereal pourrait, en tout ou partie, être remise en cause en cas de non-respect de ces conditions.

L'article 23 de la loi de finances pour 2013 a introduit un dispositif de limitation de la déductibilité des charges financières lorsqu'elles atteignent un montant au moins égal à 3 millions d'euros. Pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2012, seules 85 % des charges financières sont déductibles. Ce montant sera ramené à 75 % pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014.

S'agissant d'une Société soumise au régime SIIC, ce dispositif, en augmentant le bénéfice net fiscal exonéré d'impôt sur les sociétés, a pour effet d'accroître les obligations de distributions de la Société, dans la limite du bénéfice comptable de l'exercice. L'excédent éventuel de l'obligation de distribution fiscale par rapport au résultat comptable est reporté jusqu'à épuisement sur les résultats ultérieurs. Cette mesure ne devrait donc pas avoir d'autre effet que celui d'augmenter les obligations fiscales de distribution.

## 2.6. ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS

Les paragraphes suivants présentent les principales stipulations des statuts de Cegereal et du règlement intérieur de son Conseil d'administration à la date du présent document de référence.

### OBJET SOCIAL (ARTICLE 2 DES STATUTS)

La Société a pour objet, directement ou indirectement :

- l'acquisition, la cession, la construction ou la rénovation, directement ou indirectement par le biais d'une filiale dont elle détient 100 % du capital et des droits de vote, la location et la gestion, en France, de la pleine propriété de tous immeubles de bureaux,
- l'acquisition et l'administration de tous autres biens et droits mobiliers ou immobiliers afférents aux immeubles, dont la Société est propriétaire et nécessaires à la bonne gestion de ces derniers,
- et généralement toutes opérations financières, commerciales, industrielles, immobilières, mobilières pouvant se rattacher directement aux objets ci-dessus spécifiés ou à tout autre objet connexe ou complémentaire.

### STIPULATIONS STATUTAIRES RELATIVES AUX ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION – RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

#### **Conseil d'administration (extraits des articles 15 et 16 des statuts)**

La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion. La durée des fonctions des administrateurs est de 6 ans. Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale ordinaire (article 15 des statuts).

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres un président, qui doit être une personne physique, dont il détermine, le cas échéant, la rémunération. Le Président du Conseil d'administration est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est rééligible. Le Conseil d'administration peut le révoquer à tout moment, toute disposition contraire étant réputée non écrite.

Le Président du Conseil d'administration dispose des pouvoirs prévus par la loi et exerce ceux-ci dans les conditions fixées par l'article L. 225-51 du Code de commerce. Si le président du Conseil d'administration n'est pas Directeur général, le directeur général et/ou le ou les Directeurs généraux délégués prêtent leur concours au président afin d'obtenir les informations utiles à l'exercice de sa mission.

Le Conseil d'administration dispose des pouvoirs et exerce sa mission dans les conditions fixées par l'article L. 225-35 du Code de commerce, par le règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration et par les statuts de la Société.

Chaque membre reçoit des jetons de présence selon la répartition définie par le Conseil d'administration du montant fixé par l'Assemblée générale ordinaire. Chaque membre peut recevoir, également, une rémunération exceptionnelle au titre de sa participation à un Comité ou à une mission spécifique (article 6 du Règlement intérieur).

Les administrateurs sont convoqués aux séances du Conseil d'administration par tout moyen et même verbalement par le Président du Conseil. Lorsque le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de 2 mois, le tiers au moins des membres du Conseil peut demander au Président du Conseil d'administration de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé. Le Directeur général, s'il n'assume pas les fonctions de Président du Conseil d'administration, peut également demander au Président du Conseil de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé. Le Président du Conseil d'administration est lié par les demandes qui lui sont ainsi adressées.

Les réunions du Conseil d'administration ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé lors de la convocation.

Ces réunions peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des administrateurs, garantissant leur participation effective à la réunion du Conseil et permettant une retransmission en continu des débats et délibérations, dans le cadre des dispositions légales et réglementaires applicables, étant précisé que les délibérations relatives à l'adoption des décisions visées à l'article L. 225-37 al. 3 du Code de commerce ne peuvent intervenir par voie de visioconférence.

Les délibérations sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi.

#### **Censeurs (article 19 des statuts)**

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires pourra nommer une ou plusieurs personnes, choisies ou non parmi les actionnaires, en qualité de censeurs (article 19 des statuts). La mission des censeurs est de communiquer avis et suggestions aux Comités de la Société et d'assister le Conseil d'administration dans l'élaboration de la stratégie de la société. Les censeurs peuvent être choisis parmi les membres des Comités.

Les censeurs sont nommés pour un mandat d'une durée de 3 ans. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice suivant celui au cours duquel ils ont été nommés. Les censeurs sont rééligibles. Le mandat de chaque censeur peut être révoqué à tout moment par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires.

Les censeurs auront accès aux mêmes informations que celles mises à la disposition des membres du Conseil d'administration. Les censeurs peuvent être invités à assister à toute séance du Conseil d'administration. Ils ne sont toutefois pas autorisés à prendre part au vote.



### **Mode d'exercice de la direction générale (extrait de l'article 17 des statuts)**

La Direction générale de la Société est assumée sous la responsabilité, soit du Président du Conseil d'administration, soit d'une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la Direction générale est effectué par le Conseil d'administration qui doit en informer les actionnaires et les tiers dans les conditions réglementaires.

La délibération du Conseil d'administration relative au choix du mode d'exercice de la Direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés. Le Conseil d'administration fixe la durée de l'option, la décision du Conseil sur ce point restant, en tout état de cause, valable jusqu'à décision contraire.

Lorsque le Conseil d'administration choisit la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général, il procède à la nomination du Directeur général qui peut ne pas être administrateur, fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs. Le Directeur général dispose des pouvoirs et exerce ceux-ci dans les conditions fixées par l'article L. 225-56 du Code de commerce par le règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration et par les statuts de la Société. Le Directeur général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur général est également président du Conseil d'administration.

Sur proposition du Directeur général, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur général et portant le titre de Directeur général délégué. Le Conseil d'administration détermine leur rémunération ainsi qu'en accord avec le Directeur général, l'étendue et la durée de leurs pouvoirs. Les Directeurs généraux délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur général. Ils sont soumis aux mêmes obligations que le Directeur général. Lorsque le Directeur général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur général. Les Directeurs généraux délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'administration, sur proposition du Directeur général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

### **Règlement intérieur du Conseil d'administration**

Le Conseil d'administration de la Société a adopté un règlement intérieur destiné à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions légales et statutaires de la Société. Ce règlement intérieur précise notamment, le mode d'organisation et de fonctionnement et les pouvoirs et attributions du Conseil d'administration et des Comités qu'il a constitués pour une description des différents Comités mis en place et des limitations apportées aux pouvoirs de la direction générale.

Une Charte de l'administrateur, jointe à ce règlement intérieur, précise les conditions dans lesquelles tout administrateur de la Société est tenu d'exercer son mandat social.

## **DROITS, PRIVILÈGES ET RESTRICTIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS**

Chaque action ordinaire donne droit, dans les conditions définies par la loi et les règlements, à l'exercice et à la jouissance de droits pécuniaires et non pécuniaires. Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix.

### **Limitation des droits de vote**

Néant

### **Droit de vote double**

Néant

### **Répartition statutaire des bénéfiques, paiement des dividendes et acomptes (extrait de l'article 27 des statuts)**

Le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures, du prélèvement pour la réserve légale et augmenté des reports bénéficiaires constitue le bénéfice distribuable. Outre le bénéfice distribuable, l'Assemblée générale ordinaire peut décider, selon les modalités définies par la loi, la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves, dont elle a la disposition.

Après approbation des comptes annuels et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée générale ordinaire détermine la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividendes.

Dans la mesure où la Société a opté pour le régime fiscal visé à l'article 208 C du Code général des impôts, le montant du bénéfice distribuable est déterminé conformément aux dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 208 C-II du Code général des impôts afin de permettre à la Société de bénéficier des dispositions visées à l'article 208 C-II du Code général des impôts.

L'Assemblée générale a la faculté de décider d'offrir aux actionnaires le choix entre le paiement en numéraire ou en actions, pour tout ou partie des titres donnant droit au paiement de dividendes, dans le cadre des dispositions légales et réglementaires afférentes.

Des acomptes sur dividendes peuvent également être distribués avant l'approbation des comptes de l'exercice dans les conditions fixées par la loi.

Les actionnaires pourront se voir offrir, pour tout ou partie des acomptes sur dividendes mis en distribution, une option entre le paiement en numéraire ou en actions.

Enfin, tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

- (i) détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts, directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la Société ;
- (ii) dont la situation propre ou celle de ses associés détenant, au titre de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts, directement ou indirectement 10 % ou plus de ses droits à dividendes rend la Société redevable du prélèvement de 20 % visé à l'article 208 C-II ter du Code général des impôts (le « prélèvement ») (un tel actionnaire étant ci-après dénommé un « actionnaire à prélèvement ») ;

sera débiteur vis-à-vis de la Société au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts d'une somme, dont le montant sera déterminé de manière à neutraliser complètement la charge du prélèvement dû par la Société au titre de ladite distribution.

En cas de pluralité d'actionnaires à prélèvement, chaque actionnaire à prélèvement sera débiteur de la Société pour la quote-part du prélèvement, dont sa participation directe ou indirecte sera la cause. La qualité d'actionnaire à prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.

Sous réserve des informations fournies conformément à l'article 10 des statuts, tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant ou venant à détenir directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la Société sera présumée être un actionnaire à prélèvement.

Le montant de toute dette due par un actionnaire à prélèvement, sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La mise en paiement de toute distribution à un actionnaire à prélèvement s'effectuera par inscription en compte courant individuel de cet actionnaire (sans que celui-ci ne produise d'intérêts), le remboursement du compte courant intervenant dans un délai de cinq jours ouvrés à compter de cette inscription après compensation avec les sommes dues par l'actionnaire à prélèvement en application des dispositions prévues ci-dessus.

L'Assemblée générale a la faculté d'accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende en numéraire ou en actions. En cas d'option d'un actionnaire à prélèvement pour le paiement de son dividende en actions, ce dernier recevra une partie en actions, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompu, et l'autre en numéraire (cette dernière fraction étant payée par inscription en compte courant individuel), de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-dessus puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte courant individuel.

En cas de distribution réalisée à l'occasion d'une offre publique d'échange, la Société ne délivrera les actions revenant à l'actionnaire à prélèvement au titre de sa participation à l'offre publique d'échange qu'après paiement complet en numéraire des sommes dues par l'actionnaire à prélèvement à la Société en application des dispositions prévues ci-dessus.

Dans l'hypothèse où :

- (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves, primes, ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts, par la société qu'un actionnaire était un actionnaire à prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes ;
- (ii) la Société aurait dû procéder au paiement du prélèvement au titre des sommes ainsi versées à cet actionnaire, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la réduction prévue, cet actionnaire à prélèvement sera tenu de verser à la Société non seulement la somme qu'il devait à la société par application des dispositions du présent article, mais aussi un montant égal aux pénalités et intérêts de retard le cas échéant dus par la Société en conséquence du paiement tardif du prélèvement.

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance à ce titre et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet actionnaire à prélèvement.

## MODIFICATIONS DU CAPITAL ET DES DROITS ATTACHÉS AUX ACTIONS (ARTICLE 8 DES STATUTS)

Le capital social peut être augmenté par tout mode et de toute manière autorisés par la loi. L'Assemblée générale extraordinaire est seule compétente pour décider de toute augmentation de capital, immédiate ou à terme. Elle peut déléguer cette compétence au Conseil d'administration dans les conditions fixées par la loi.

L'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires peut aussi, dans les conditions et selon les modalités fixées par la loi, autoriser ou décider la réduction du capital pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, étant rappelé qu'en aucun cas la réduction du capital ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

Les dispositions statutaires régissant les modifications du capital social de la société ne sont pas plus strictes que celles imposées en vertu de la loi.

## ASSEMBLÉES GÉNÉRALES (ARTICLE 23 DES STATUTS)

Les Assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions de quorum et de majorité fixées par la loi.

Les réunions des Assemblées générales ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire, sur simple justification de son identité et de la propriété de ses titres, sous la condition :

- pour les titulaires d'actions nominatives, de l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société,
- pour les titulaires d'actions au porteur, de l'enregistrement comptable des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité, constaté par une attestation de participation.

Ces formalités doivent être accomplies au plus tard le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris.

Le Conseil d'administration peut réduire le délai ci-dessus par voie de mesure générale bénéficiant à tous les actionnaires.

Tout actionnaire peut voter préalablement à l'Assemblée par correspondance ou par télétransmission selon les modalités légales et réglementaires.

Les actionnaires peuvent, dans les conditions fixées par les lois et les règlements, adresser leur formule de procuration ou de vote par correspondance concernant toute Assemblée générale, soit sous forme papier, soit par télétransmission sur décision du Conseil d'administration indiquée dans l'avis de convocation, conformément à la réglementation en vigueur.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les actionnaires qui participent à l'Assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification, conformément aux conditions légales et réglementaires.

Les Assemblées générales sont présidées par le Président du Conseil d'administration, ou en son absence, l'administrateur dont le mandat est le plus ancien. Il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Les décisions des Assemblées générales sont prises dans les conditions de quorum et de majorité fixées par la loi.

## FRANCHISSEMENT DE SEUILS STATUTAIRES (ARTICLE 10 DES STATUTS)

Outre les seuils prévus par les lois et règlements applicables, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou cesse de détenir, directement ou indirectement au travers d'une ou plusieurs sociétés qu'elle contrôle majoritairement, un pourcentage de participation supérieur ou égal à 3 % du capital social et/ou des droits de vote est tenue d'informer la Société de la détention de chaque fraction de 2 % du capital et/ou des droits de vote jusqu'à 33 % dans un délai de cinq jours de Bourse à compter du franchissement du ou desdits seuils, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social, en précisant le nombre total d'actions ou de titres donnant accès au capital ainsi que du nombre de droits de vote qu'elle détient, seule ou indirectement ou encore de concert, sur la base du dernier nombre de droits de vote publié par la Société.

En cas de non-respect de cette obligation d'information, un ou plusieurs actionnaires, détenant une fraction du capital ou des droits de vote au moins égale à 5 %, pourront demander que les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée soient privées du droit de vote pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. La demande est consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être délégués par l'actionnaire défaillant.

À l'obligation d'information décrite ci-dessus s'ajoute l'obligation d'information des franchissements de seuils prévue par la loi, et en particulier ceux prévus à l'article L. 233-7 du Code de commerce.

Enfin, tout actionnaire, autre qu'une personne physique détenant et/ou venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce 10 % des droits à dividendes de la Société devra indiquer dans sa déclaration de franchissement de seuil ou suite à cette dernière, s'il est ou non un actionnaire à prélèvement tel que défini à l'article 27 des statuts. Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un actionnaire à prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la société et, si la société le demande, lui fournir un avis juridique d'un cabinet fiscal de réputation internationale au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % des droits à dividendes devra notifier à la société, à bref délai et en tout état de cause au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'actionnaire à prélèvement.

À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions prévues au précédent alinéa du présent article, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires, si à l'occasion d'une Assemblée, le défaut de déclaration a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble 2 % au moins du capital en font la demande lors de cette Assemblée.

La privation du droit de vote s'applique pour toute Assemblée d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

Les actions de tout actionnaire à prélèvement seront mises sous la forme nominative pure.

## 3. Opérations avec des apparentés

### 3.1. PROTOCOLE D'ACCORD AVEC CRI

La société, CRI et la banque dépositaire Commerz Bank AG ont conclu un protocole d'accord en date du 2 mars 2006, ayant notamment pour objet de permettre à CRI de respecter les lois et règlements applicables en Allemagne relatifs à son statut de société de gestion et, en particulier, les dispositions qui confèrent à une banque dépositaire une mission de contrôle des actes de la société de gestion tendant à protéger les intérêts des porteurs de parts de fonds d'investissements. Cette mission peut prendre, le cas échéant, la forme d'un contrôle a priori.

Aux termes de cet accord, la Société autorise les représentants de CRI à son Conseil d'administration à transmettre à CRI et à Commerz Bank AG les informations reçues en tant qu'administrateurs de la Société la concernant, afin que Commerz Bank AG puisse exercer son contrôle sur CRI conformément aux dispositions de la réglementation allemande. Ce contrôle a pour objet de s'assurer du respect des lois et règlements allemands relatifs aux sociétés de gestion, et ne constitue en aucun cas un contrôle d'opportunité sur la gestion. La Société met en outre à disposition de ses administrateurs au siège social un état mensuel selon une forme arrêtée d'un commun accord entre les parties et conforme aux dispositions des lois et règlements allemands relatifs aux sociétés de gestion, afin de permettre aux représentants de CRI au Conseil d'administration de la Société de remplir leurs obligations vis-à-vis de Commerz Bank AG. Commerz Bank AG s'est, quant à elle, engagée vis-à-vis de la Société et de CRI à conserver strictement confidentielles les informations sur la Société qui lui seront transmises, et à ne les utiliser que pour les besoins stricts et exclusifs de son rôle de contrôle en tant que banque dépositaire.

Les parties à ce contrat se sont engagées à faire leurs meilleurs efforts pour permettre à Commerz Bank AG d'exercer les diligences qui lui incombent, en tant que banque dépositaire du fonds HausInvest, suivant les dispositions de la réglementation allemande applicable, et telles qu'elles pourraient être modifiées dans le futur. Par ailleurs, il est précisé qu'en aucun cas et d'aucune manière, directement ou indirectement, la Société ne pourra être tenue responsable, même partiellement par CRI et/ou Commerz Bank AG d'un manquement à la réglementation allemande applicable.

Ce contrat cessera de plein droit dès que CRI n'aura plus d'obligation vis-à-vis de Commerz Bank AG au regard de la réglementation allemande applicable, notamment parce que sa participation dans la Société ne sera plus considérée comme une participation dans une société foncière. Il est rappelé à CRI et à Commerz Bank AG leurs obligations au regard du droit et de la réglementation française applicable toutes les fois qu'une information susceptible de constituer une information privilégiée leur est communiquée. En outre, toute information susceptible d'avoir un impact sur la valeur de la Société est communiquée sans délai, *via* un communiqué de presse et une note aux analystes financiers ou dans le cadre des publications trimestrielles.

Cette convention est mentionnée dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes reproduit en page 91.

### 3.2. CONTRAT D'ASSET MANAGEMENT

Le 8 février 2006, la Société a conclu un contrat d'asset management avec CRI qui arrivait à échéance le 8 février 2012. Il a été renouvelé par acte en date du 21 décembre 2011 dans les mêmes termes et conditions pour une durée de 6 années avec effet à compter du 9 février 2012. Le renouvellement dudit contrat a été autorisé par le Conseil d'Administration du 15 décembre 2011 et a été approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2012. Ce contrat a été transféré à la société Prothin, filiale à 100% de la Société (la Filiale) dans le cadre de l'Apport Partiel d'Actif.

Aux termes de ce contrat, CRI assure au profit de la société Prothin des missions de conseil en matière d'investissements relatif au patrimoine immobilier de la Filiale, la décision d'investissement restant cependant à la discrétion de cette dernière. CRI devra notamment soumettre la signature de tout nouveau bail ou contrat concernant les actifs immobiliers de la Filiale à son agrément selon une procédure déterminée aux termes du contrat d'asset management.

Aux termes dudit contrat, l'activité d'*asset management* concerne notamment des activités de conseil en matière de stratégie et d'opportunité d'investissement. Ce type de prestations consiste notamment à établir avec la Filiale une stratégie d'investissement, incluant une stratégie d'endettement et de détention/vente d'actifs ainsi qu'une analyse des opportunités d'investissement et de leur adéquation avec la stratégie d'investissement de la Filiale. CRI doit à ce titre soumettre des propositions d'investissements ainsi que des recommandations sur la structure du patrimoine immobilier de la Filiale et est également tenue de conseiller la Filiale sur la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement.

Le cas échéant, CRI pourra également exercer sa mission de conseil dans le cadre de cessions ou d'acquisitions d'immeubles. CRI sera ainsi chargée de négocier les contrats d'acquisition et les contrats de vente d'actifs immobiliers. Elle assistera également la Filiale lors des expertises / évaluations des actifs considérés ainsi que dans le cadre du processus de cession d'investissements. À ce titre, CRI soumettra à la Filiale des recommandations en matière de détention/vente des actifs ainsi que sur le choix de l'intermédiaire immobilier. Enfin, CRI interviendra, par son analyse des offres d'investissement, dans le processus de due diligence et recommandera des acquéreurs potentiels (notamment en fonction du prix proposé et de la crédibilité de ces derniers) à la Filiale.

Aux termes de ce contrat d'*asset management*, CRI est également tenue de fournir des prestations d'analyse. Cette mission d'analyse porte notamment sur l'exploitation des actifs. À ce titre, CRI établit un plan annuel d'exploitation (*Annual Business Plan*) comprenant un résumé des investissements, des performances, de l'évaluation des actifs, du marché immobilier, des orientations en matière de baux, des recommandations et analyses en matière de détention et de vente d'actifs, des questions et tâches prioritaires. Ce plan annuel d'exploitation est ensuite soumis à la Filiale accompagné de recommandations. Par ailleurs, CRI conseille la Filiale sur l'exécution de ce plan annuel d'exploitation.

En outre, CRI présente chaque année un rapport sur les actifs immobiliers de la Filiale et le marché immobilier. Cette mission d'analyse porte enfin sur (i) les méthodes d'exploitation des actifs et la politique de gestion des risques afin de déterminer leur adéquation avec les normes du marché ; (ii) l'évaluation des couvertures d'assurances ; (iii) le budget d'exploitation. À ce titre, CRI doit soumettre des recommandations à la Filiale fondées notamment sur l'analyse de l'exploitation et concernant la stratégie locative, les revenus et dépenses d'exploitation, les aménagements, les flux de trésorerie et les distributions de revenus.

Cette mission d'analyse consiste en outre à établir les rapports suivants : (i) un rapport détaillé sur le marché de l'immobilier mis à jour annuellement, incluant notamment des prévisions économiques, des informations concernant l'offre et la demande dans le secteur immobilier et les tendances du marché de l'immobilier, le suivi de l'évolution des loyers du marché, de l'activité locative, des investissements et des nouveaux projets de développement ; (ii) un rapport annuel d'analyse des autres immeubles sur le sous-marché, incluant leur localisation, leur taille, leur qualité, la surface disponible, le niveau des loyers et leurs principaux attraits ; et (iii) des rapports trimestriels d'inspection sur les sites portant notamment sur les aménagements effectués par les locataires et les équipements communs.

De plus, CRI se prête également à une analyse portant sur la stratégie de la Filiale en matière de location, ce qui inclut une revue des propositions de baux, de la solvabilité des candidats à la location et des termes économiques des projets de baux. Chaque trimestre, CRI se réunit avec l'équipe chargée de la gestion locative en vue d'analyser les progrès réalisés et faire des recommandations afin d'améliorer la stratégie locative. Cette mission d'analyse porte également sur le suivi de l'activité du marché et du sous-marché locatif afin de conseiller la Filiale sur les tendances significatives du marché de l'immobilier.

CRI produit chaque année une analyse relative à l'évolution du patrimoine immobilier de la Filiale se fondant notamment sur une évaluation quantitative et qualitative des conditions et des tendances du marché de l'immobilier.

CRI a une mission de coordination des budgets annuels d'exploitation, de la stratégie locative, et de l'évaluation et de l'analyse en matière de détention/vente des actifs de la Filiale et se charge d'évaluer et de recommander, le cas échéant, des alternatives de gestion des actifs.

Enfin, aux termes de ce contrat d'*asset management*, CRI a également une mission d'assistance de la Filiale pour l'obtention de crédits.

En rémunération de ses missions, CRI perçoit une rémunération forfaitaire annuelle égale à 0,35 % de la valeur brute des immeubles déterminée annuellement par des évaluateurs indépendants désignés par la Filiale. À cette rémunération s'ajoutent (i) un honoraire fixé à 1 % du prix d'acquisition ou de vente des actifs en rémunération de son assistance dans toute opération d'acquisition ou de vente et (ii) un honoraire s'élevant également à 1 % du prix d'acquisition final de chaque projet de développement payable au fur et à mesure de l'accomplissement des travaux sur une base trimestrielle ainsi qu'une rémunération complémentaire au titre de la supervision de l'opération de développement et des services de support technique spécifiques à cette opération et qui doit négocier au cas par cas entre les parties.

Le contrat d'*asset management* a été conclu pour une durée initiale de six ans. Toutefois, chaque partie a la possibilité de résilier ledit contrat à l'expiration de la première période triennale moyennant un préavis de six mois adressé à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire. Par ailleurs, ce contrat est résiliable sans indemnité par la Filiale en cas (i) d'inexécution par CRI de certaines obligations contractuelles mises à sa charge et (ii) de négligence grave de la part de CRI. CRI pourrait également mettre fin audit contrat pour les mêmes raisons si la Filiale était responsable de manquements identiques.

La mission ainsi dévolue à CRI aux termes du contrat d'*asset management* exclut toute activité pour laquelle une carte professionnelle est exigée en application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dite « loi Hoguet ».

Le montant des honoraires d'*asset management* versés à CRI au titre de l'année 2013 s'élève à 2 971 500 euros.

## 4. Salariés

Au 31 décembre 2013, la Société n'emploie aucun salarié. En effet, ses trois salariés ont été transférés au sein de la société Prothin (la Filiale) dans le cadre de l'Apport Partiel d'Actif.

Le nombre réduit de salariés au sein du Groupe s'explique par le fait que le Groupe externalise l'ensemble des services administratifs, financiers, comptables, juridiques, fiscaux et informatiques auprès de prestataires externes. De même, l'ensemble des prestations de *property management* a été externalisé et actuellement délégué à Yxime, dont le contrat a été transféré dans le cadre de l'Apport Partiel d'Actif. À ce titre, environ cinq salariés d'Yxime sont chargés de la gestion quotidienne des actifs immobiliers du Groupe.

La Filiale est régie par la convention collective nationale étendue de l'immobilier – administrateurs de biens – sociétés immobilières, agents immobiliers.

Le Groupe n'a pas rencontré de difficultés particulières dans le recrutement de son personnel. Il n'y a eu aucun licenciement au sein du Groupe au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Par ailleurs, le Groupe ne fait pas appel à de la main d'œuvre extérieure.

Aucun plan de réduction des effectifs et de sauvegarde de l'emploi n'a été mis en place.

Compte tenu de la structure de Cegereal, il n'y a pas de représentant du personnel au sein de la société.

### Participations et stock-options

À la clôture de l'exercice, aucune participation des salariés au capital social de la Société telle que définie à l'article L. 225-102 du Code de commerce n'a été relevée.

Les salariés et les mandataires sociaux ne sont titulaires d'aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société.

### Participation et intéressement du personnel

Néant

### Informations sur la politique RSE en matière sociale

Dans le cadre de l'article L225-102-1 du Code de commerce, issu de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, les informations relatives à la politique sociale de Cegereal sont présentées ci-après.

Les valeurs sociales de Cegereal sont les suivantes :

- Assurer une mixité homme/femme ;
- Former les salariés et assurer leur montée en compétences ;
- Impliquer nos salariés dans la définition de la stratégie.

Les indicateurs sociaux pour 2013 sont les suivants :

- **66 %** de femmes parmi les salariés,
- **100 %** des salariés sont en CDI,
- **100 %** des salariés ont suivi des formations en 2013.

### Formation

Plus de **100** heures de formation ont été suivies par les salariés du Groupe en 2013.

Une évaluation précise des besoins de chaque salarié en formation est réalisée en début d'année pendant les entretiens annuels. Les accès à la formation sont ensuite attribués de façon équitable entre les salariés.

### Relations sociales

En raison de la taille de son effectif, Cegereal ne dispose pas d'instance représentative de son personnel.

### Égalité de traitement

Cegereal a fait de la mixité homme-femme une valeur fondamentale de sa politique sociale. L'ensemble des salariés sont traités avec équité et bénéficient des mêmes accès à la formation professionnelle. Tous participent à une revue des performances biannuelle avec la direction. Cegereal veille également à l'absence de toute discrimination avec ses salariés et envers ses partenaires.

### Promotion et respect des conventions fondamentales de l'OIT

Cegereal est soumis au droit français et s'engage à respecter le Code du Travail français dans son intégralité, notamment les aspects liés au travail des enfants, au travail forcé et au respect de la législation en termes d'emploi des personnes handicapées.

La nature de l'activité de foncière de Cegereal, qui consiste à gérer des immeubles de bureaux, n'entraîne pas de risques significatifs liés aux conditions de travail de ses salariés.

## NOS DONNÉES SOCIALES 2013

Effectifs	au 31/12/2013	au 31/12/2012
Effectif salarié	3	3
<i>dont hommes</i>	1	2
<i>dont femmes</i>	2	1
Âge moyen des salariés	39	40

Mouvements de personnel		
Recrutements externes	1	0
Départs	1	0
<i>Dont licenciements</i>	0	0

Rémunérations		
Masse salariale totale (en milliers €)	511	576
Évolution (%)	- 11,2 %	

Formation		
Nombre total d'heures de formation	104	118
% de salariés formés	100 %	100 %

Temps de travail - absentéisme		
Nombres d'heures annuelles théoriques travaillées	5 188	5 188
Taux d'absentéisme (%)	1,54 %	0,46 %
<i>dont accidents du travail</i>	0 %	0 %
<i>dont maladies professionnelles</i>	0 %	0 %
<i>dont congés maladie</i>	1,54 %	0,46 %

# 5. Capital

## 5.1. INFORMATION SUR LE CAPITAL

### 5.1.1 Montant du capital

À la date du présent document de référence, le capital social est fixé à 160 470 000 euros.

Il est divisé en 13 372 500 actions ordinaires de 12 euros de valeur nominale par action.

Les actions de la Société sont entièrement souscrites, intégralement libérées et toutes de même catégorie.

### 5.1.2 Titres non représentatifs du capital

Néant

### 5.1.3 Répartition du capital et des droits de vote

Depuis l'admission des actions de la Société sur l'Euronext Paris de NYSE Euronext et jusqu'au mois de décembre 2009, le capital de la Société était détenu à concurrence de 67 % par CRI. CRI a néanmoins ramené sa participation à moins de 60 % en 2009 par voie de vente directe d'actions et de cession sur le marché. CRI détient ainsi un contrôle de droit sur Cegereal. Néanmoins la présence d'administrateurs indépendants au sein du Conseil ainsi que des Comités, la dissociation des fonctions de Président et de Directeur général avec un Président du Conseil d'administration considéré comme indépendant évitent que le contrôle soit exercé de manière abusive.

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2013, telle qu'elle est connue de la société.

Actionnariat au 31/12/13	Capital		Droit de vote		Droits de vote exerçables en AG	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CRI	7 993 757	59,78 %	7 993 757	59,78 %	7 993 757	59,90 %
Flottant	2 546 498	19,04 %	2 546 498	19,04 %	2 546 498	19,08 %
Covéa	1 867 888	13,97 %	1 867 888	13,97 %	1 867 888	14,00 %
Debioholding SA	937 135	7,01 %	937 135	7,01 %	937 135	7,02 %
Actions propres	27 222	0,20 %	27 222	0,20 %	-	0,00 %
<b>Total</b>	<b>13 372 500</b>	<b>100 %</b>	<b>13 372 500</b>	<b>100 %</b>	<b>13 345 278</b>	<b>100 %</b>

Actionnariat au 31/12/13	Nombre d'actionnaires		Nombre de titres	
	Nombre	%	Nombre	%
Residents	1 407	94,56 %	4 296 548	32,14 %
Non-residents	81	5,44 %	9 069 982	67,86 %
<b>Total</b>	<b>1 488</b>	<b>100 %</b>	<b>13 366 530</b>	<b>100 %</b>

Actionnariat au 31/12/13	Nombre d'actionnaires		Nombre de titres	
	Nombre	%	Nombre	%
Actionnaires particuliers	1 368	91,94 %	367 373	2,75 %
Actionnaires institutionnels	120	8,06 %	12 999 157	97,25 %
<b>Total</b>	<b>1 488</b>	<b>100 %</b>	<b>13 366 530</b>	<b>100 %</b>

Au 31 décembre 2013, Covéa, société de groupe d'assurance mutuelle (7, place des cinq martyrs du lycée Buffon, 75015 Paris) détient 1 867 888 actions Cegereal représentant autant de droits de vote, soit 13,97 % du capital et 13,99 % des droits de vote de la Société, répartis de la manière suivante :

	Actions et droits de vote	% de capital	% de droits de vote
GMF VIE	943 727,00	7,06 %	7,07 %
MAAF ASSURANCES SA SGP	539 533,00	4,03 %	4,04 %
MAAF VIE	251 949,00	1,88 %	1,89 %
MAAF VIE	43 798,00	0,33 %	0,33 %
GMF ASSURANCES	27 060,00	0,20 %	0,20 %
FIDELIA ASSISTANCE	2 000,00	0,01 %	0,01 %
Sous-total Covéa Coopérations (1)	1 808 067,00	13,52 %	13,55 %
MAAF SANTE	59 821,00	0,45 %	0,45 %
<b>Total SGAM Covéa</b>	<b>1 867 888</b>	<b>13,97 %</b>	<b>13,99 %</b>

(1) La société anonyme Covéa Coopérations (14 boulevard Marie et Alexandre curie, 72000 Le Mans) est une société détenue à hauteur de un tiers du capital et des droits de vote par chacune des sociétés mutualistes GMF-AM, MAAF et MMA dont la structure faîtière est la société de groupe d'assurance mutuelle Covéa (SGAM Covéa).

Par courrier reçu le 31 décembre 2012, complété notamment par un courrier reçu le 18 janvier 2013, la société anonyme Covéa Coopérations a déclaré avoir franchi en hausse, le 28 décembre 2012, indirectement, par l'intermédiaire des sociétés de son groupe qu'elle contrôle les seuils de 5 % et 10 % du capital et des droits de vote de la société Cegereal et détenir indirectement 1 817 734 actions Cegereal représentant autant de droits de vote, soit 13,59 du capital et des droits de vote de cette société (sur la base d'un capital composé de 13 372 500 actions représentant autant de droits de vote, en application du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 223-11 du Règlement général AMF).

Par courrier reçu le 30 janvier 2013, complété notamment par un courrier reçu le 31 janvier 2013, la société Debioholding SA a déclaré avoir franchi en hausse, le 28 janvier 2013, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la société Cegereal et détenir 936 075 actions représentant autant de droits de vote, soit 7 % du capital et des droits de vote de cette société.

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 5 % du capital ou des droits de vote. Il n'existe aucun pacte d'actionnaires.

Avec la présence au sein du Conseil d'administration de CRI et GMF VIE (société contrôlée par Covéa), les pourcentages du capital et des droits de vote détenus par l'ensemble des membres des organes d'administration et de direction sont respectivement de 73,75 % et 73,89 %.

Au 31 décembre 2013, aucune participation des salariés au capital social de la Société, telle que définie à l'article L. 225-102 du Code de commerce n'a été relevée.

Il n'existe pas, à la connaissance de la Société, de nantissement significatif d'actions de Cegereal inscrites au nominatif pur.

La Société n'a pas de nantissement sur ses actions propres.

La Société contrôle 100 % du capital de la Filiale (la société Prothin) depuis la date de sa constitution (L. 233-13 ; R. 233-19 du Code de commerce).

Aucun actionnaire ne dispose, à la date du présent document de référence, de droits de vote particuliers. Il n'existe pas d'actions disposant d'un droit de vote double. Toutefois, le nombre de droits de vote doit être ajusté pour tenir compte des actions autodétenues qui en sont privées.

### 5.1.4 Autres titres donnant accès au capital

La Société n'a pas émis de titres donnant accès à son capital.

### 5.1.5 Capital social autorisé, mais non émis

L'Assemblée générale mixte du 26 juin 2013 a donné au Conseil d'administration des délégations financières lui permettant notamment d'émettre, à tout moment, des actions ordinaires ou des valeurs

mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créance, avec maintien ou non du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en fonction des besoins de la Société et compte tenu des caractéristiques des marchés au moment considéré.

Le Conseil n'a pas fait usage de ces autorisations.

Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité

	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Utilisations au cours des exercices précédents	Utilisations au cours de l'exercice clos le 31/12/2013 et jusqu'au 14 février 2014	Montant résiduel au 14 février 2014
Délégation en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	26/06/13	26/08/15	300 000 000 €	Aucune	Aucune	
Délégation en vue d'augmenter le capital avec maintien du DPS	26/06/13	26/08/15	300 000 000 €	Aucune	Aucune	
Délégation en vue d'augmenter le capital avec suppression du DPS par offre au public	26/06/13	26/08/15	300 000 000 €	Aucune	Aucune	
Délégation en vue d'augmenter le capital avec suppression du DPS par placement privé	26/06/13	26/08/15	20 % du capital par an	Aucune	Aucune	
Délégation en vue d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur des adhérents d'un PEE						
Délégation en vue d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur de (catégorie de personnes ou personnes nommément désignées)						
Délégation en vue d'émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement en cas d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité	26/06/13	26/12/14				
Délégation en vue d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres ou de valeurs mobilières	26/06/13	26/08/15	10 % du capital social		Aucune	
Autorisation d'émettre des options de souscription d'actions	26/06/13	26/08/16	2 % du capital social existant au jour de la première attribution			
Autorisation d'attribuer des actions gratuites à émettre						
Autorisation d'attribuer des bons de souscription de parts de créateur d'entreprise						

### 5.1.6 Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option

Néant

### 5.1.7 Évolution du capital de la Société au cours des trois derniers exercices

Tableaux d'évolution du capital de la Société au cours des trois derniers exercices :

Actionnariat au 31/12/13	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en AG	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CRI	7 993 757	59,78 %	7 993 757	59,78 %	7 993 757	59,90 %
Flottant	2 546 498	19,04 %	2 546 498	19,04 %	2 546 498	19,08 %
Covéa	1 867 888	13,97 %	1 867 888	13,97 %	1 867 888	14,00 %
Debioholding SA	937 135	7,01 %	937 135	7,01 %	937 135	7,02 %
Actions propres	27 222	0,20 %	27 222	0,20 %	-	0,00 %
<b>Total</b>	<b>13 372 500</b>	<b>100 %</b>	<b>13 372 500</b>	<b>100 %</b>	<b>13 345 278</b>	<b>100 %</b>

Actionnariat au 31/12/12	Capital		Droit de vote		Droits de vote exerçables en AG	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CRI	7 993 489	59,78 %	7 993 489	59,78 %	7 993 489	59,89 %
Flottant	2 537 252	18,97 %	2 537 252	18,97 %	2 537 252	19,01 %
Covéa	1 877 555	14,04 %	1 877 555	14,04 %	1 877 555	14,07 %
Rolland-Yves Mauvernay	938 555	7,02 %	938 555	7,02 %	938 555	7,03 %
Actions propres	25 649	0,19 %	25 649	0,19 %	-	0,00 %
<b>Total</b>	<b>13 372 500</b>	<b>100 %</b>	<b>13 372 500</b>	<b>100 %</b>	<b>13 346 851</b>	<b>100 %</b>

Actionnariat au 31/12/11	Capital		Droit de vote		Droits de vote exerçables en AG	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CRI	7 993 489	59,78 %	7 993 489	59,78 %	7 993 489	59,91 %
Flottant	2 533 505	18,95 %	2 533 505	18,95 %	2 533 505	18,99 %
Covéa	1 877 555	14,04 %	1 877 555	14,04 %	1 877 555	14,07 %
Rolland-Yves Mauvernay	938 635	7,02 %	938 635	7,02 %	938 635	7,03 %
Actions propres	29 316	0,22 %	29 316	0,22 %	-	0,00 %
<b>Total</b>	<b>13 372 500</b>	<b>100 %</b>	<b>13 372 500</b>	<b>100 %</b>	<b>13 343 184</b>	<b>100 %</b>

Actionnariat au 31/12/10	Capital		Droit de vote	
	Nombre	%	Nombre	%
CRI	7 993 495	59,78 %	7 993 495	59,78 %
Covéa	1 877 555	14,04 %	1 877 555	14,04 %
Rolland-Yves Mauvernay	939 780	7,03 %	939 780	7,03 %
Flottant	2 528 748	18,91 %	2 528 748	18,91 %
Actions propres	32 922	0,25 %	0	0,00 %
<b>Total</b>	<b>13 372 500</b>	<b>100 %</b>	<b>13 339 578</b>	<b>100 %</b>

## 5.2. OPÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ SUR SES PROPRES ACTIONS

L'Assemblée générale mixte du 26 juin 2013 a donné l'autorisation au Conseil d'administration, pour une période de dix-huit mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la Société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social (et à 5 % dans le cas de rachat d'actions en vue d'opérations de croissance externe), à quelque moment que ce soit, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Dans le cadre de ce programme de rachat d'actions, la Société a procédé entre la date d'ouverture et de clôture du dernier exercice, aux opérations d'achat et de vente d'actions propres, comme suit :

- nombre d'actions achetées : 42 160 ;
- cours moyen des achats : 22,946 euros bruts ;
- nombre d'actions vendues : 40 587 ;
- cours moyen des ventes : 22,985 euros bruts ;
- motifs des acquisitions : animation du cours (100 %).

Au 31 décembre 2013, la Société détenait 27 222 actions propres d'une valeur de marché de 24,09 euros/action (valeur de clôture).

Le motif des acquisitions a été uniquement l'animation de cours. Les actions détenues par la Société n'ont fait l'objet d'aucune réallocation à d'autres finalités depuis la dernière autorisation consentie par l'Assemblée générale.

### DESCRIPTIF DU PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

Conformément aux dispositions de l'article 241-2 du règlement général de l'AMF ainsi que du règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003, le présent descriptif a pour objectif de décrire les finalités et les modalités du programme de rachat de ses propres actions par la Société. Ce programme sera soumis à l'autorisation de l'Assemblée générale du 25 juin 2014.

### Répartition par objectif des titres détenus au 31 décembre 2013

- nombre de titres détenus de manière directe et indirecte : 27 222 actions représentant 0,04% du capital de la société ;
- nombre de titres détenus répartis par objectifs :
  - animation du cours par l'intermédiaire d'un contrat de liquidité AMAFI : 22 792 ;
  - opérations de croissance externe : 4 430 ;
  - couverture d'options d'achat d'actions ou autre système d'actionnariat des salariés : 0 ;
  - couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions : 0 ;
  - annulation : 0.

### Nouveau programme de rachat d'actions

Autorisation du programme : Assemblée générale du 25 juin 2014

Titres concernés : actions ordinaires

Part maximale du capital dont le rachat est autorisé : 10 % du capital (soit 1 337 250 actions à ce jour), étant précisé que cette limite s'apprécie à la date des rachats afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme. Le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de cette limite correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée du programme dans le cadre de l'objectif de liquidité.

Prix maximum d'achat : 40 euros

Montant maximal du programme : 53 490 000 euros

Modalités des rachats : Les achats, cessions et transferts pourront être réalisés par tous moyens sur le marché ou de gré à gré, y compris par opérations sur blocs de titres, étant précisé que la résolution proposée au vote des actionnaires ne limite pas la part du programme pouvant être réalisée par achat de blocs de titres.

Ces opérations pourront notamment être effectuées en période d'offre publique dans le respect de la réglementation en vigueur.



#### Objectifs par ordre de priorité décroissant :

- assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action CEGEREAL par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI admise par l'AMF,
- conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société conformément à l'article L.225-209 alinéa 6 ;
- assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe ;
- assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la prochaine Assemblée générale des actionnaires du 25 juin 2014 dans sa onzième résolution à caractère extraordinaire.

Durée de programme : 18 mois à compter de l'Assemblée générale du 25 juin 2014, soit jusqu'au 25 décembre 2015, sous réserve de l'autorisation à conférer par ladite Assemblée générale dans sa dixième résolution à caractère extraordinaire.

La présente publication est disponible sur le site internet de la Société ([www.cegereal.com](http://www.cegereal.com)).

### 5.3. ACCORD PORTANT SUR LE CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

À la date du présent document de référence, il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

### 5.4. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

En application de l'article L. 225-100-3 du Code de commerce, nous vous précisons les points suivants susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique :

- la structure du capital ainsi que les participations directes ou indirectes connues dans le capital de la Société et toutes informations en la matière sont décrites au paragraphe III.5.1.3 ci-dessus ;
- il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote, sous réserve de ce qui est indiqué concernant les franchissements de seuils visés au paragraphe III.2.6 ;
- à la connaissance de la Société, il n'existe pas de pacte et autre engagement signé entre actionnaires.
- il n'existe pas de titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;
- il n'existe pas de mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionnariat du personnel avec des droits de contrôle, qui ne sont pas exercés par ce dernier ;

- les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'administration sont les règles légales et statutaires prévues à l'article 15 des statuts. Le règlement intérieur du Conseil ne contient aucune disposition spécifique en la matière. À cet égard, les administrateurs sont nommés et remplacés conformément à la loi. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale ordinaire. Le président est nommé par le Conseil d'administration et peut être révoqué à tout moment par ce dernier ;
- en matière de pouvoirs du Conseil d'administration, les délégations en cours sont décrites dans le présent document en paragraphe III.5.1.5. En outre, le Conseil d'administration dispose des pouvoirs et exerce sa mission dans les conditions fixées par l'article L. 225-35 du Code de commerce et par les statuts de la Société ;
- la modification des statuts de la Société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires. En effet, l'Assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, étant toutefois précisé que celle-ci ne peut augmenter les engagements des actionnaires, sauf accord unanime ;
- les accords conclus par le Groupe qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société se limitent aux contrats d'assurances Chartis ;
- il n'existe pas d'accord particulier prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du Conseil d'administration.

### 5.5. OPÉRATIONS SUR TITRES DES MANDATAIRES SOCIAUX, DES HAUTS RESPONSABLES ET DE LEURS PROCHES RÉALISÉES AU COURS DU DERNIER EXERCICE

Au cours de l'exercice 2013, Monsieur Raphaël Tréguier, Directeur général de la Société, a effectué les déclarations suivantes auprès de l'Autorité des marchés financiers en application des dispositions des articles 223-24 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers :

- Une déclaration le 18 juin 2013 portant sur l'acquisition d'actions de la Société le 23 mai 2013 ;
- Une déclaration le 18 juin 2013 portant sur la cession d'actions de la Société le 23 mai 2013 ;
- Une déclaration le 18 juin 2013 portant sur la cession d'actions de la Société le 27 mai 2013 ;
- Une déclaration le 18 juin 2013 portant sur la cession d'actions de la Société le 30 mai 2013 ;
- Une déclaration le 18 juin 2013 portant sur la cession d'actions de la Société le 4 juin 2013 ;
- Une déclaration le 18 juin 2013 portant sur l'acquisition d'actions de la Société le 10 juin 2013 ;
- Une déclaration le 23 septembre 2013 portant sur l'acquisition d'actions de la Société le 25 juillet 2013 ;
- Une déclaration le 23 septembre 2013 portant sur l'acquisition d'actions de la Société le 6 septembre 2013.

## 6. Autres informations concernant le Conseil d'administration et la Direction générale

### 6.1. LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX DURANT L'EXERCICE

Le tableau ci-dessous présente les mandats des membres du Conseil d'administration et des dirigeants de la Société au 31 décembre 2013 (article L. 225-102-1 du Code de commerce).

Nom et prénom du mandataire social	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions actuelles <sup>(4)</sup>
<b>Président du Conseil d'administration</b>			
<b>Richard Wrigley</b> <sup>(2)</sup>	Président du Conseil d'administration et administrateur	Première nomination par le Conseil d'administration du 31 décembre 2005 Renouvellement par le Conseil d'administration du 29 juin 2011 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2016	Gérant : CPI SARL SCI Galopinvest SCI Le Barragiste SCI Hume Bureaux Buref SARL Trike SARL Wicklow SARL Resam Vendome SARL Administrateur : SVPV SA Président et membre du Conseil de surveillance : Novaxia Immo Opportunité 2 Novaxia Immo Club Président : Apollonis Montrouge SAS
<b>Directeur général</b>			
<b>Raphaël Tréguier</b>	Directeur général	Cessation de ses fonctions de Directeur général délégué et première nomination en qualité de Directeur général le 14 février 2012 avec échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2017	Gérant : SCI Pianissimmo  Président : Prothin SAS
<b>Directeur général délégué</b>			
<b>Carl-Christian Siegel</b>	Directeur général délégué et administrateur	Première nomination en qualité de Directeur général délégué le 14 février 2012 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2017 Première nomination en qualité d'administrateur le 12 mai 2010 Renouvellement par l'Assemblée du 29 juin 2011 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2016	Mandataire social : Commerz Real Southern Europe GmbH Commerz Real Spezialfondsgesellschaft mbH Montitail - Gestao de Retail Park, Sociedade Unipessoal Lda. Forum Algarve - Gestao de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal Lda. CR Montijo Retail Park S.A. Directeur général : Commerz Real Cap Sud SAS
<b>Administrateur</b>			
<b>CRI</b> Représentant permanent : Erich Seeger	Administrateur	Première nomination le 31 décembre 2005 Renouvellement par l'Assemblée du 29 juin 2011 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2016	Administrateur : Commerz Real AG  Co-gérant : Commerz Real Investmentgesellschaft mbH
<b>Jean-Pierre Bonfond</b> <sup>(2)</sup>	Administrateur	Première nomination le 20 février 2006 Renouvellement par l'Assemblée du 28 juin 2012 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2017	Président : JPB & A Barratte et A.  Président du Conseil de surveillance : SCPI Hoche Placement Pierre

Nom et prénom du mandataire social	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions actuelles <sup>(1)</sup>
<b>Dr. Klaus Waldherr</b>	Administrateur	Première nomination le 5 février 2008 Renouvellement par l'Assemblée du 29 juin 2011 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2016	Mandataire social : CGG Canada Grundbesitz GmbH Forum Algarve – Gestao de Centro comercial, Sociedade Unipessoal Lda. CG Japan GmbH Lacerta Immobiliare S.R.L. Alfa S.R.L. CRI 1 Sp.zo.o. Charles Square Center s.r.o. CGI Metropole s.r.o. Espacio Leon Propco S.L.U. Président A S.A. Président B S.A. Président C S.A. Commerz Grundbesitz Gestao de Centros Comerciais, Sociedade Unipessoal Lda. Forum Almada – Gestao de Centro Comercial Sociedade Unipessoal Lda. CR – Montijo Retail Park S.A. CGI Victoria Square Nominees Limited Kiinteistö Oy Lintulahdenvuori Tulipan House I Sp. zo.o. CR - 71 Robinson Road Singapore Private Limited Life Science Center Leilaniemi Oy Montitail - Gestao de Retail Park Sociedade Unipessoal Lda
<b>Gerry Dietel</b>	Administrateur	Nomination le 30 janvier 2009 Renouvellement le 29 juin 2011 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2016	Directeur général : Prothin SAS Commerz Real Cap Sud SAS
<b>GMF VIE</b> Représentant permanent : Olivier Le Borgne	Administrateur	Nomination le 29 juin 2010 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2015	Administrateur : Univers Mutualité CSE ICO CSE Insurance Services CSE Safeguard GMF Financial AME Life Lux (SA)  Représentant permanent : Covea Finance, administrateur de Fidelia Services SA Assistance Protection Juridique, Membre du Conseil de surveillance de Covéa Finance SAS Gmf Vie, administrateur de Foncière des 6° et 7° arr. de Paris (SA), de Cofitem Cofimur et de Foncière Paris France  Membre du Conseil de surveillance GMF Inter Entreprise
<b>Europroperty Consulting</b> Administrateur Représentant permanent : Alec Emmott <sup>(2)</sup>	Administrateur	Première nomination le 24 février 2011 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2015	Administrateur : SILIC Comité consultatif : City Hold Weinberg Real Estate Partners WREP# 1&2 Mitsui Fudosan
<b>Sabine Röska</b>	Administrateur	Première nomination le 5 mai 2011 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2015	Administrateur : Cegereal SA

(1) Quelle que soit la forme de la société, française ou étrangère

(2) Administrateur indépendant

## 6.2. RÉCAPITULATIF DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Le tableau ci-après présente les mandats des membres du Conseil d'administration et des dirigeants de la Société au cours des cinq dernières années (article L. 225-102-1 du Code de commerce).

Nom et prénom du mandataire social	Mandats échus (exercé au cours des 5 dernières années) (1)
<b>Raphaël Tréguier</b>	Néant
<b>Richard Wrigley</b>	Gérant de : CPI Massy Princeton france SNC Foncière Meudon Stamford Holdings
<b>CRI</b> Représentant permanent : Erich Seeger	Cogérant de : Forum Algarve – Gestão de Centro Comercial Sociedade Unipessoal Lda. II & Comandita Forum Almada – Gestão de Centro Comercial Sociedade Unipessoal Lda. II & Comandita
<b>Jean-Pierre Bonnefond</b>	Néant
<b>Klaus Waldherr</b>	Mandataire social : Houston Main GP LLC Manmall LLC CGI Victoria Square Limited CG Choongmuro Building Securitization Speciality LLC CG-78 Shenton Way Singapore Private Limited Tulipan House I Sp. zo.o.
<b>Gerry Dietel</b>	Gérant de : Forum Almada Lda Forum Algarve Lda Brafero Sociedade Imobiliara SA Forum Montijo Lda
<b>Carl-Christian Siegel</b>	Forum Almada - Gestao de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal Lda. Forum Montijo - Gestao de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal Lda. Eurologistik 1 Freehold BVBA Commerz Real Western Europe GmbH Commerz Real Spezialfondsgesellschaft mbH
<b>GMF VIE</b> Représentant permanent : Olivier Le Borgne	Représentant permanent de GMF Vie, membre du Conseil de surveillance de Anthemis (SAS) et Covéa Finance (SAS) ainsi qu'administrateur de Barrière Frères, de Cofitem Cofimur et de Foncière Paris France Représentant permanent de GMF Assurances, administrateur de Cofitem-Cofimur et de Foncière Malesherbes Courcelles Représentant permanent de La Sauvegarde, administrateur de Grands Millelimes de France et Azur-GMF-BF (ex-Boissy Finances) Administrateur de Assurances Mutuelles d'Europe Lux SA Membre du Comité de Gérance de SCE Château Beaumont et de SC Château Beychevelle
<b>Europroperty Consulting</b> Administrateur Représentant permanent : Alec Emmott	Société Foncière Lyonnaise Catella France Crown Stone European Properties
<b>Sabine Röska</b>	Néant

(1) Quelle que soit la forme de la société, française ou étrangère

## 6.3. RÉMUNERATIONS ET AVANTAGES DES MANDATAIRES

### 6.3.1 Pour les mandataires non dirigeants

Les administrateurs ne reçoivent pas d'autre rémunération que des jetons de présence, dont le montant est dû à raison de leur participation au Conseil d'administration ou à divers comités, dont ils sont éventuellement membres.

Le Conseil d'administration du 13 novembre 2013, connaissance prise des travaux du Comité des nominations et des rémunérations, a décidé de répartir les jetons de présence comme suit :

- Monsieur Richard Wrigley, à hauteur de 20 000 euros,
- Monsieur Jean-Pierre Bonnefond, à hauteur de 15 000 euros,
- La société Europroperty Consulting, à hauteur de 30 000 euros,
- Monsieur Graham Spensley, à hauteur de 3 000 euros.

L'Assemblée générale du 26 juin 2013 a fixé à 120 000 euros le montant global annuel des jetons de présence alloué aux membres du Conseil d'administration.

En euros

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçus par les mandataires sociaux non dirigeants

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice clos le 31/12/12	Montants versés au cours de l'exercice clos le 31/12/13
<b>Jean-Pierre Bonnefond</b>		
Jetons de présence	15 000	15 000
Autres rémunérations	-	-
<b>CRI</b>		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
<b>Klaus Waldherr</b>		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
<b>Gerry Dietel</b>		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
<b>Carl-Christian Siegel</b>		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
<b>GMF VIE</b>		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
<b>Europroperty Consulting</b>		
Jetons de présence	30 000	30 000
Autres rémunérations	-	-
<b>Sabine Röska</b>		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
<b>Graham Spensley<sup>(1)</sup></b>		
Jetons de présence	3 000	3 000
Autres rémunérations	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>48 000</b>	<b>48 000</b>

(1) Censeur nommé par l'Assemblée générale du 28 juin 2012.

**6.3.2 Pour les mandataires dirigeants****Tableau 1**

Ce tableau ne concerne que les dirigeants mandataires sociaux au sens de l'article L. 225-185 du Code de commerce (Président du Conseil d'administration, Directeur général et Directeur général délégué). Ce tableau présente une synthèse des éléments de rémunérations des dirigeants mandataires sociaux fournis dans les tableaux suivants. Ces tableaux visent les rémunérations et les avantages de toute nature dus aux dirigeants mandataires sociaux en lien avec leur mandat par (i) la société, (ii) les sociétés contrôlées, au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce, par la Société dans laquelle le mandat est exercé, (iii) les sociétés contrôlées, au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce, par la ou les société(s) qui contrôle(nt) la Société dans laquelle le mandat est exercé et (iv) la ou les société(s) qui contrôle(nt) au sens du même article, la Société dans laquelle le mandat est exercé. Lorsque la Société cotée appartient à un groupe, l'information sur la rémunération du dirigeant mandataire social porte sur les sommes dues, par toutes les sociétés de la chaîne de contrôle, en lien avec le mandat exercé dans la Société cotée.

En euros

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social		
	31/12/13	31/12/12
<b>Richard Wrigley</b> Président du Conseil d'administration		
Rémunération due au titre de l'exercice (détaillée au tableau 2 ci-dessous)	45 000	45 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performances attribuées au cours de l'exercice	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>45 000</b>	<b>45 000</b>
<b>Raphaël Tréguier</b> Directeur général <sup>(2)</sup>		
Rémunération due au titre de l'exercice (détaillée au tableau 2 ci-dessous)	232 877	222 557
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performances attribuées au cours de l'exercice	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>232 877</b>	<b>222 557</b>
<b>Carl-Christian Siegel</b> Directeur général délégué <sup>(3)</sup>		
Rémunération due au titre de l'exercice (détaillée au tableau 2 ci-dessous)	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performances attribuées au cours de l'exercice	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(2) Nomination en qualité de Directeur général le 14 février 2012.

(3) Nomination en qualité de Directeur général délégué le 14 février 2012.

**Tableau 2**

En euros

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Richard Wrigley Président du Conseil d'administration	31/12/13		31/12/12	
	Montants dus <sup>(5)</sup>	Montants versés <sup>(6)</sup>	Montants dus <sup>(5)</sup>	Montants versés <sup>(6)</sup>
Rémunération fixe <sup>(1)</sup>	25 000	25 000	25 000	25 000
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	20 000	20 000	20 000	20 000
Avantages en nature				
<b>TOTAL</b>	<b>45 000</b>	<b>45 000</b>	<b>45 000</b>	<b>45 000</b>

Raphaël Tréguier Directeur général <sup>(2)</sup>	31/12/13		31/12/12	
	Montants dus <sup>(5)</sup>	Montants versés <sup>(6)</sup>	Montants dus <sup>(5)</sup>	Montants versés <sup>(6)</sup>
Rémunération fixe <sup>(1)</sup>	150 000	153 803	142 800	143 037
Rémunération variable <sup>(3)</sup>	60 000	-	-	-
Rémunération exceptionnelle <sup>(4)</sup>		60 000	60 000	40 000
Jetons de présence			-	
Avantages en nature <sup>(7)</sup>	19 074	19 074	19 757	19 757
<b>TOTAL</b>	<b>229 074</b>	<b>232 877</b>	<b>222 557</b>	<b>202 794</b>

Carl-Christian Siegel Directeur général délégué <sup>(8)</sup>	31/12/13		31/12/12	
	Montants dus <sup>(5)</sup>	Montants versés <sup>(6)</sup>	Montants dus <sup>(5)</sup>	Montants versés <sup>(6)</sup>
Rémunération fixe <sup>(1)</sup>	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(1) Les émetteurs fournissent les éléments de rémunération sur une base brute avant impôt.

(2) Il a été nommé en qualité de Directeur général le 14 février 2012.

(3) Rémunération variable au titre de l'exercice 2013 arrêtée par le Conseil d'administration du 13 février 2014 (cf. détail dans le rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne figurant au paragraphe III.1.4 du présent document de référence).

(4) Au titre de l'exercice 2012, le Conseil d'administration de la Société en date du 14 février 2013 a décidé d'octroyer à Monsieur Tréguier une prime exceptionnelle de 60 000 euros brut avant impôt. Elle a été versée en mars 2013. L'octroi de cette prime exceptionnelle a été décidée en raison de la qualité du travail de Monsieur Raphaël Tréguier tant sur le plan immobilier (notamment commercialisation de l'immeuble Arcs de Seine) que financier (notamment refinancement de la société Prothin).

(5) Rémunérations attribuées au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions au cours de l'exercice quelque soit la date de versement.

(6) Intégralité des rémunérations versées au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions au cours de l'exercice.

(7) Voiture de fonction et assurance « garantie chômage chef d'entreprise ».

(8) Il a été nommé Directeur général délégué le 14 février 2012.

Ce tableau ne concerne que les dirigeants mandataires sociaux définis en préambule au tableau 1 ci-dessus.

Aucune action de performance n'a été attribuée aux mandataires sociaux. Aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société n'a été consentie aux mandataires sociaux.

**Montant total des sommes provisionnées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages**

Les dirigeants de la Société ne bénéficient d'aucune pension, retraite complémentaire, ni d'aucun autre avantage à quelque titre que ce soit. En conséquence, la Société n'a provisionné aucune somme à cet effet.

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
<b>Richard Wrigley</b> Président 29/06/11 AGOA 2017		X		X		X		X
<b>Raphaël Tréguier</b> Directeur général 14/02/12 Durée du mandat du Directeur général AGOA 2017		X		X		X		X
<b>Carl-Christian Siegel</b> Directeur général délégué 14/02/12 Durée du mandat du Directeur général AGOA 2017		X		X		X		X

**6.4. AUTRES INFORMATIONS**

La Société a publié le 30 janvier 2009 un communiqué relatif aux recommandations AFEP/MEDEF du 6 octobre 2008 ci-après littéralement reproduit :

« Lors de sa séance du 30 janvier 2009, le Conseil d'administration a pris connaissance des recommandations AFEP/MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés, dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé. Le Conseil a exprimé son adhésion à ces recommandations. Il confirme que le Code AFEP/MEDEF ainsi complété continuera d'être le Code de référence de Cegereal pour l'élaboration du rapport du président sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce. »

Il n'existe aucun lien familial entre les mandataires sociaux de la Société.

Pour les besoins de leurs mandats sociaux, les membres du Conseil d'administration et de la Direction générale sont domiciliés au siège social de la Société.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, aucun des membres du Conseil d'administration et de la Direction générale, au cours des cinq dernières années :

- n'a été condamné pour fraude ;
- n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ;
- n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires de la Société.

**Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la Direction générale**

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, aucun conflit d'intérêts n'est identifié entre les devoirs de chacun des membres du Conseil d'administration et de la Direction générale à l'égard de la Société en leur qualité de mandataire social et leurs intérêts privés et autres devoirs.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, il n'existe pas d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients ou des fournisseurs aux termes desquels l'un des membres du Conseil d'administration et de la Direction générale a été sélectionné en cette qualité.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, il n'existe aucune restriction acceptée par les membres du Conseil d'administration et de la Direction générale concernant la cession de leur participation dans le capital de la Société.

Les mandataires sociaux ne sont liés par aucun contrat de service.



# 7. Impacts de la législation allemande sur l'activité et structure du Groupe

## 7.1. RÉGIME JURIDIQUE ALLEMAND APPLICABLE AUX FONDS D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS OUVERTS ET À LEUR SOCIÉTÉ DE GESTION

CRI est une société de gestion de droit allemand qui investit pour le compte de fonds d'investissements immobiliers ouverts n'ayant pas la personnalité morale. Les fonds d'investissements gérés par CRI sont destinés notamment à des investisseurs privés, personnes physiques et personnes morales.

Les investisseurs des fonds d'investissements détiennent des parts émises par la société de gestion à leur profit qui représentent leurs droits. Ces parts, dans le cadre de fonds immobiliers ouverts, représentent uniquement des droits pécuniaires correspondant à l'investissement dans les fonds et ne confèrent ni droit de vote à leur détenteur, ni le pouvoir d'influencer la gestion desdits fonds.

CRI détient une participation majoritaire au capital de la société pour le compte du fonds d'investissements HausInvest (le « Fonds »).

La relation entre les investisseurs du Fonds et CRI est régie par un mandat de gestion qui figure dans la documentation mise à la disposition des porteurs de parts du Fonds et décrit notamment la stratégie et les règles d'investissement suivies.

### Présentation générale du cadre réglementaire et législatif

La réglementation allemande applicable aux fonds d'investissements et aux sociétés de gestion est issue, pour l'essentiel, de la loi sur les investissements (Gesetz über Kapitalanlagegesellschaften, la « KAGG »). Les dispositions de cette réglementation concernant les fonds d'investissements immobiliers ont été légèrement modifiées par la loi dite « loi d'investissement » (Investmentgesetz, la « InvG ») entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2004, applicable au fonds depuis le 1<sup>er</sup> avril 2006 et elle-même amendée le 28 décembre 2007. L'InvG a été abrogé et remplacé par le « Code de l'investissement des capitaux » (Kapitalanlagegesetzbuch, le « KAGB ») entré en vigueur le 22 juillet 2013. Pendant une période transitoire, les dispositions de l'InvG continue de s'appliquer au Fonds. Cette période transitoire s'achèvera avec la date de l'applicabilité des règles internes du Fonds adaptées au KAGB, et en tout état de cause au plus tard le 21 juillet 2014 (le KAGG, la InvG ou le KAGB, le cas échéant, seront dénommés ci-après « Loi d'investissement allemande »).

La Loi d'investissement allemande vise à assurer la sécurité des porteurs de parts investissant dans des fonds et ce, au moyen de contrôles mis en œuvre, notamment par l'autorité fédérale allemande des services financiers et par l'intervention aux côtés de la Société de gestion d'une banque dépositaire.

La Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) (l'autorité fédérale de contrôle des services financiers) assure un contrôle général des fonds d'investissements et de leurs sociétés de gestion aux termes de la Loi d'investissement allemande. À cet égard, toute société qui souhaite mener une activité de gestion d'instruments financiers (telle celle exercée par CRI) est tenue d'obtenir un agrément de la BaFin. Une fois cet agrément obtenu, la société de gestion ayant la qualité de société de gestion d'instruments financiers est soumise au contrôle de la BaFin. Ce contrôle porte notamment sur l'audit des états financiers du fonds et de sa société de gestion.

L'évaluation du portefeuille d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement pour le compte du fonds par la société de gestion est réalisée par un comité d'experts indépendants (KAGB : en fonction de la valeur de l'actif, par un expert indépendant ou séparément par deux experts indépendants). Le critère retenu par les experts pour cette évaluation est la valeur de marché. L'identité des experts ainsi que leurs compétences, telles que requises par la Loi d'investissement allemande, doivent être fournies à la BaFin. La BaFin, cependant, ne contrôle pas directement l'évaluation des actifs.

La banque dépositaire (KAGB : le dépositaire) est en charge du contrôle permanent de l'ensemble des actifs du fonds (notamment portefeuille de biens immobiliers, participations dans les sociétés foncières, dépôts bancaires). D'une manière générale, la banque dépositaire doit s'assurer que la société de gestion, dans sa gestion quotidienne, respecte l'ensemble des dispositions de la Loi d'investissement allemande, et notamment celles relatives (i) à l'émission et au remboursement de parts, (ii) à leur valorisation (iii) à la manière dont les revenus du fonds sont utilisés et (iv) au montant des dettes contractées pour le compte du fonds.

Commerz bank AG est la banque dépositaire des actifs du fonds, dont le mandat arrive à échéance courant 2014. Pour l'ensemble des investissements immobiliers du fonds, CRI est tenue de requérir l'accord de Commerz Bank AG préalablement à certaines décisions. Il en est ainsi de la cession de tout actif immobilier, de la constitution d'une sûreté portant sur un actif immobilier et de la cession de la participation de CRI dans la société.

Cette approbation ne confère toutefois pas de pouvoirs discrétionnaires à la banque dépositaire dont le rôle de contrôle est strictement encadré. En effet, Commerz bank AG est tenue de donner son accord dès lors que les conditions fixées par la loi pour obtenir cet accord sont réunies.

Au rang des obligations principales de la société de gestion d'un fonds figure un devoir d'indépendance vis-à-vis de la banque dépositaire qui ne doit pas interférer dans sa gestion. La banque dépositaire est ainsi tenue de respecter les décisions de la société de gestion sous réserve que ces dernières soient conformes à la réglementation en vigueur. Le rôle de la banque dépositaire se limite ainsi à veiller au respect des droits des investisseurs. CRI est également tenu d'agir indépendamment de la banque dépositaire et en conséquence, de gérer les actifs du Fonds exclusivement pour le compte du Fonds et dans le strict intérêt des porteurs de parts.

### Relations contractuelles entre investisseurs et CRI

Les sommes investies dans le fonds sont confiées à CRI sur la base d'un mandat de gestion conclu entre CRI et les investisseurs. Le mandat de gestion, qui précise les dispositions de la Loi d'investissement allemande applicables, instaure entre CRI et les investisseurs du fonds une relation de nature fiduciaire (la Verwaltungstreuhand).

#### Protection des actifs immobiliers du fonds

La réglementation allemande assure une protection des actifs immobiliers détenus par CRI, en tant que société de gestion, pour le compte du fonds, qui, d'une manière générale, doivent faire l'objet d'une gestion en « bon père de famille ».

Plus particulièrement, ces actifs bénéficient des mesures de protection suivantes :

- toute somme investie par les porteurs de parts et tout investissement effectué par CRI pour le compte du fonds ;
- doivent être séparés des autres actifs de CRI (actifs d'autres fonds ou actifs propres) ;
- tout nouvel actif acquis grâce au produit de la cession d'un actif immobilier préalablement détenu pour le compte du fonds est automatiquement considéré comme un actif du fonds ;
- les actifs détenus pour le compte du fonds ne peuvent pas garantir les engagements contractés par CRI pour le compte d'autres fonds ;
- CRI ne peut pas compenser ses dettes propres avec une créance qu'elle détiendrait pour le compte du fonds ;
- dans l'éventualité d'une liquidation de CRI, en vertu d'une règle d'application générale, les actifs détenus pour le compte du fonds n'entreraient pas dans le patrimoine de CRI ou ne figureraient pas dans le bilan consolidé de la banque dépositaire (Commerz bank AG).

#### Réglementation prudentielle concernant le fonds

À titre informatif, la valeur nette du fonds était de 9,2 milliards euros au 31 décembre 2012.

#### Ratio de liquidité

Les porteurs de titres du fonds ont la possibilité de demander le remboursement de tout ou partie de leur investissement à tout moment sur la base de la valeur du fonds qui est déterminée quotidiennement par CRI, en tant que société de gestion. CRI est à ce titre tenu de conserver quotidiennement un encours de liquidités au moins égal à 5 % de la valeur brute du Fonds afin de pouvoir répondre aux demandes de remboursement des investisseurs. Cet encours ne doit cependant pas être supérieur à 49 % de la valeur brute des actifs du fonds. À titre indicatif, les liquidités du fonds s'élevaient à 1,2 euro au 31 décembre 2012 soit 10,4 % de la valeur brute du Fonds.

Toutefois, suite aux modifications en 2011 et en 2013 de la Loi d'investissement allemande :

- en ce qui concerne les investissements placés avant le 22 juillet 2013, les demandes de remboursement d'un montant supérieur à 30 000 euros par semestre, et, en ce qui concerne les investissements placés après le 21 juillet 2013, toutes les demandes de remboursement, ne peuvent intervenir qu'à l'issue d'une période de détention minimum de 24 mois et moyennant le respect d'un préavis de 12 mois ;
- la société de gestion du Fonds est tenue de distribuer aux porteurs de parts au moins 50 % du résultat du Fonds, sauf si le résultat doit être conservé à l'effet de réaliser de futurs travaux de réparation sur les actifs du Fonds.

#### Ratios d'investissement

La Loi d'investissement allemande impose aux sociétés de gestion le respect de différents seuils applicables selon la catégorie dans laquelle est placé l'actif détenu par le fonds.

Investissements immobiliers directs. En vertu des règles internes du fonds spécifiques aux investissements immobiliers directs, CRI est autorisée, pour le compte du fonds, à acquérir et détenir directement des actifs immobiliers en pleine propriété.

Investissements immobiliers indirects. CRI peut également détenir, pour le compte du fonds, des participations dans des sociétés foncières. En toute hypothèse, la valeur brute des actifs immobiliers détenus par l'ensemble de ces sociétés foncières ne peut dépasser 49 % de la valeur totale des actifs du fonds. Ne sont pas comprises dans le seuil de 49 %, les participations à 100 % en capital et en droits de vote dans des sociétés foncières.

Par ailleurs, la valeur brute d'un actif immobilier détenu par une société foncière, considérée isolément, ne peut pas dépasser 15 % de la valeur brute du fonds, le respect de ce seuil s'appréciant à la date d'acquisition de ces actifs et en proportion de la participation détenue pour le compte du fonds dans la société foncière.

Il est précisé que la valeur brute de l'ensemble des actifs immobiliers détenus par des sociétés foncières dans lesquelles la société de gestion ne détient pas la majorité du capital et des droits de vote lui permettant de modifier les statuts de ces dernières ne doit pas excéder 30 % de la valeur brute du fonds.

Investissements liquides. Outre ces investissements immobiliers directs et indirects, la société de gestion peut investir jusqu'à 49 % de la valeur totale du fonds dans des actifs liquides tels que :

- (i) des dépôts bancaires ;
- (ii) instruments du marché monétaire ;
- (iii) des parts de fonds acquises en application du principe de diversification des risques et émises par une société de capital investissement ou un fonds d'investissements étranger soumis au contrôle d'une autorité publique ;
- (iv) certains instruments financiers autorisés par la Banque centrale européenne et la Deutsche Bundesbank ;
- (v) dans la limite de 5 % de la valeur des actifs du fonds, des actions ou titres de créances émis par des sociétés allemandes ou étrangères, dont les titres sont admis aux négociations sur une place boursière d'un état membre de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen ; les « participations dans des sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur une place boursière européenne » doivent être limitées à 10 % du capital et des droits de vote de l'émetteur et à 10 % des actions sans droit de vote de cet émetteur ;
- (vi) à concurrence de 5 % de la valeur brute du fonds, des titres de REIT ou des titres comparables de sociétés étrangères admis aux négociations sur un marché réglementé et/ou organisé de l'Union européenne ou en dehors de l'Union européenne ; les titres de REIT ou les titres comparables de sociétés étrangères doivent être limités à 10 % du capital ou des droits de vote de l'émetteur et à 10 % des actions sans droit de vote de cet émetteur.

L'investissement de CRI dans la société est actuellement qualifié de « participation dans une société foncière ». Dans l'hypothèse d'une requalification en « participation dans des sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur une place boursière européenne », CRI devrait respecter l'ensemble des seuils détaillés au (v) ci-dessus.

## Emprunts

Une société de gestion peut contracter des emprunts pour le compte d'un fonds d'investissements immobilier ouvert, dans le cadre de sa gestion quotidienne et sous réserve du contrôle préalable de la banque dépositaire. Le montant cumulé de ces emprunts ne doit pas dépasser 50 % de la valeur totale des actifs immobiliers du fonds. Ce pourcentage sera ramené à 30 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Une société de gestion peut également octroyer des prêts aux sociétés foncières dans lesquelles elle détient une participation sous réserve du respect de certaines conditions. En particulier, le montant de ces prêts ne peut excéder (i) 25 % de la valeur des actifs du fonds et (ii) le montant total des prêts souscrit par la société foncière n'excède pas 50 % de la valeur de ses actifs ; ils doivent être consentis aux conditions du marché et prévoir un remboursement dans les six mois suivants la sortie de la société de gestion du capital de l'emprunteur.

## Évaluation

Les sociétés de gestion sont tenues de constituer un Comité d'évaluation composé d'au moins trois experts indépendants, dont la mission est d'évaluer, suite à toute acquisition, les actifs immobiliers que CRI, en tant que société de gestion, envisage d'acquérir directement ou indirectement (c'est-à-dire des participations dans des sociétés foncières). (KAGB : en fonction de la valeur de l'actif, l'évaluation sera effectuée par un expert indépendant ou séparément par deux experts indépendants.)

En outre, un expert indépendant, répondant aux critères fixés par la Loi d'investissement allemande et n'étant pas membre du Comité d'évaluation, doit évaluer tout actif immobilier avant son acquisition. (KAGB : en fonction de la valeur de l'actif, l'évaluation sera effectuée par un expert indépendant ou séparément par deux experts indépendants.)

Ce Comité a également pour mission d'évaluer une fois par trimestre (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013) les biens immobiliers détenus par CRI pour le compte du fonds. Un bien ne peut être acquis que si son prix d'achat n'est pas significativement supérieur à la valorisation établie par le Comité d'évaluation. Inversement, un bien ne peut pas être cédé, si le prix de vente est inférieur à la valorisation arrêtée par le Comité d'évaluation.

La BaFin contrôle les conditions de nomination de ces experts chargés d'évaluer le portefeuille d'actifs immobiliers et peut en demander le remplacement si ces experts ne remplissent pas les conditions requises par la Loi d'investissement allemande.

## 7.2. IMPACTS DE LA LÉGISLATION ALLEMANDE SUR L'ACTIVITÉ ET LA STRUCTURE DE LA SOCIÉTÉ

### Restrictions relatives à l'activité de la Société

Le régime juridique allemand applicable à CRI a des effets directs et indirects sur la structure et l'activité du Groupe en vertu notamment du principe selon lequel une société foncière dans laquelle une société de gestion détient une participation, même minoritaire, ne peut avoir un champ d'activité plus large que la société de gestion elle-même.

La Loi d'investissement allemande impose à la société foncière la conclusion d'un accord avec la société de gestion, accord qui prévoit certaines restrictions à l'activité de la société foncière. Ce protocole d'accord qui a pour objet de garantir le maintien des prérogatives de la banque dépositaire, tel qu'indiqué ci-dessus, prévoit la nécessité d'obtenir l'accord de la banque dépositaire en cas de décisions d'investissements immobiliers (y compris des décisions concernant le financement des investissements). Commerz bank AG n'a toutefois qu'un rôle de contrôle et ne saurait intervenir dans la gestion de la Société.

### Restrictions relatives à la détention d'actifs

Les sociétés de gestion peuvent détenir pour le compte du fonds des participations dans des sociétés qui détiennent directement ou indirectement par le biais d'une filiale, dont elles détiennent 100 % du capital et des droits de vote, des actifs immobiliers.

Ainsi, l'objet social de la société doit respecter les contraintes qui s'imposent à CRI au titre de la détention et la gestion des actifs pour le compte du fonds.

### Restrictions et obligations supplémentaires

La société peut consentir des sûretés ou autres garanties, à condition que la banque dépositaire approuve ces sûretés et qu'elles soient consenties à des conditions de marché. La valeur totale de ces sûretés et de celles portant sur des biens immobiliers directement détenus par le fonds ne peut excéder 50 % de la valeur de marché des biens immobiliers du fonds (ce qui inclut les biens immobiliers détenus indirectement par le fonds par l'intermédiaire de sociétés foncières dans lesquelles le fonds a des participations).

L'ensemble des sommes versées (notamment le dividende et le boni de liquidation) par la société à CRI au titre de sa qualité d'actionnaire de la société seront payées dans les meilleurs délais, sur un compte bloqué détenu auprès de la Commerz bank AG.

La Société est tenue d'émettre mensuellement un rapport sur l'état des actifs. Ce rapport doit être adressé à la fois à la société de gestion et à la banque dépositaire. Ces rapports doivent faire l'objet d'un audit annuel.

En outre, les actions de la société doivent être intégralement libérées.

### Obligations d'informations de CRI

Les sociétés de gestion doivent fournir aux porteurs de parts de fonds des informations leur permettant d'apprécier la valeur de leur investissement. Elles doivent également fournir tant à la banque dépositaire qu'à la BaFin, diverses informations permettant à ces dernières d'exercer leur contrôle.

En application de la Loi d'investissement allemande, CRI sera donc contrainte de fournir des informations sur la Société.

Afin de définir les moyens à mettre en œuvre pour assurer notamment le respect de la Loi d'Investissement Allemande, CRI, Commerz bank AG et la Société ont signé un protocole d'accord dont les dispositions sont détaillées au paragraphe II.6.1 « Protocole d'accord ».

## 8. Recherche et développement, brevets et licences

Néant

## 9. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts

### Contexte général de la mission d'expertise

#### Cadre général

La société Cegereal nous a demandé, par contrat d'expertise, de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs composant le patrimoine de Cegereal. Le présent rapport condensé, qui résume nos conditions d'intervention, a été rédigé afin d'être intégré dans le document de référence de la société.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Notre société n'a aucun lien capitalistique avec la société Cegereal.

Notre société confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés et que la société a exercé sa mission en tant que société d'expertise indépendante qualifiée pour les besoins de la mission.

Nos honoraires annuels facturés à la société Cegereal représentent moins de 10 % du chiffre d'affaires de notre société réalisé durant l'année comptable précédente.

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêt sur ces missions.

Les missions sont en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

#### Mission actuelle

Nos missions ont porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2013.

Conformément à la norme IFRS 13, tous les actifs immobiliers sont évalués selon leur usage optimal (*highest and best use value*).

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsque le bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

### Conditions de réalisation

#### Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur de l'immeuble.

#### Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- au plan national :
  - les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
  - la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière,
  - les principes posés par le code de déontologie des SIIC ;
- au plan international, standards reconnus alternativement ou cumulativement :
  - les normes d'expertise européennes de Tegova (*The European Group of Valuers' Association*) publiées dans son guide bleu « European valuation standards »,
  - ainsi que les standards du Red Book de la Royale Institution of Chartered Surveyors (RICS) publiés dans son « Appraisal and valuation manual »,
  - les dispositions d'IVSC (*International Valuation Standard Committee*).

#### Méthodologie retenue

Les évaluations sont fondées sur la méthode de l'actualisation des cash-flows et la méthode par capitalisation du revenu.

### Juste valeur globale à la date du 31 décembre 2013

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif et est déterminée en valeur hors droits (après déduction des droits et frais de mutation) et droits inclus (valeur de marché avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation).

Expert	Nombre d'actifs expertisés	Nb d'actifs visités lors de la campagne du 31/12/2013	Juste Valeur hors droits au 31/12/2013 (en M€)
DTZ VALUATION FRANCE	3	3	849
Total du patrimoine			849

### Observations générales

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.

L'Expert confirme les valeurs des immeubles, dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par d'éventuels autres experts.

Philippe Dorion,  
Directeur  
DTZ VALUATION FRANCE



# IV. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

## 1. Documents accessibles au public

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de Cegereal, 21-25 rue Balzac, 75008 Paris, ainsi que sur les sites internet de Cegereal (<http://www.cegereal.com>) et de l'Autorité des marchés financiers (<http://www.amf-france.org>).

L'information réglementée au sens de l'article 221-3 du Règlement général de l'AMF est disponible sur le site Internet de Cegereal (<http://www.cegereal.com>).

Conformément à la législation applicable, peuvent être consultés au siège social de la Société :

- (i) L'acte constitutif, les statuts, procès-verbaux des Assemblées générales, les rapports et autres documents relatifs à la Société.
- (ii) Les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établis par un expert à la demande de la Société devant être mis à la disposition du public et dont une partie est incluse ou visée dans le présent document de référence.
- (iii) Les informations financières historiques de la Société et de sa filiale pour chacun des deux exercices précédant la publication du présent document de référence.

Responsable de l'information : Monsieur Raphaël Tréguier.

## 2. Personne responsable

### RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Raphaël Tréguier, Directeur général de la Société.

### ATTESTATION DU RESPONSABLE DE DOCUMENT DE RÉFÉRENCE CONTENANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance que les comptes 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 les informations relevant du rapport de gestion, dont une table de concordance figure en page 135, présentent un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les informations financières historiques présentées dans ce document de référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux figurant en page 79 et 90 du présent document.

Fait à Paris, le 9 avril 2014

Raphaël Tréguier,

Directeur général

## 3. Informations financières historiques

Les comptes en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2012 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 48 à 63 et en pages 63 et 64 dans le document de référence 2012 enregistré auprès de l'AMF, le 29 avril 2013, sous le visa n° D. 13-0071 sont incorporés par référence au présent document.

Les comptes en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2011 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 54 à 72 et en pages 72-73 dans le document de référence 2011 enregistré auprès de l'AMF, le 16 avril 2012, sous le visa n° D. 12-0348 sont incorporés par référence au présent document.

Les comptes en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2010 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 86 à 102 et en page 103 dans le document de référence 2010 enregistré auprès de l'AMF, le 29 avril 2011, sous le visa n° R. 11-022 sont incorporés par référence au présent document.

### Informations financières historiques vérifiées

La Société déclare que les informations financières historiques ont été vérifiées et ont fait l'objet de rapports généraux et spéciaux des Commissaires aux comptes.

### Autres informations vérifiées par les contrôleurs légaux

Néant

### Informations financières ne provenant pas des états financiers de la Société

Néant

### Date des informations financières

Les derniers comptes audités de la Société sont les comptes annuels établis selon les principes comptables français pour l'exercice clos au 31 décembre 2013 et les derniers comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos au 31 décembre 2013.

## 4. Responsables du contrôle des comptes

### COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

**KPMG Audit FS I**, membre de la Compagnie des Commissaires aux comptes de Versailles, 3 Cours du Triangle 92929, Paris-La Défense Cedex.

Nommé par décision de l'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) en date du 29 juin 2011 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

**DENJEAN & ASSOCIES**, membre de la Compagnie des Commissaires aux comptes de Versailles, 34 rue Camille Pelletan, 92300 Levallois-Perret.

Nommé par décision de l'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) en date du 22 décembre 2011 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

### COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

**KPMG Audit FS II**, membre de la Compagnie des Commissaires aux comptes de Versailles, 3 Cours du Triangle, 92923 Paris, La Défense Cedex.

Nommé par décision de l'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) en date du 29 juin 2011 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

**Madame Clarence Vergote**, membre de la Compagnie des Commissaires aux comptes de Paris, 35 avenue Victor Hugo, 75116 Paris.

Nommée par décision de l'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) en date du 22 décembre 2011 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Depuis leurs nominations, les Commissaires aux comptes et leurs suppléants n'ont pas été écartés et n'ont pas démissionné.

## 5. Table de concordance du document de référence

La table thématique suivante permet d'identifier les principales rubriques requises par le Règlement européen CE 809/2004.

Rubrique de l'annexe 1 du Règlement européen 809/2004	Renvois au présent document	
	§	Pages
<b>1. Personnes responsables</b>		
1.1 Responsables du document de référence	IV.2	132
1.2 Attestation des responsables du document de référence	IV.2	132
<b>2. Responsables du contrôle des comptes</b>	II.2.5 note 5.27, II.3.5 note 5.19 et IV.4	78, 89 et 133
<b>3. Informations financières sélectionnées</b>	I.6, II.1, II.3.1 et IV.3	12, 64, 80 et 132
<b>4. Facteurs de risque</b>	I.10 et II.1	22 et 60
4.1 Risques juridiques	II.1 et II.2.5.4 note 4.4	60 et 72
4.2 Risques industriels et environnementaux	II.1	60
4.3 Risque de crédit et/ou de contrepartie	II.2.5.4 note 4.5	72
4.3 Risque de liquidité	II.1 et II.2.5.4 note 4.6	60 et 72
4.4 Risque de taux	II.1 et II.2.5.4 note 4.7	60 et 72
4.5 Risque de change	II.1	60
4.6 Risque sur actions	II.1	60
4.7 Dérivés de crédit	N/A	N/A
4.8 Assurance	II.1	63
<b>5. Informations concernant l'émetteur</b>		
5.1 Histoire et évolution de la société	III.2	108
5.2 Investissements		
5.2.1 Réalisés	I.3	4
5.2.2 En cours	II.1	58
5.2.3 Programmés	I.16	44
<b>6. Aperçu des activités</b>		
6.1 Principales activités	I.1, I.12 et I.16	2, 28 et 44
6.2 Principaux marchés	I.1 et II.2.5 notes 5.17 et 5.18	1 et 76
6.3 Événements exceptionnels	I.5	10
6.4 Brevets, licences	III.8	130
6.5 Positionnement concurrentiel	I.4 et I.10	8 et 22-23
<b>7. Organigramme</b>		
7.1 Synoptique	I.2	2
7.2 Liste des filiales	II.1 et II.3.5 note 5.15	58 et 89
<b>8. Propriétés immobilières, usines et équipements</b>		
8.1 Propriétés immobilières, usines et équipements du Groupe	I.3, I.11 et I.13 à I.15	4, 26 et 30 à 41
8.2 Impact environnemental de l'utilisation de ses immobilisations	I.3, I.13 à I.15 et I.18	4, 30 à 41 et 48

<b>9. Examen de la situation financière et du résultat</b>		
9.1 Situation financière	II.1 et II.3.1	58 et 80
<b>9.2 Résultat d'exploitation</b>		
9.2.1 Événements importants	I.4, I.5, I.17, II.1 et II.2.5.1 note 1.1	8, 10, 46, 58 et 67
9.2.2 Modifications	N/A	N/A
9.2.3 Influences extérieures	III.7	127
<b>10. Trésorerie et capitaux</b>		
10.1 Capitaux de l'émetteur	III.5	116
10.2 Flux de trésorerie	II.1 et II.2.3	58 et 66
10.3 Financement	II.1	58
10.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux	II.1	58
10.5 Sources de financement	II.1	58
<b>11. Recherche et développement, brevets et licences</b>		
	III.8	130
<b>12. Information sur les tendances</b>		
12.1 Tendances	I.5 et II.3.3	10 et 81
12.2 Incertitude sur les tendances	N/A	N/A
<b>13. Prévisions ou estimations du bénéfice</b>		
	N/A	N/A
<b>14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale</b>		
14.1 Informations concernant les membres des organes d'administration et de direction de la Société	I.9, III.1.4 et III.6	19, 97 et 120
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la direction générale	III.1.4 et III.6.4	97 et 126
<b>15. Rémunérations et avantages</b>		
15.1 Rémunérations versées	III.6.3	122
15.2 Provisions	III.6.3	122
<b>16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>		
16.1 Mandats	III.6.1 et III.6.2	120 et 122
16.2 Information sur les contrats de service liant les membres du Conseil d'administration à la Société	N/A	N/A
16.3 Comités constitués par le Conseil d'administration	I.9 et III.1.4	21 et 97
16.4 Gouvernement d'entreprise	III.1.4 et III.6.4	97 et 126
<b>17. Salariés</b>		
17.1 Répartition des effectifs	III.4	115
17.2 Participations et stock-options	III.4	115
17.3 Accord de participation au capital	III.4	115
<b>18. Principaux actionnaires</b>		
18.1 Franchissements de seuils	III.5.1.3	116
18.2 Droits de vote multiples	N/A	N/A
18.3 Contrôle	III.5.1.3	116
18.4 Accord d'actionnaires	III.5.3	119
<b>19. Opérations avec des apparentés</b>		
	III.3	113
<b>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société</b>		
20.1 Informations financières historiques	IV.3	132
20.2 Informations financières proforma	N/A	N/A
20.3 États financiers - comptes sociaux	II.2 et II.3	64 et 80
20.4 Vérification des informations historiques annuelles	IV.3	132
20.5 Date des dernières informations financières	IV.3	132
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	N/A	N/A
20.7 Politique de distribution des dividendes	I.1 et I.3	
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	II.1	63
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	II.1 et II.3.3	60 et 81
<b>21. Informations complémentaires</b>		
<b>21.1 Informations concernant le capital social</b>		
21.1.1 Capital souscrit	III.5.1.1	116
21.1.2 Autres actions	III.5.1.2	116
21.1.3 Actions autodétenues	III.5.2	118
21.1.4 Valeurs mobilières	III.5.1.4	117
21.1.5 Conditions d'acquisition	III.2.6	110
21.1.6 Options ou accords	III.5.1.6	117
21.1.7 Historique du capital	III.5.1.3	116
<b>21.2 Acte constitutif et statuts</b>		
21.2.1 Objet social	III.2.6	110
21.2.2 Règlement - organes de gestion et de contrôle	III.2.6	110
21.2.3 Droits et privilèges des actions	III.2.6	111
21.2.4 Modifications des droits des actionnaires	III.2.6	112
21.2.5 Assemblées générales	III.2.6	112
21.2.6 Éléments de changement de contrôle	III.5.1.3	116
21.2.7 Seuils de participation	III.5.1.3	116
21.2.8 Conditions régissant les modifications statutaires	III.2.6	112
<b>22. Contrats importants</b>		
	III.3	113
<b>23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>		
	III.9	47 et 130
<b>24. Documents accessibles au public</b>		
	IV.1	132
<b>25. Informations sur les participations</b>		
	II.1	58



## 6. Table de concordance du rapport du Conseil d'Administration

Le tableau thématique suivant permet d'identifier et de situer les mentions obligatoires du rapport du Conseil à l'Assemblée générale du 26 juin 2013 dans le présent document de référence.

Informations requises du rapport à l'assemblée	Renvois au document de référence	
	§	Pages
<b>1. Activité de la société Cegereal et du Groupe en 2012</b>		
<b>Situation durant l'exercice écoulé (Groupe et Société)</b>		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	II.1 et II.2	58 et 64
<i>Informations relatives à la Société</i>	II.3	80
<b>Évolution prévisible - Perspectives d'avenir (Groupe et Société)</b>		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	I.16	44
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.16	44
<b>Résultats de la Société et des filiales</b>		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	II.1	58
<i>Informations relatives à la Société</i>	II.3	80
<b>Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats, de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises consolidées, notamment de sa situation d'endettement, au regard du volume et de la complexité des affaires, comportant, le cas échéant, des indicateurs clés de performance de nature financière ou non ayant trait à l'activité spécifique de la Société et des entreprises consolidées notamment relatives aux questions d'environnement et de personnel</b>		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	II.1 et II.2	58 et 64
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.6 et II.3	12 et 80
<b>Informations environnementales et sociales - Engagements sociétaux en faveur du développement durable</b>		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	I.19, I.21 et III.4	48, 52 et 115
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.19, I.21 et III.4	48, 52 et 115
<b>Activité en matière de recherche et de développement</b>		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	III.8	130
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.8	130
<b>Progrès réalisés - Difficultés rencontrées</b>		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	I.17 et II.1	46 et 58
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.17 et II.1	46 et 58
<b>Principaux risques et incertitudes</b>		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	I.10 et II.1	22 et 60
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.10 et II.1	22 et 60
<b>Événements importants survenus depuis la date de clôture</b>		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	II.2.5.5 note 5.28	78
<i>Informations relatives à la Société</i>	II.3.5.5 note 5.20	89
<b>Activité par branche d'activité</b>		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	II.1 et II.3	58 et 80
<b>Prise de participation de 5, 10, 20, 33,33, 50, 66,66 % du capital ou des droits de vote, ou prise de contrôle</b>		
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.5.1.3	116
<b>Modifications intervenues dans la présentation des comptes annuels et dans les méthodes d'évaluation retenues</b>		
<i>Informations relatives à la Société</i>	II.3.1	80
<b>Dividendes distribués au titre des trois derniers exercices</b>		
<i>Informations relatives à la Société</i>	II.3.2	81
<b>Charges non déductibles fiscalement</b>		
<i>Informations relatives à la Société</i>	II.3.2	81
<b>Informations sur les délais de paiement des fournisseurs</b>		
<i>Informations relatives à la Société</i>	II.3.2	81
<b>Le cas échéant, injonctions ou sanctions pécuniaires prononcées par le Conseil de la concurrence pour des pratiques anticoncurrentielles</b>		
<i>Informations relatives à la Société</i>	N/A	N/A

Informations requises du rapport à l'assemblée	Renvois au document de référence	
	§	Pages
<b>2. Informations concernant le capital social de la société</b>		
Identité des personnes détenant directement ou indirectement plus de 5, 10, 15, 20, 25, 33,33, 50, 66,66, 90 ou 95 % du capital ou des droits de vote. Modifications pendant l'exercice dans cette liste	III.5.1.7	117
État de la participation des salariés au capital	III.4	115
Accords d'actionnaires portant sur des titres composant le capital de la société (Mention des engagements de conservation Loi Dutreil)	III.5.3	119
Identités des sociétés contrôlées détenant des titres de la Société et part du capital détenue	N/A	N/A
Avis de détention de plus de 10 % du capital d'une autre société par actions. Aliénation de participations croisées	III.5.1.3	116
Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offres publiques	III.5.4	119
Nombre d'actions achetées et vendues au cours de l'exercice dans le cadre de L. 225-209 C.com avec mention des cours moyens des achats et des ventes, du montant des frais de négociation, du nombre d'actions inscrites au nom de la Société à la clôture de l'exercice, leur valeur évaluée au cours d'achat, leur valeur nominale et les motifs des acquisitions effectuées et la fraction du capital qu'elles représentent	III.5.2	118
Éléments de calcul et résultats de l'ajustement des bases d'exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'opération avec DPS, d'attribution gratuite d'actions, de distribution de réserves ou de primes d'émission, de modification dans la répartition de ses bénéfices ou d'amortissement du capital	N/A	N/A
Éléments de calcul et résultats de l'ajustement des bases d'exercice des options de souscription et d'achat d'actions en cas d'achat par la Société de ses propres actions à un prix supérieur au cours de Bourse	N/A	N/A
Éléments de calcul et résultats de l'ajustement des bases d'exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'achat par la Société de ses propres actions à un prix supérieur au cours de Bourse	N/A	N/A
<b>3. Mandataires sociaux de la société Cegereal</b>		
Rémunérations	III.6.3	122
Liste des mandats	III.6.1 et III.6.2	120 et 122
Opérations sur titres des dirigeants	III.5.5	119
Choix fait de l'une des deux modalités d'exercice de la direction générale en cas de modification	III.1.4	97
Choix du conseil relatif aux modalités de conservation par les mandataires des actions attribuées gratuitement et/ou des actions issues de stock-options	N/A	N/A
<b>Documents joints</b>		
Rapport du Président sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise	III.1.4	97
Tableau des résultats des 5 derniers exercices de la société Cegereal	III.1.8	108
Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité et utilisation faite de ces délégations pendant l'exercice au niveau de la société Cegereal	III.5.1.5	117

## 7. Table de concordance du rapport financier annuel

La table thématique suivante permet d'identifier les principales rubriques requises par le règlement général de l'AMF.

Table de concordance du rapport financier annuel	Renvois au présent document	
	§	Pages
1. Comptes annuels	II.3	80
2. Comptes consolidés	II.2	64
<b>3. Rapport de gestion de l'article 222-3-3° du règlement général de l'AMF</b>		
3.1 Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, du résultat et de la situation financière de la société et de celle du groupe qu'elle consolide, ainsi qu'une description de ses principaux risques et incertitudes	I.6, II.1, II.2 et II.3	14, 58, 64 et 80
3.2 Tableau des délégations en matière d'augmentation de capital	III.5.1.5	117
3.3 Informations susceptibles d'avoir une influence en cas d'offres publiques	III.5.4	119
3.4 Informations relative au bilan de fonctionnement du programme de rachat d'actions au cours de l'exercice	III.5.2	118
4. Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du rapport financier annuel	IV.2	132
5. Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels et consolidés	II.2.6 et II.3.6	79 et 90

Autres documents présentés ou soumis à l'Assemblée générale des actionnaires	Renvois au présent document	
	§	Pages
1. Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013	II.3	80
2. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	II.3.6	90
3. Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013	II.2	64
4. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	II.2.6	79
5. Rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	II.3.7	91
6. Tableau des résultats des cinq derniers exercices	III.1.8	108
7. Rapport des Commissaires aux comptes sur les résolutions à caractère extraordinaire	III.1.3	96
8. Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président relatif au contrôle interne et au gouvernement d'entreprise	III.1.5	106
9. Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations en matière de RSE	I.22	54

## 8. Table de concordance RSE

La table thématique suivante permet d'identifier les principales rubriques requises par les articles R.225-104 et R.225-105 du Code de commerce, étant précisé qu'au regard de la situation du Groupe la plupart desdites rubriques ne trouvent pas à s'appliquer en raison du nombre limité de salariés.

Catégories	Sous-catégorie	Indicateurs	Pages
<b>Informations sociales</b>	Emploi	L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	p. 115
		Les embauches et les licenciements	p. 115
		Les rémunérations et leur évolution	p. 115
	Organisation du travail	L'organisation du temps de travail	p. 115
		L'absentéisme	p. 115
	Relations sociales	L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	p. 115
		Le bilan des accords collectifs	p. 115
	Santé et sécurité	Les conditions de santé et de sécurité au travail	p. 115
		Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	p. 115
		Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	p. 115
	Formation	Les politiques mises en œuvre en matière de formation	p. 52 et 115
		Le nombre total d'heures de formation	p. 115
	Égalité de traitement	Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	p. 115
		Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	p. 115
	Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives :	La politique de lutte contre les discriminations	p. 115
		Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	p. 115
À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession		p. 115	
À l'élimination du travail forcé ou obligatoire		p. 115	
<b>Informations environnementales</b>	Politique générale en matière d'environnement	À l'abolition effective du travail des enfants	p. 115
		L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales, et le cas échéant les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	p. 46, p. 48 à 51
		Les actions de formation et d'information des salariés en matière de protection de l'environnement	p. 45
		Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	p. 50
	Pollution et gestion des déchets	Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	p. 50
		Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	p. 50
		Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	p. 47
	Utilisation durable des ressources	La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	p. 50
		La consommation d'eau et l'approvisionnement en fonction des contraintes locales	p. 48
		La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	p. 51
		La consommation d'énergie les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	p. 48
	Changement climatique	L'utilisation des sols	N/A
		Les rejets de gaz à effet de serre	p. 48
	Protection de la biodiversité	L'adaptation aux conséquences du changement climatique	p. 45
		Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	p. 51
	<b>Informations sociétales</b>	Impact territorial, économique et social de l'activité	En matière d'emploi et de développement régional
Sur les populations riveraines ou locales			p. 52
Relations avec les parties prenantes		Les conditions du dialogue avec les parties prenantes	p. 52
		Les actions de partenariat ou de mécénat	p. 53
Sous-traitance et fournisseurs		La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	p. 53
		L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	p. 53
Loyauté des pratiques		Les actions engagées pour prévenir la corruption	p. 53
		Les mesures prises en faveur de la santé et la sécurité des consommateurs	p. 47 et p. 49
Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	Actions engagées	p. 115	

## 9. Glossaire

### ANR

L'Actif Net Réévalué est calculé à partir des capitaux propres consolidés qui incluent notamment les plus ou moins-values latentes sur le patrimoine immobilier. Le portefeuille immobilier a été évalué à la valeur de marché sur la base d'une expertise conduite en décembre 2013 par DTZ Valuation France, évaluateur indépendant. L'actif net réévalué « triple net » EPRA intègre la mise à la valeur de marché de la dette d'emprunt bancaire à taux fixe. Les actions d'autocontrôle détenues au 31 décembre 2013 sont neutralisées pour le calcul de l'ANR par action.

### BREEAM IN-USE

La certification anglo-saxonne Breeam In-Use se décompose suivant trois certificats indépendants valorisant chacun un aspect du bâtiment (Performance intrinsèque, Exploitation et Utilisation). Elle s'établit selon 9 thématiques et permet de réaliser une photographie de la performance environnementale d'un site à un instant donné.

### CMBS

*Commercial mortgage-backed security* : Il s'agit de titrisation de crédits hypothécaires commerciaux couramment émis sur les marchés des capitaux.

### GREEN RATING

Conçu par et pour les professionnels de l'immobilier, le Green Rating est un outil d'évaluation et d'analyse comparative de la performance environnementale intrinsèque et réelle des bâtiments existants. Basé sur six critères environnementaux (énergie, émissions de gaz à effet de serre, eau, transports, déchets et bien-être) et quatre niveaux de performance, il permet d'obtenir des résultats tangibles pour mettre en œuvre un suivi et une amélioration de la performance dans le temps.

### HQE EXPLOITATION

La Haute Qualité Environnementale en Exploitation est une certification d'ouvrage visant à établir la performance environnementale d'un site sur quatre thématiques transverses (Énergie, Environnement, Santé et Confort). Son objectif principal est d'assurer dans le temps la maîtrise de l'énergie et de la qualité environnementale du bâtiment en s'appuyant sur les moyens mis en place lors de sa construction/rénovation.

### ICR

*Interest Coverage Ratio* : ratio correspondant aux revenus locatifs prévisionnels nets annuels / intérêts et frais annuels. Il est utilisé dans la définition des covenants financiers dans un contrat de dette.

### IFRS

*International Financial Reporting Standards* : depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, les sociétés cotées de l'Union européenne ont adopté dans leurs comptes consolidés de nouvelles normes comptables internationales dites « IFRS ». Ces nouvelles normes comptables permettent aux investisseurs de comparer plus facilement les sociétés entre elles.

### LOYERS FUTURS MINIMAUX

Les loyers futurs minimaux sont les loyers à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple (hors TVA et hors refacturation de taxes et charges).

### LTV

*Loan To Value* : ratio correspondant au : montant de l'encours de l'endettement bancaire / valeur de marché des immeubles hors droits.

### REIT

*Real Estate Investment Trust* : dénomination anglophone du statut SIIC.

### RENDEMENT EFFECTIF THÉORIQUE

Le rendement effectif théorique d'un actif correspond à la somme des loyers en place et des loyers de marché sur les espaces vacants, divisée par la valeur d'expertise de l'immeuble.

### RENDEMENT POTENTIEL

Le rendement potentiel d'un actif correspond à la somme des valeurs locatives de marché, divisée par la valeur d'expertise de l'immeuble.

### SIIC

Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées : statut fiscal créé par l'article 11 de la loi de finances n° 2002-1575 du 30 décembre 2002.

### TAUX DE CAPITALISATION

Taux de marché permettant le calcul à partir des loyers de marché d'un actif (avant impact de la situation locative) la valeur vénale de cet actif.

### TAUX DE RENDEMENT « EPRA NIY »

*Net Initial Yield* : ce taux correspond aux (i) revenus locatifs nets perçus annualisés (différents des revenus locatifs IFRS) - (ii) charges immobilières non refacturées) divisés par la valeur brute d'expertise des immeubles.

### TAUX DE RENDEMENT « EPRA TOPPED-UP NIY »

*Topped-up net Initial Yield* : ce taux correspond au taux décrit au-dessus corrigé des franchises arrivant à échéance.

### TAUX DE VACANCE EPRA

Le taux de vacances EPRA correspond au loyer de marché des espaces vacants rapporté au loyer de marché de l'ensemble du patrimoine au 31 décembre 2013.

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation physique correspond au pourcentage au 31 décembre 2013 des locaux pour lesquels la société perçoit un loyer dans le cadre d'un contrat de bail. Le taux d'occupation financier correspond au pourcentage au 31 décembre 2013 des locaux pour lesquels la société perçoit un loyer ou une indemnité compensatrice au titre de la rupture d'un contrat de bail.

### VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

<b>I. RAPPORT D'ACTIVITÉ</b>	<b>01</b>
1. PROFIL	01
2. 4 ATOUTS POUR FAIRE LA DIFFÉRENCE	02
3. 7 ANNÉES POUR UN BILAN	04
4. INTERVIEW DE RAPHAËL TRÉGUIER, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE CEGEREAL	08
5. TEMPS FORTS 2013	10
6. PERFORMANCE DURABLE ET PERFORMANCE EPRA	12
7. CEGEREAL EN BOURSE	16
8. MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	18
9. GOUVERNANCE	19
10. GESTION DES RISQUES	22
11. PANORAMA DES ACTIFS	26
12. POLITIQUE LOCATIVE	28
13. ARCS DE SEINE	30
14. EUROPLAZA	34
15. RIVES DE BERCY	38
16. OBJECTIF 2014 : ÊTRE UNE FONCIÈRE 100 % VERTE	44
17. 2013, ANNÉE DE STRUCTURATION	46
18. PROXIMITÉ ET DIALOGUE AVEC LES PARTIES PRENANTES	47
19. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES	48
20. AUTRES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	50
21. INFORMATIONS EN MATIÈRE SOCIALE ET SOCIÉTALE	52
22. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	54
<b>II. INFORMATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>58</b>
1. RÉSULTATS ET SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉS	58
2. COMPTES CONSOLIDÉS	64
2.1 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE 2013	64
2.2 ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE 2013	65
2.3 ÉTAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE 2013	66
2.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2013	67
2.5 NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS	67
2.5.1 CONTEXTE ET PRINCIPALES HYPOTHÈSES RETENUES POUR L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013	67
<i>Note 1.1 Contexte opérationnel</i>	67
<i>Note 1.2 Informations financières présentées en comparatif</i>	67
<i>Note 1.3 Contexte réglementaire</i>	67
2.5.2 RÉGLES, PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES UTILISÉS POUR L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2013	68
<i>Note 2.1 Présentation des comptes consolidés</i>	68
<i>Note 2.2 Information sectorielle</i>	69
<i>Note 2.3 Immeubles de placement</i>	69
<i>Note 2.4 Estimation de la juste valeur des immeubles de placement</i>	69
<i>Note 2.5 Instruments financiers - classification et évaluation des actifs et passifs financiers non dérivés</i>	70
<i>Note 2.6 Capital social</i>	70
<i>Note 2.7 Actions propres</i>	70
<i>Note 2.8 Option pour le régime « SIIC »</i>	70
<i>Note 2.9 Avantages sociaux</i>	71
<i>Note 2.10 Emprunts bancaires</i>	71
<i>Note 2.11 Revenus locatifs</i>	71
<i>Note 2.12 Charges locatives et refacturation des charges aux locataires</i>	71

<i>Note 2.13 Actualisation des différés de paiement</i>	71
<i>Note 2.14 Résultat par action</i>	71
<i>Note 2.15 Présentation des états financiers</i>	71
2.5.3 ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DÉTERMINANTS	71
2.5.4 GESTION DES RISQUES FINANCIERS	72
<i>Note 4.1 Risque lié au refinancement</i>	72
<i>Note 4.2 Risque lié à l'estimation et à la fluctuation de la valeur des actifs immobiliers</i>	72
<i>Note 4.3 Risque lié à l'évolution des loyers du marché de l'immobilier de bureaux</i>	72
<i>Note 4.4 Risque lié à la règlementation des baux</i>	72
<i>Note 4.5 Risque de contrepartie</i>	72
<i>Note 4.6 Risque de liquidité</i>	72
<i>Note 4.7 Risque de taux d'intérêt</i>	72
2.5.5 COMMENTAIRES SUR L'ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE ET L'ÉTAT DE RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE 2013	73
<i>Note 5.1 Immeubles de placement</i>	73
<i>Note 5.2 Prêts et créances (part non courante)</i>	73
<i>Note 5.3 Créances clients</i>	73
<i>Note 5.4 Autres créances d'exploitation</i>	73
<i>Note 5.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	73
<i>Note 5.6 État des échéances des créances</i>	74
<i>Note 5.7 Juste valeur des actifs financiers</i>	74
<i>Note 5.8 Actifs et passifs financiers</i>	74
<i>Note 5.9 Variation de la dépréciation des actifs financiers</i>	74
<i>Note 5.10 Capitaux propres consolidés</i>	75
<i>Note 5.11 Emprunts</i>	75
<i>Note 5.12 Juste valeur des passifs financiers</i>	75
<i>Note 5.13 Autres dettes financières à plus d'un an</i>	75
<i>Note 5.14 Autres dettes d'exploitation</i>	75
<i>Note 5.15 Échéancier des passifs présentant les valeurs contractuelles non actualisées</i>	76
<i>Note 5.16 Produits constatés d'avance</i>	76
<i>Note 5.17 Loyers</i>	76
<i>Note 5.18 Autres prestations</i>	76
<i>Note 5.19 Charges liées aux immeubles</i>	76
<i>Note 5.20 Frais de fonctionnement</i>	76
<i>Note 5.21 Résultat financier</i>	76
<i>Note 5.22 Impôts sur les sociétés et preuve d'impôt</i>	77
<i>Note 5.23 Résultat par action</i>	77
<i>Note 5.24 Engagements hors bilan et suretés</i>	77
<i>Note 5.25 Transactions avec des parties liées</i>	78
<i>Note 5.26 Personnel</i>	78
<i>Note 5.27 Informations relatives aux honoraires des Commissaires aux comptes</i>	78
<i>Note 5.28 Événements post-clôture</i>	78
2.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉES AU 31 DÉCEMBRE 2013 SELON LES NORMES IFRS	79
<b>3. COMPTES ANNUELS SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS</b>	<b>80</b>
3.1 RÉSULTATS ET SITUATION FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ CEGEREAL SA	81
3.2 LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ CEGEREAL SA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013	81
3.3 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE	81
3.4 BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS	82

3.5 ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS POUR L'EXERCICE DE 12 MOIS CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013	85
3.5.1 INFORMATIONS SUR LE CONTEXTE	85
<i>Note 1.1 Cotation en Bourse</i>	85
<i>Note 1.2 Durée des exercices</i>	85
<i>Note 1.3 Information financière présentée en comparatif</i>	85
3.5.2 RÈGLES, PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	85
<i>Note 2.1 Titres immobilisés</i>	85
<i>Note 2.2 Actions propres</i>	86
<i>Note 2.3 Créances</i>	86
3.5.3 GESTION DES RISQUES FINANCIERS	86
3.5.4 CHANGEMENTS DE MÉTHODE COMPTABLE	86
3.5.5 NOTES SUR LE BILAN, LE COMPTE DE RÉSULTAT ET AUTRES INFORMATIONS	86
<i>Note 5.1 État de l'actif immobilisé financier</i>	86
<i>Note 5.2 État des dépréciations</i>	86
<i>Note 5.3 Disponibilité</i>	86
<i>Note 5.4 État des échéances des créances et des dettes</i>	86
<i>Note 5.5 Produits à recevoir et charges à payer</i>	87
<i>Note 5.6 Transactions avec des parties liées</i>	87
<i>Note 5.7 Charges et produits constatés d'avance</i>	87
<i>Note 5.8 Composition du capital social</i>	88
<i>Note 5.9 Tableau de variation des capitaux propres</i>	88
<i>Note 5.10 Écart de réévaluation</i>	88
<i>Note 5.11 Ventilation du chiffre d'affaires</i>	88
<i>Note 5.12 Détail de certains postes du compte de résultat</i>	88
<i>Note 5.13 Résultat exceptionnel</i>	88
<i>Note 5.14 Résultat fiscal</i>	88
<i>Note 5.15 Tableau des filiales et participations</i>	89
<i>Note 5.16 Engagements hors bilan et sûretés</i>	89
<i>Note 5.17 Proposition d'affectation du résultat</i>	89
<i>Note 5.18 Effectif moyen</i>	89
<i>Note 5.19 Informations relatives aux honoraires des Commissaires aux comptes</i>	89
<i>Note 5.20 Événements post-clôture</i>	89
3.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	90
3.7 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	91
<b>III. INFORMATIONS JURIDIQUES</b>	<b>92</b>
<b>1. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DU 25 JUIN 2014</b>	<b>92</b>
1.1. PRÉSENTATION DU RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	92
1.2. ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES RÉSOLUTIONS PROPOSÉES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION	93
1.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE	96
1.4. RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE	97
1.5. RAPPORT DES CAC SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT RELATIF AU CONTRÔLE INTERNE ET AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	106
1.6. RAPPORT SPÉCIAL SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS	107
1.7. RAPPORT SPÉCIAL SUR LES OPTIONS D'ACHAT ET DE SOUSCRIPTION	107
1.8. TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	108
<b>2. RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR L'ÉMETTEUR</b>	<b>108</b>
2.1. DÉNOMINATION SOCIALE	108
2.2. REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS	108
2.3. DATE DE CONSTITUTION ET DURÉE DE LA SOCIÉTÉ	108

2.4. SIÈGE SOCIAL, FORME JURIDIQUE ET LEGISLATION APPLICABLE	108
2.5. STATUT SIIC	108
2.6. ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS	110
<b>3. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTES</b>	<b>113</b>
3.1. PROTOCOLE D'ACCORD AVEC CRI	113
3.2. CONTRAT D'ASSET MANAGEMENT	114
<b>4. SALARIÉS</b>	<b>115</b>
<b>5. CAPITAL</b>	<b>116</b>
5.1. INFORMATION SUR LE CAPITAL	118
5.2. OPÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ SUR SES PROPRES ACTIONS	119
5.3. ACCORD PORTANT SUR LE CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ	119
5.4. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE EN CAS D'OFFRES PUBLIQUES	119
5.5. OPÉRATIONS SUR TITRES DES MANDATAIRES SOCIAUX, DES HAUTS RESPONSABLES ET DE LEURS PROCHES RÉALISÉES AU COURS DU DERNIER EXERCICE	119
<b>6. AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LA DIRECTION GÉNÉRALE</b>	<b>120</b>
6.1. LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX DURANT L'EXERCICE	120
6.2. RÉCAPITULATIF DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES	122
6.3. RÉMUNERATIONS ET AVANTAGES DES MANDATAIRES	122
6.4. AUTRES INFORMATIONS	126
<b>7. IMPACTS DE LA LÉGISLATION ALLEMANDE SUR L'ACTIVITÉ ET STRUCTURE DU GROUPE</b>	<b>127</b>
7.1. RÉGIME JURIDIQUE ALLEMAND APPLICABLE AUX FONDS D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS OUVERTS ET À LEUR SOCIÉTÉ DE GESTION	127
7.2. IMPACTS DE LA LÉGISLATION ALLEMANDE SUR L'ACTIVITÉ ET LA STRUCTURE DE LA SOCIÉTÉ	129
<b>8. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES</b>	<b>130</b>
<b>9. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS</b>	<b>130</b>
<b>IV. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>132</b>
1. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	132
2. PERSONNE RESPONSABLE	132
3. INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES	132
4. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES	133
5. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	133
6. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	135
7. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	136
8. TABLE DE CONCORDANCE RSE	137
9. GLOSSAIRE	138



# CEGEREAL

Actionnaires et Relations Investisseurs

21-25, rue de Balzac - 75008 Paris

Tél. : 01 42 25 76 36

info@cegereal.com

www.cegereal.com



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 10 avril 2014, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Conseil, conception, création, rédaction & production : **TERRE DE SIENNE** | [www.terredesienne.com](http://www.terredesienne.com)

Crédits photos : Emile Luider / La Company, Thierry Borredon, Mgp-Michel Gantner, Getty Images, Shutterstock



Dans une logique de développement responsable, Cegereal a fait le choix d'imprimer ce document sur un papier fabriqué dans une usine certifiée FSC, dont les fibres de bois proviennent de forêts plantées et gérées durablement. Le papier est produit par une entreprise certifiée ISO 14001 (norme sur les performances environnementales) et imprimé dans une imprimerie Imprim'vert.

