

# RAPPORT ANNUEL



# SOMMAIRE



## CRÉER DE LA VALEUR

Profil	01
Atouts stratégiques	02
Interview croisée de la Direction générale	06
L'année en faits	08
Performance durable et Performance EPRA	10
Cegereal en Bourse	12
Message du Président	14
Gouvernance	16
Gestion des risques	18

## PRÉSERVER DES ESPACES À VIVRE

Analyse du marché	22
Politique locative	24
Arcs de Seine	26
Europlaza	30
Rives de Bercy	34
Panorama de nos actifs	38

## CULTIVER LA CONFIANCE

INFORMATIONS FINANCIÈRES	40
INFORMATIONS JURIDIQUES	78
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	124
TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	127
GLOSSAIRE	132

---

# PROFIL

---

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 de locataires de premier rang permettant à Cegereal de s'assurer des revenus locatifs de qualité.

Depuis ses origines, Cegereal inscrit sa stratégie de développement dans une démarche responsable et respectueuse de son environnement. Elle s'engage au quotidien à améliorer la qualité et la performance de ses immeubles en s'assurant du bien-être de ses utilisateurs.

Un positionnement porteur, associé à un levier financier limité, gage de création de valeur et de 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) avec l'ambition de distribuer des dividendes élevés et réguliers à ses actionnaires.

---

plus de **120 000 m<sup>2</sup>** Surfaces de bureaux au 31/12/2012

**865 M€**

Valeur du patrimoine au 31/12/2012

**7,5 M€**  
Résultat EPRA 2012

**38,6 M€**  
Loyers en 2012

**35,7 €**  
ANR par action au 31/12/2012

# NOS ATOUTS STRATÉGIQUES

Cegereal a développé une stratégie basée sur la détention d'immeubles de qualité, occupés par des locataires de référence et financés par un niveau d'endettement modéré, avec pour objectif la recherche d'une performance sur le long terme.

## UN PATRIMOINE DE QUALITÉ

À l'ouest comme à l'est des portes de Paris, les trois sites d'immobilier de bureaux haut de gamme sont des immeubles à vivre, pensés comme un pilier de la performance des entreprises locataires. Modernes, efficaces et offrant une large palette de services, ils bénéficient d'emplacements stratégiques au cœur de quartiers d'affaires prisés du marché francilien.



## UNE POLITIQUE DE GESTION LOCATIVE SÉLECTIVE

Cegereal vise des locataires de choix, en ciblant des entreprises de premier plan à l'assise financière solide. Dans l'optique d'une performance sur le long terme, Cegereal mise sur une politique de gestion locative de proximité, centrée sur la satisfaction des locataires, dans un objectif de fidélisation et de stabilité des revenus dans la durée.



## Au cœur de la démarche de Cegereal, une création de valeur prudente et maîtrisée.

Les principales sources de création de valeur de la foncière sont aussi les plus sécurisantes :

- Des immeubles de grande qualité et récents sur lesquels la société procède ponctuellement à des travaux de maintenance ou de mise à niveau en vue de l'obtention d'un label environnemental reconnu.
- Une capture optimale des loyers indexés grâce à la solvabilité élevée des locataires.
- Un levier financier limité permettant d'accéder à des conditions optimales de prêt et laissant une capacité d'autofinancement confortable après le paiement des charges d'intérêt.

### UNE GOUVERNANCE STRICTE

Un Conseil d'administration mené par un Président non exécutif et indépendant, des comités actifs, une Direction générale proche de ses actionnaires, une politique de gestion des risques exigeante : la gouvernance de Cegereal est encadrée par des règles strictes destinées à préserver les intérêts de l'ensemble de ses parties prenantes.



### UN ACTIONNARIAT DE QUALITÉ

Depuis l'introduction en Bourse de Cegereal en 2006, le capital est détenu en majorité par des investisseurs institutionnels de long terme. Aux côtés du fonds HausInvest – fonds allemand ouvert géré par Commerz Real – actionnaire majoritaire à hauteur de 60 % du capital, Cegereal compte notamment le groupe Covéa (GMF-MMA-MAAF) qui détient aujourd'hui 14,04 % des parts après avoir augmenté sa participation de 9 % entre 2006 et 2008.



### UN PARTENAIRE DE PREMIER PLAN

Gérant plus de 36 milliards d'euros d'actifs immobiliers à travers le monde et plus de 3 milliards d'euros en immobilier de bureaux en Île-de-France, mais également reconnu pour son savoir-faire en matière de commercialisation et d'exploitation, Commerz Real est un expert du marché francilien de bureaux et un partenaire de poids pour Cegereal. À la fois représentant de l'actionnaire majoritaire de la société et gestionnaire de ses actifs, Commerz Real est doublement intéressé aux succès de Cegereal.





# VISION & AMBITION



CRÉER DE LA VALEUR\_ Cegereal valorise et préserve un patrimoine prime dans la durée et offre à ses clients grands comptes des services à forte valeur ajoutée. Une stratégie maîtrisée, gage d'un rendement durable.

# 2012, UNE DYNAMIQUE POSITIVE

Ces dernières années ont démontré la capacité de Cegereal à faire face à de grands challenges et à les remporter avec succès. L'année 2012 s'inscrit dans cette lignée avec des résultats au-delà des attentes. Raphaël Tréguier, Directeur général et Carl-Christian Siegel, Directeur général délégué aux affaires immobilières, reviennent sur les temps forts qui ont marqué l'année et offrent à Cegereal les prédispositions nécessaires pour envisager une croissance en 2013.



La commercialisation du site Arcs de Seine, rénové en 2011, était l'un de vos objectifs pour 2012. Qu'en est-il ?

R.T. : En tant que société de rendement, optimiser la perception de loyers est une de nos priorités. Nous avons effectivement atteint cet objectif très important et les dernières commercialisations en 2013 devraient permettre à Cegereal de revenir à un rythme de croisière pérenne. Nous sommes en avance sur nos prévisions puisque neuf mois après sa livraison, début 2012, le site Arcs de Seine était déjà occupé aux deux tiers par des locataires de premier rang. Ces résultats confortent notre décision de mener des travaux pendant quinze mois afin de remettre notre immeuble aux dernières normes de confort et d'obtenir la certification HQE Exploitation.

Quelle valeur apporte cette certification HQE Exploitation ?

C.-C.S. : Ce label, délivré par Certivéa, repose sur un processus d'analyse très exigeant de la performance effective des immeubles existants. Une analyse relativement longue puisqu'elle dure plus de dix-huit mois. Garant de confort et d'efficacité énergétique, ce label permet aux utilisateurs de se projeter sur le long terme, ce qui a certainement contribué à accélérer la commercialisation de l'immeuble Arcs de Seine. Il représente également une véritable création de valeur pour les actionnaires, laquelle devrait compenser à terme la part des loyers non perçus pendant la durée des travaux.

Forts de ce succès, nous avons décidé d'inscrire cette initiative dans une démarche plus globale, en phase avec notre engagement en faveur d'un développement durable, baptisée « Go Green ».

Cette opération, lancée en 2012, vise à obtenir la certification HQE Exploitation d'ici à 2014 sur nos deux autres ensembles immobiliers, Europlaza et Rives de Bercy. Les audits techniques ont été lancés dès cette année.

À terme, nous souhaiterions être la première société foncière cotée à avoir la totalité de son portefeuille labellisé « Haute Qualité Environnementale ». Un gage de pérennité pour nos immeubles et notre société.



## Vos succès immobiliers ont-ils favorisé le refinancement de votre dette ?

R.T. : La qualité de nos immeubles associée à un niveau de transparence élevé a sans aucun doute participé à réaliser notre second objectif majeur de l'année 2012 qui portait sur le refinancement de notre dette bancaire, par anticipation de son arrivée à échéance en mars 2013. Nous avons obtenu un nouveau financement de 400 millions d'euros pour une durée de cinq ans avec un taux d'intérêt en nette baisse qui s'établira entre 3,15 % et 3,40 % suivant la performance du portefeuille, contre un taux initial à 4,15 %. Dans un contexte marqué par un accès au crédit bancaire fortement restreint, les conditions très favorables de notre refinancement représentent pour nous une vraie marque de confiance envers notre société et notre stratégie de développement.

## En quoi la situation de votre secteur a-t-elle changé en matière de financement ?

R.T. : Les banques ont aujourd'hui une capacité de financement réduite, en particulier pour le secteur immobilier. Compte tenu de l'évolution de leur réglementation (Bâle III) et des baisses de valeur dans l'immobilier commercial par rapport aux niveaux de 2006-2007, un écart important est apparu entre les besoins de financement et les crédits alloués au secteur. La fluidité du marché de l'investissement est aujourd'hui assurée par des acteurs qui investissent davantage de fonds propres. Plus solides et moins spéculatifs, ils redonnent à la pierre son rôle de « valeur de refuge ».

## Comment se positionne Cegereal face à ce nouveau paradigme ?

C.-C.S. : Si nos actionnaires institutionnels ont une collecte positive à l'instar des SCPI en 2012, Cegereal devrait être en bonne position pour capturer les opportunités de marché qui vont probablement se présenter. Sans être en situation de forte décote, de très beaux actifs qui ont changé de main en 2005-2007 pourraient être mis sur le marché à des prix intéressants.

## Comment s'est comporté le titre Cegereal en Bourse ?

R.T. : Le cours de l'action a augmenté de façon quasi continue depuis début 2012 pour atteindre une performance de 42 % sur l'année, surperformant ainsi l'indice EPRA de 17 %. Une belle année boursière en somme qui récompense nos succès opérationnels de 2012 et qui confirme l'efficacité à la fois de notre gouvernance et de nos nouveaux process de gestion des risques mis en place en 2011. Cette année valide également – et de nouveau – notre choix de nous appuyer sur des experts externes tels que Commerz Real dans notre activité.

## Envisagez-vous de distribuer un dividende cette année ?

R.T. : La distribution de dividendes est notre raison d'être. Nous avons décidé de ne pas en distribuer au titre de l'exercice de 2011 pour pallier l'absence de locataires pendant les travaux du site Arcs de Seine. La commercialisation rapide de l'immeuble nous permet d'envisager une reprise de cette distribution dès maintenant au titre de l'exercice 2012. Il sera proposé à la prochaine Assemblée générale une distribution de 0,65 euro par action.

# UNE ANNÉE RICHE EN RÉALISATIONS

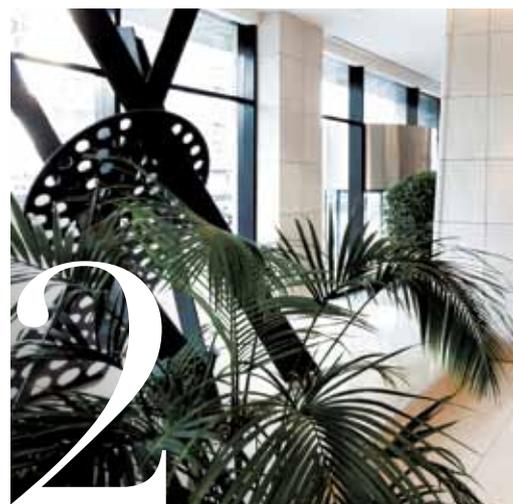
L'année 2012 a pleinement bénéficié des travaux préparatoires réalisés en 2011 et de la qualité de la gouvernance mise en place.

Cette année restera marquée par quelques grandes réalisations comme la commercialisation d'Arcs de Seine, un des sites majeurs de l'Ouest parisien et le refinancement intégral de la société. De nouveaux chantiers axés sur la préservation et l'amélioration du patrimoine ont été lancés, notamment le projet « Go Green » dont l'ambition est d'offrir à Cegereal le statut de première foncière intégralement « verte ».



## 1 UNE COMMERCIALISATION D'ARCS DE SEINE RÉUSSIE

Entièrement rénové en 2011, le site Arcs de Seine était déjà loué aux deux tiers neuf mois après la livraison des travaux début 2012. Trois nouveaux locataires de choix, séduits tant par la qualité des prestations de l'ensemble que par sa haute performance énergétique certifiée par le label « HQE Exploitation », se sont ainsi installés aux côtés de Boursorama : Canal+, Hewlett Packard et Huawei Technologies. À fin décembre, le taux d'occupation d'Arcs de Seine était de 63 %.



## 2 UN REFINANCEMENT BANCAIRE SÉCURISÉ ET OPTIMISÉ

Dans un contexte de crédit difficile, Cegereal a choisi de sécuriser sa structure financière en anticipant l'échéance de son financement prévue en mars 2013. Grâce à la qualité de ses actifs, Cegereal a obtenu, fin juillet 2012, un refinancement total de sa dette bancaire de 400 millions d'euros sur une durée de cinq ans dans des conditions très avantageuses tout en conservant ses principaux ratios prudentiels.

# 3



## UNE DURÉE LOCATIVE ALLONGÉE

Outre l'accueil de nouveaux locataires (trois à Arcs de Seine et un à Europlaza), deux locataires, satisfaits de la qualité des immeubles à vivre proposés par Cegereal, se sont engagés pour étendre leur bail en cours. Crédit Foncier, locataire unique de Rives de Bercy (31 900 m<sup>2</sup>) depuis sa livraison en 2003 et ASG, locataire de 1 350 m<sup>2</sup> dans la tour Europlaza, ont renouvelé leur bail pour une durée ferme respective de neuf ans et six ans. Une marque de confiance qui conforte la politique de gestion locative de Cegereal centrée sur une relation de proximité avec les locataires.



# 4

## LE RESTAURANT D'EUROPLAZA RÉORGANISÉ ET AMÉLIORÉ

Au cours de l'été 2012, des travaux de rénovation et d'aménagement d'un montant total de 850 000 euros ont été réalisés dans le restaurant interentreprise de la tour Europlaza en concertation avec les utilisateurs. Ces travaux visaient en particulier à fluidifier le passage, à proposer une offre plus lisible et à améliorer le confort des convives. Ils ont permis d'augmenter le nombre de repas servis de 6 % dans les trois mois qui ont suivi.



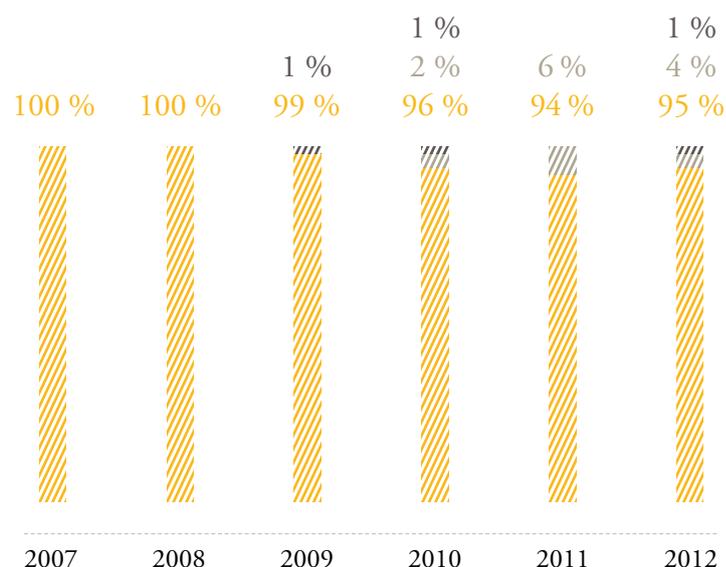
# 5

## UNE DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE SYSTÉMATISÉE

Dans le cadre d'une opération baptisée « Go Green », Cegereal s'est engagée dans la voie d'une certification de l'ensemble de son patrimoine aux exigeants critères du label « HQE Exploitation ». Après l'obtention du label pour le site Arcs de Seine, en juin 2012, des audits techniques ont été initiés à Europlaza et à Rives de Bercy en vue d'une certification d'ici à 2014.

# PERFORMANCE DURABLE

## Locataires : des signatures de qualité



//// Ratings 1 & 2 // Rating 3 /// Ratings 4 & 5

Source : D&B ratings

# 95 %

de locataires de premier plan

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

# 167

millions d'euros de plus-values  
latentes en décembre 2012

# PERFORMANCE EPRA

## Résultat EPRA

En milliers d'euros

	2012	2011
Résultat net IFRS	16 860	238
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	(9 385)	7 548
Résultat EPRA	7 476	7 786

## ANR EPRA

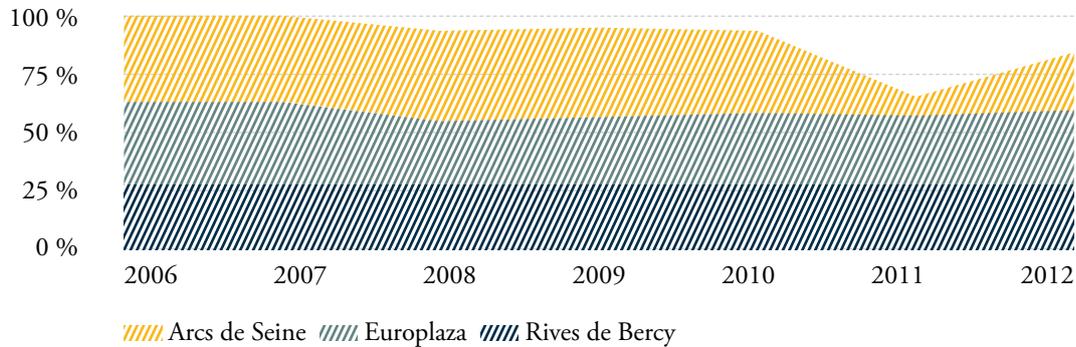
En milliers d'euros, sauf données par action

	2012	2011
Capitaux propres IFRS	493 397	476 471
Étalement des franchises de loyer	(14 220)	(11 827)
<b>ANR EPRA</b>	<b>479 177</b>	<b>464 644</b>
Valeur de marché de l'emprunt *	(402 899)	(384 173)
Valeur comptable de l'emprunt *	400 000	376 400
<b>ANR triple net EPRA</b>	<b>476 279</b>	<b>456 871</b>
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	13 346 851	13 343 184
ANR par action	35,7	34,2

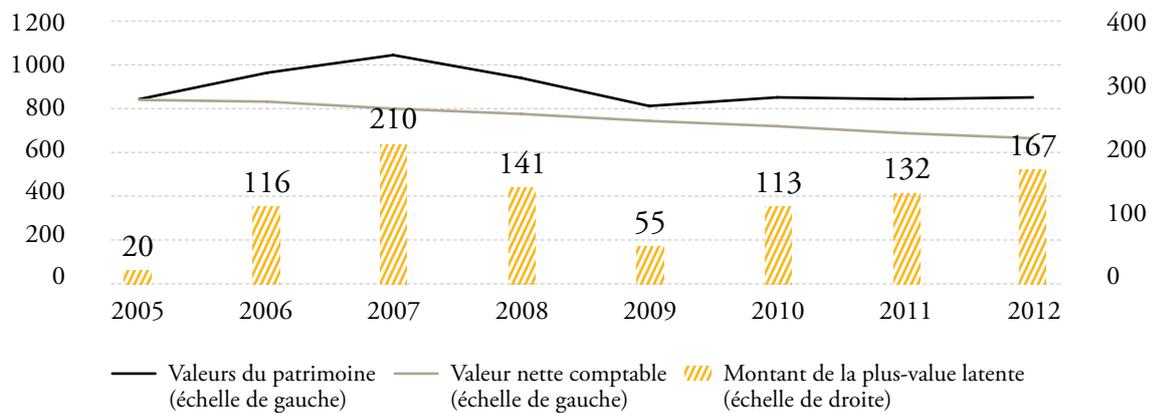
\* Hors emprunt à taux variable au 31 décembre 2011

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 d'occupation du portefeuille depuis l'introduction en Bourse



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



## ANR triple net EPRA

En euros par action

34,2

ANR triple net par action au 31/12/11

+ 0,4

Résultat courant 2012 (norme IFRS)

+ 0,8

Variation de la juste valeur des ensembles immobiliers

+ 0,4

Variation de la juste valeur de la dette bancaire

- 0,1

Franchises de loyer

35,7

ANR triple net par action au 31/12/12

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

En milliers d'euros

	2012	2011
Immeubles de placement	865 400	854 200
<b>Valeur nette des immeubles de placement</b>	<b>865 400</b>	<b>854 200</b>
Frais et droits de mutations	53 655	52 960
<b>Valeur brute des immeubles de placement (B)</b>	<b>919 055</b>	<b>907 160</b>
<b>Revenus locatifs nets perçus annualisés (A)</b>	<b>35 882</b>	<b>32 837</b>
Ajustements: franchises facturés	9 746	1 373
<b>Revenus locatifs nets perçus annualisés ajustés des franchises (C)</b>	<b>45 628</b>	<b>34 211</b>
Taux de rendement « EPRA NIY » (A)/(B)	3,9 %	3,6 %
Taux de rendement « EPRA topped-up NIY » (C)/(B)	5,0 %	3,8 %

## Taux de vacance EPRA

	2012	2011
Valeur locative de marché totale	55 047 092	55 151 191
Valeur locative de marché des espaces vacants	9 938 546	20 809 910
Taux de vacance EPRA	18 %	38 %

# CEGEREAL EN BOURSE

Porté par les succès de l'année dans une conjoncture difficile, le titre Cegereal a réalisé une surperformance boursière en 2012 et conserve un potentiel d'appréciation important pour 2013. Une récompense pour des actionnaires fidèles avec lesquels la société entretient une relation de proximité fondée sur la transparence.



## Carte d'identité boursière

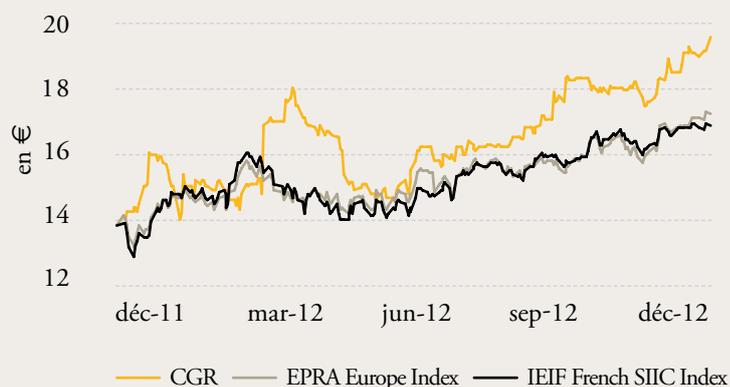
**Nom :** Cegereal SA  
**NYSE :** Euronext Paris  
**Code ISIN :** FR0010309096  
**Mnemo :** CGR  
**CFI :** ESVUFB  
**Type :** Eurolist Compartiment B  
**Indices :** CAC all shares et IEIF SIIC France  
**Service titres :** BNPP Securities Services

## Un titre en hausse de 42 %

Après deux années baissières, les marchés boursiers ont enregistré de meilleures performances en 2012. Un redressement loin d'être linéaire cependant. Les principales places boursières ont été affectées par une forte volatilité avec un point bas au début de l'été et la reprise s'est principalement faite au cours du second semestre sur fond de la détermination de la Banque centrale européenne à empêcher une sortie de la crise des dettes souveraines par le bas avec un éclatement de la zone euro.

Dans un contexte d'aversion au risque accrue et d'une poursuite de la dégradation de la conjoncture économique, le secteur immobilier a joué son traditionnel rôle de valeur refuge. Fort de ses succès opérationnels et financiers qui ont dépassé les objectifs de l'année dans cet environnement difficile, Cegereal a réalisé un beau parcours boursier en 2012. Le cours de l'action a progressé de 42 % sur l'année pour finir à 19,60 euros, contre une performance de 15,2 % pour l'indice CAC 40 et de 21,3 % pour l'indice Euronext IEIF SIIC France. La décote par rapport à l'ANR du titre Cegereal qui s'est réduite de 60 % à 45 %, laisse encore place à un potentiel d'appréciation important pour 2013.

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



Source : Euronext

## Informations actionnaires

www.cegereal.com

Cegereal

Raphaël Tréguier

21-25, rue Balzac - 75008 Paris

Tél. : + 33 (0)1 42 25 76 36

## Agenda de l'actionnaire

**15 février 2013 :**

Résultats annuels 2012

**16 mai 2013 :**

Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2013

**26 juin 2013 :**

Assemblée générale

**25 juillet 2013 :**

Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2013

**14 novembre 2013 :**

Chiffre d'affaires du 3<sup>e</sup> trimestre 2013

## Un actionnariat stable et de qualité

Depuis son introduction en Bourse en 2006, Cegereal est principalement adossée à des investisseurs institutionnels français et européens, des actionnaires qui ont une stratégie d'investissement sur le long terme. Aux côtés de son actionnaire majoritaire, le fonds allemand HausInvest géré par Commerz Real qui détient 60 % du capital, Cegereal compte depuis 2006, sur la présence d'un investisseur expérimenté et reconnu dans

le milieu de l'assurance, le groupe Covéa (GMF-MMA-MAAF), actionnaire à hauteur de 14,04 % du capital.

Le flottant qui représente 19 % du total des actions est lui-même majoritairement détenu par des investisseurs institutionnels qui trouvent en Cegereal un point d'accès mutualisé à une grande diversité sectorielle *via* la collecte de loyers de qualité et à un patrimoine de bureaux d'exception.

### Actionnariat de Cegereal au 31 décembre 2012



Source : Euroclear

### Répartition du flottant de Cegereal au 31 décembre 2012



Source : Euroclear

## Une communication transparente et de proximité

Convaincue que la stabilité d'un actionnariat repose sur une relation de qualité, Cegereal mise sur une politique d'information alliant la transparence à la proximité aussi bien avec les actionnaires individuels qu'institutionnels. Cegereal a renforcé ses initiatives en matière de communication financière avec une augmentation de la fréquence de ses diffusions et de la multiplicité des médias utilisés. Au-delà de la rencontre sur le terrain lors de salons d'actionnariat, tels que Midcap (pour les institutionnels) ou Actionaria (pour les actionnaires individuels), et de supports traditionnels de communication écrite

(communiqués de presse, rapport financier semestriel et rapport annuel), Cegereal s'appuie sur les nouvelles technologies pour développer les échanges à distance et transmettre une information plus régulière sur l'actualité du secteur et de la société. Avec la volonté d'être plus à l'écoute des investisseurs et de répondre à leurs interrogations, la société a lancé, début 2013, son nouveau site web pour privilégier un contenu plus interactif.

# MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



L'année 2012 a indéniablement été une année de réussite pour Cegereal. Les accomplissements furent nombreux tant sur les plans immobiliers et financiers que sur les plans stratégiques et opérationnels. Face à la longue crise que nos marchés affrontent, Cegereal a su afficher une capacité exceptionnelle de se renouveler et d'améliorer son patrimoine et ses ressources bancaires.

Sur le plan immobilier, les succès locatifs réalisés par la société sur l'année témoignent et confortent une nouvelle fois le positionnement porteur choisi par Cegereal sur le marché de bureaux francilien. Le segment des surfaces de plus de 5 000 m<sup>2</sup> est resté dynamique, avec un élan particulier des grands utilisateurs vers les espaces modernes et fonctionnels. À la suite de la rénovation du site Arcs de Seine en 2011, la commercialisation de l'immeuble a atteint un stade bien avancé en 2012.

Les locataires sont essentiellement des sociétés internationales, à forte croissance, des secteurs de la communication et des technologies. Ils furent naturellement sensibles à la modernité et à la qualité de l'environnement de travail, récemment officialisée par l'obtention de l'exigeant label « Haute Qualité Environnementale ». Le Conseil d'administration salue d'ailleurs l'initiative « Go Green » qui devrait permettre à Cegereal d'être la première foncière cotée totalement « verte ».

Sur le plan financier, après la filialisation des actifs immobiliers de la société en 2011, le refinancement de la dette, réalisé par anticipation en 2012 dans un contexte d'accès au crédit réduit, fut une bonne décision qui a permis de sécuriser la structure financière de Cegereal et ainsi de préserver au mieux la valeur des investissements des actionnaires.

Les membres du Conseil d'administration ont eu l'occasion d'être consultés et de travailler en étroite collaboration avec la Direction générale à maintes reprises afin de s'assurer que les choix opérationnels étaient guidés par le juste équilibre entre risque et rendement et que les processus d'analyse et de décision étaient bien respectés. Le Conseil a également été convoqué de nombreuses fois pour approuver des décisions importantes que la Direction générale devait lui soumettre pour garantir l'avenir de la société. Les résultats de l'année ont permis de mesurer l'efficacité de la gouvernance, basée sur des principes de transparence et d'indépendance, et le bien-fondé de choix stratégiques votés par le Conseil d'administration. Autant de décisions majeures qui ont été saluées sur les marchés par une bonne performance boursière en 2012.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'RW' followed by a stylized flourish.

**Richard Wrigley**

Administrateur indépendant  
et Président du Conseil  
d'administration de Cegereal

Cegereal aborde l'année 2013 avec des fondamentaux fortifiés. Si le marché le permet, ses velléités de développement resteront intactes, dans l'intérêt de ses actionnaires, de ses clients et de ses partenaires financiers. À terme, Cegereal souhaite devenir une société foncière de bureaux de référence.

# GOUVERNANCE

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 d'avril 2010, 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 Bafin.

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

Gouvernance	Organisation opérationnelle
<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><b>1</b> Un Conseil d'Administration 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><b>2</b> Trois comités (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><b>3</b> Une équipe de direction composée d'un Directeur général et un Directeur général délégué.</p>	

# UNE GOUVERNANCE À TROIS NIVEAUX

Le Conseil d'administration de Cegereal s'est réuni six fois en 2012, avec un taux de présence de 91 %. Conformément aux règles internes de la société, le Conseil a été consulté pour tous les travaux d'un montant supérieur à deux millions d'euros et pour l'élaboration du projet de rénovation d'Arcs de Seine.

## 01.

### Un Conseil d'administration renforcé

#### Administrateurs indépendants



**Richard Wrigley,**

64 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.).



**Alec Emmott**

65 ans. 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.



**Jean-Pierre Bonnefond,**

67 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. Jean-Pierre Bonnefond est titulaire d'un DESS de droit privé de l'université de la Sorbonne-Panthéon. Chevalier de la Légion d'honneur.

#### Représentants des actionnaires

**Gerry Dietel,**

35 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.

**Erich Seeger,**

49 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.

**Carl-Christian Siegel,**

46 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.

**Olivier Le Borgne,**

45 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,**

48 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.

**Sabine Röska,**

33 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. Sabine Röska est diplômée de l'université de Darmstadt et de l'Institut National Polytechnique de Grenoble.



# 02.

## Trois 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 2012 : 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 2012 : 1

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 2012 : 2

Taux de participation : 100 %

# 03.

## L'équipe de direction

À la suite du départ de Bardo Magel, Raphaël Tréguier, auparavant Directeur général délégué de Cegereal, a été nommé Directeur général du Groupe début 2012. Il est assisté dans ses fonctions par Carl-Christian Siegel, nouveau 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 38 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 46 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.

# LA MAÎTRISE DES RISQUES EN TOILE DE FOND

La politique de gestion des risques menée par Cegereal repose sur des outils de planification et d'analyse des risques ainsi que sur des processus stricts de contrôle interne. Identifiés en amont, les principaux risques liés à la vacance à Arcs de Seine et à l'échéance de la dette de la société ont été maîtrisés avec succès courant 2012.



## Un contrôle interne renforcé

Cegereal accorde une attention particulière à la qualité du contrôle interne, tant au niveau de l'analyse des risques de la société que du processus d'approbation des opérations et du reporting. Afin de garantir un meilleur niveau de contrôle interne, des procédures normalisées sont mises en place depuis 2009.

## Des risques planifiés et analysés

À partir d'outils de planification et d'analyse, Cegereal appréhende régulièrement les risques relatifs à son activité. Tous les mois, le Conseil d'administration est formellement tenu informé par la Direction générale des principaux points d'actualité sur la société. En outre, des prévisions de trésorerie et des analyses des disponibilités des financements à court et à moyen terme sont effectuées. Par ailleurs, les analyses de solvabilité des locataires sont réactualisées tous les trimestres avec un passage en revue des engagements financiers.

## Une révision annuelle des principaux facteurs de risque

Chaque année, Cegereal procède à une revue des risques qui pourraient avoir un impact à moyen et à long terme sur son activité, sur sa situation financière ou sur ses résultats. Pour chaque risque identifié, la société expose dans le présent rapport les conséquences éventuelles et les facteurs atténuants (cf. gestion des risques financiers).

La société a procédé à une revue spécifique des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés dans le tableau ci-après paragraphe II.1, page 44. du présent document.



## Une gestion active des principaux facteurs de risque en 2012

Cegereal a une gestion des risques qui peut être qualifiée de prudente. Elle se concentre en priorité sur les risques pouvant avoir un impact financier élevé ou directement inhérents à ses activités, tels que le taux de vacance, la volatilité des loyers, la fluctuation de la valeur des actifs ou la concentration des locataires.

Cegereal a entamé l'année 2012 avec deux risques majeurs et concomitants : (i) une vacance importante sur le site d'Arcs de Seine de 88 %, vacance qui a impacté la performance de la société en 2012 et (ii) l'arrivée à échéance en mars 2013 de totalité de la dette de la société, soit 399 millions d'euros.

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

#### Risque locatif lié à la vacance à Arcs de Seine

Cegereal a mis en œuvre un plan d'action afin de réduire la vacance à Arcs de Seine et les risques qui en découlent. Outre les travaux de rénovation qui ont permis au site de faire peau neuve et le recours à trois agents d'envergure internationale (CBRE, BNPP Real Estate et Keops) pour la commercialisation du site, Cegereal a soutenu les équipes d'Asset Management de Commerz real afin de permettre une commercialisation active et qualitative du site dans un contexte de marché a priori défavorable. À ce jour, ces efforts ont permis d'attirer des locataires de premier plan et de réduire le taux de vacance de 88 % à 37 % en une année.

L'objectif pour 2013 est de réduire cette vacance au minimum tout en gardant une qualité de signature de premier plan.

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

Cegereal fait face à une dépendance vis-à-vis des principaux locataires du fait de la quote-part prise à bail par ces principaux locataires (56 % des revenus locatifs sont générés par les trois principaux locataires).

Afin de réduire ce risque, la société a pris plusieurs mesures avec l'appui de son Conseil d'administration : l'ouverture à la divisibilité du site Arcs de Seine, la renégociation de certains baux importants en cours (eg. renégociation avec Le Crédit Foncier pour une durée de neuf ans).

Toutefois, le Conseil d'administration ainsi que la Direction générale de la société sont conscients qu'une gestion optimale de ce risque passe par une diversification du patrimoine immobilier.

### Gestion des risques de marché

#### Risque lié au refinancement

Cegereal a également mis en œuvre un plan d'action afin de s'assurer du refinancement de son unique dette arrivant à échéance en mars 2013. Dans cette optique, une structure adéquate a été créée en 2011 et les différentes pistes de refinancement ont été étudiées et présentées au Conseil d'administration au cours de l'année 2012. La décision a été prise en juillet 2012, soit neuf mois en avance sur l'échéance, d'opter pour un refinancement hypothécaire, à hauteur de 400 millions d'euros sur une durée de cinq ans, octroyé par un pool bancaire de quatre banques.

#### Niveau des taux d'intérêt

Cegereal a bénéficié d'une courbe des taux historiquement basse lors de la signature du refinancement 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 succincte des risques est présentée à la page 44 du présent document.



# QUALITÉ & VALORISATION



PRÉSERVER DES ESPACES À VIVRE\_ Cegereal dispose d'un patrimoine d'exception aux portes de Paris avec des emplacements recherchés, des mètres carrés optimisés et des services de qualité.

# MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

En 2012, la poursuite de la dégradation économique a profité à l'immobilier de bureaux francilien avec une concentration des investissements sur les actifs haut de gamme de grande taille. Dans un marché locatif globalement en baisse, le segment des surfaces de plus de 5 000 m<sup>2</sup> s'est avéré parmi les plus résilients.

## Des flux d'investissement tirés par les grandes transactions

Dans un contexte économique morose, le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise a relativement bien tiré son épingle du jeu en 2012. Avec un montant total investi de 16,6 milliards d'euros en France, contre 17,2 milliards d'euros en 2011, le marché s'est contracté de seulement 4 % sur l'année, cela compte tenu de la disparition de l'avantage fiscal qui avait dopé le marché en fin d'année dernière.

Très prisée en raison de son faible taux de vacance – le plus faible d'Europe – et de sa bonne rentabilité assurée par une progression régulière des revenus locatifs, l'Île-de-France a de nouveau confirmé son attractivité en cumulant 76 % des engagements enregistrés en France sur l'année, soit plus de 12,6 milliards d'euros. Ce montant la place en seconde position derrière Londres dans l'Europe continentale.

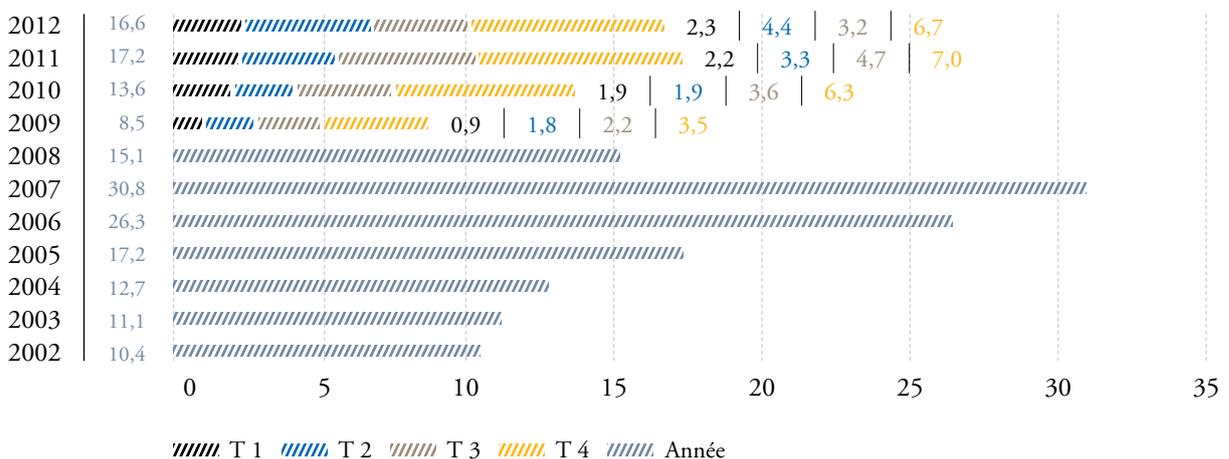
Les flux d'investissement se sont principalement concentrés sur les grandes transactions, avec 19 transactions de plus de 100 millions d'euros dont 4 d'un montant supérieur à 500 millions d'euros. Des transactions qui émanent notamment d'investisseurs étrangers, dont la part a représenté 43 % des montants investis en 2012, contre 38 % en 2011.

Les fonds souverains sont encore montés en puissance, aux côtés des institutionnels qui sont restés très actifs sur le marché dans un souci de diversification de leurs allocations face à l'instabilité boursière et des placements obligataires (les obligations d'État en particulier).

Outre une concentration sur les grandes transactions, les investissements se sont davantage orientés vers les profils peu risqués des immeubles les plus qualitatifs et situés dans les meilleurs quartiers de la région parisienne, dans le centre de Paris, mais également dans certains quartiers en périphérie de Paris dits « premium » incluant La Défense et la Boucle sud de Paris (dont Boulogne-Billancourt).

Cet appétit croissant des investisseurs pour les grandes surfaces haut de gamme conforte le positionnement de Cegereal comme la porte d'entrée à un marché refuge dans un contexte de crise.

Volume d'investissement / Investissement en immobilier d'entreprise en France (en milliards d'euros)



Source : BNP Paribas Real Estate

# MARCHÉ LOCATIF



## Un mouvement croissant vers la périphérie parisienne

Les conditions économiques difficiles, en 2012, se sont également répercutées sur le marché locatif des bureaux franciliens. Cependant, une meilleure visibilité quant au contexte macroéconomique a permis d'enregistrer de bons résultats au second semestre, limitant ainsi la baisse annuelle du marché à 3 %, avec un volume total de près de 2,4 millions de mètres carrés commercialisés selon l'observatoire Immostat-IPD.

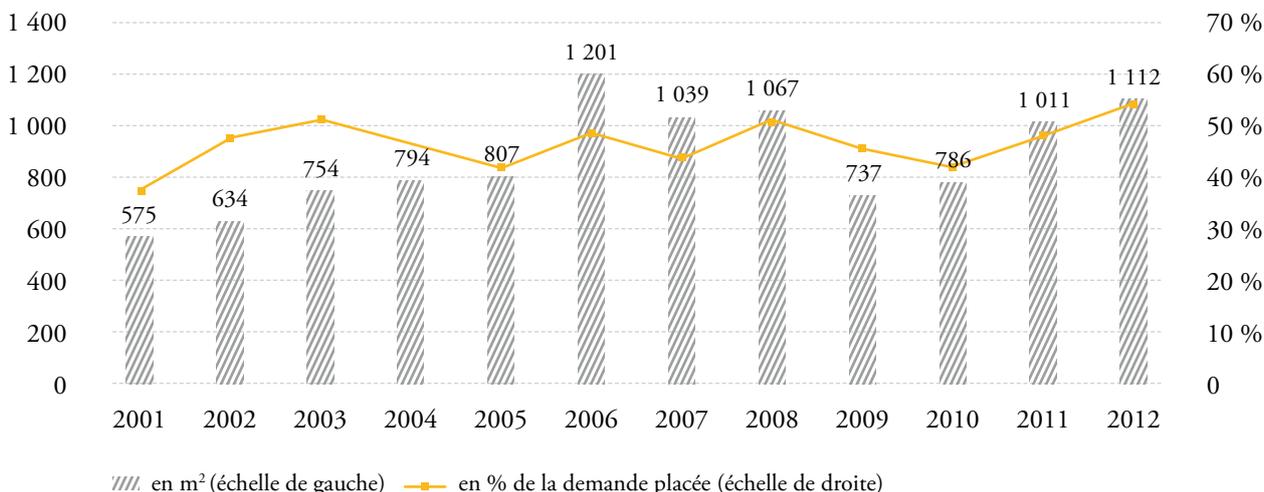
Sur notre segment, après un début d'année mitigé, les grandes transactions ont fortement rebondi au dernier trimestre. Les surfaces de plus de 5 000 m<sup>2</sup> ont finalement été le moteur du marché locatif francilien sur l'année, avec un volume de demande placée de plus de 1,1 million m<sup>2</sup>, en hausse de 8 %, par le biais de 70 transactions. Un record depuis 2006.

En revanche, le segment des surfaces de moins de 5 000 m<sup>2</sup> qui soutenait le marché au premier semestre a terminé l'année sur une baisse globale de 12 %.

D'un point de vue géographique, l'activité locative s'est contractée dans la capitale (- 10 %), avec un recul plus marqué dans le Quartier Central des Affaires de Paris (QCA) de 13 %. Un fléchissement à la faveur de la première couronne parisienne, en progression de 38 % en 2012 avec 439 000 m<sup>2</sup> placés, confirmant une quête continue des entreprises de rationalisation des espaces de travail et de maîtrise des coûts dans des immeubles modernes, en dépit du contexte économique difficile. Les quartiers de La Défense et de la Boucle sud, notamment, ont bénéficié de ce mouvement.

Avec un taux de vacance de 7,1 % dans la région Ile-de-France, les loyers sur les segments haut de gamme sont restés relativement stables, dans une fourchette de 450 à 560 euros/m<sup>2</sup>/an pour les quartiers premium à la périphérie de Paris.

Poids des transactions > 5 000 m<sup>2</sup> (en milliers de m<sup>2</sup>)



Source : BNP Paribas Real Estate

# UNE POLITIQUE LOCATIVE EXIGEANTE DANS LA DURÉE

Sélectivité et fidélisation sont les deux pendants de la politique de gestion locative de Cegereal autour d'un socle commun, la satisfaction des locataires, en vue de revenus locatifs réguliers sur le long terme. Cette discipline qui s'appuie sur l'expertise d'un partenaire et actionnaire, Commerz Real, a de nouveau guidé avec succès la signature de baux de qualité en 2012.



## Des nouveaux locataires de premier rang

Fruit d'une commercialisation réussie, Cegereal a accueilli, en 2012, trois nouveaux locataires sur le site Arcs de Seine (Canal+, Hewlett Packard et Huawei Technologies) et un nouvel occupant à Europlaza (Yxime). À l'instar des autres locataires présents dans les trois ensembles immobiliers de Cegereal, ces quatre sociétés leaders dans leur secteur d'activité disposent d'une bonne assise financière, mesurée par la qualité de leur crédit, et présentent donc un faible risque de défaillance.

Au total, 95 % des nouvelles surfaces louées en 2012 étaient occupées par des sociétés notées entre 1 et 2 par Dun & Bradstreet.

## Des locataires existants fidélisés

À l'appui d'une relation de proximité et de confiance avec les locataires passant par l'écoute de leurs besoins au quotidien et de leurs projets à venir, Cegereal entretient des liens privilégiés avec les occupants de ses immeubles.

Ces liens ont conduit deux locataires, en 2012, à prolonger la durée de leur bail : Crédit Foncier a prolongé sa location de 9 ans supplémentaires à Rives de Bercy (31 900 m<sup>2</sup>) dans le cadre d'une renégociation de son bail et ASG a renouvelé son bail pour une durée de 6 ans ferme à Europlaza.

Trois autres locataires (Boursorama, Hewlett Packard et Huawei Technologies) ont signé des nouveaux baux pour la location de mètres carrés supplémentaires à Arcs de Seine.

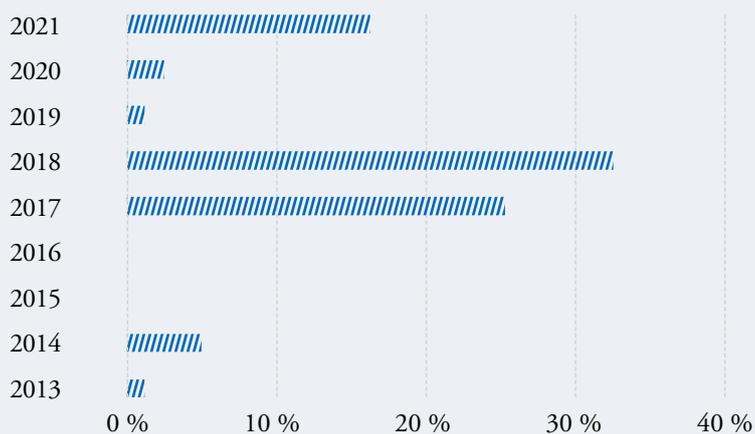
## Une maturité des baux allongée

Aussi bien pour les nouveaux baux signés que pour les renégociations de baux, Cegereal a privilégié des échéances longues (9 ans ou 6 ans). Grâce à cette politique locative, la moyenne pondérée des durées minimum des baux en place est passée de 3,1 années en 2011 à 5,5 années en 2012 pour une durée contractuelle à fin décembre 2012.



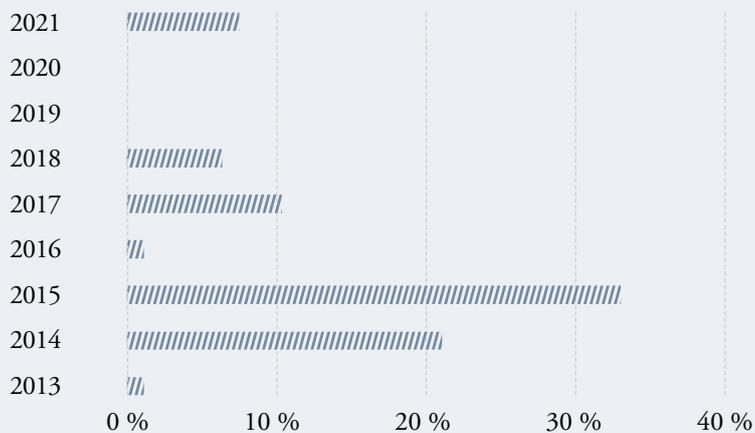
### Année de fin de bail

en % du loyer total potentiel au 31/12/12



### Année de congé possible

en % du loyer total potentiel au 31/12/12



# 40 ans

d'expertise à l'appui

## Commerz Real

Fort d'une expertise aussi bien nationale – notamment en Île-de-France – qu'internationale acquise à travers 40 ans de gestion d'un parc immobilier, qui représentait près de 36 milliards d'euros à fin 2012, Commerz Real constitue un partenaire de choix pour Cegereal. Au-delà d'être le gestionnaire du fonds HausInvest, actionnaire majoritaire de la société, Commerz Real gère l'ensemble de ses actifs via un contrat d'Asset Management renouvelé fin 2011 pour une durée de 6 ans.

# ARCS DE SEINE

**Un campus d'exception au cœur  
de la « Communication Valley »**

Idéalement situé dans un pôle tertiaire majeur, ce site à l'architecture emblématique associe qualité des espaces de vie et optimisation des conditions de travail en répondant aux exigeants critères de son nouvel label de Haute Qualité Environnementale.

# 310 M€

Valorisation au 31/12/2012  
(hors droits de mutation)

# 47 222 m<sup>2</sup>

Superficie totale (hors parking)

# 63 %

Taux d'occupation au 31/12/2012

# 5 M€

Loyers perçus en 2012



## Boulogne-Billancourt, 2<sup>e</sup> pôle économique de l'Ouest parisien

Avec plus de 12 000 établissements et 80 000 emplois salariés, concentrés à 85 % dans le secteur tertiaire, Boulogne-Billancourt héberge le premier parc d'activités d'Île-de-France après Paris et compte 30 % des 20 premiers sièges sociaux des Hauts-de-Seine. Bassin de la communication aux côtés de sa voisine Issy-les-Moulineaux, baptisé « Communication Valley », Boulogne-Billancourt est au cœur du triangle d'or de l'audiovisuel (TF1, France Télévisions, Canal+) avec pour principal point d'ancrage le quartier d'affaires Point du Jour, où figure le site Arcs de Seine. Un quartier dynamique particulièrement prisé pour sa localisation géographique idéale aux abords des quais de Seine et proche du périphérique, son accessibilité grâce à un réseau de transport efficient et son environnement préservé. Ce quartier accueille également quelques grands acteurs des nouvelles technologies telles que Microsoft, Hewlett Packard ou Huawei Technologies.

# L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ALLIÉE AU CONFORT DE VIE

Entièrement rénové en 2011, Arcs de Seine offre un cadre de travail où la qualité de vie se conjugue avec une haute performance environnementale. Des espaces qui ont déjà conquis quelques entreprises de choix.

## Un fleuron architectural

Conçu par le cabinet d'architectes SOM (Skimore, Owings & Merrill), l'ensemble Arcs de Seine est constitué de trois immeubles indépendants d'architecture unique. Des lignes modernes se combinent aux formes en arcs, remises en valeur en 2011, dans la reconfiguration plus fonctionnelle et contemporaine des halls d'entrée.

Bordés par un parc privatif verdoyant d'un côté et donnant sur les rives de la Seine avec une vue imprenable de l'autre, les immeubles d'Arcs de Seine bénéficient d'une luminosité exceptionnelle. L'emplacement privilégié du site sur les quais de Seine a d'ailleurs inspiré le nouveau décor des espaces d'accueil des visiteurs décliné autour des concepts de l'eau et de la pierre.

## À la pointe de la performance

Depuis son origine, Cegereal s'engage en faveur d'un développement durable. La rénovation du site s'est donc accompagnée de travaux d'amélioration de sa performance environnementale qui ont principalement porté, en l'occurrence, sur l'efficacité énergétique.

Initiée à la suite d'un audit approfondi réalisé par Certivéa, cette démarche permet à Arcs de Seine, depuis juin 2012, d'être l'un des premiers sites de la zone à détenir le label HQE (Haute Qualité Environnementale) Exploitation.

## Une commercialisation très active

Depuis la livraison des travaux de rénovation début 2012, 28 000 m<sup>2</sup> de l'ensemble Arcs de Seine sont loués, soit près des deux tiers du site et les immeubles B et C le sont dans leur intégralité.

Le site accueille aujourd'hui quatre locataires de choix, dont trois nouveaux depuis 2012. Boursorama, locataire partiel (du 4<sup>e</sup> au 7<sup>e</sup> étage) de l'immeuble B depuis janvier 2010 partage aujourd'hui le bâtiment avec Huawei Technologies, point d'ancrage européen de la société multinationale chinoise spécialisée dans la fourniture d'équipements de réseaux. Depuis août 2012, Hewlett Packard, locataire du 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> étage de l'immeuble A regroupe progressivement ses forces commerciales sur le site, soit environ 800 personnes à terme, et Canal+ occupe intégralement l'immeuble C depuis octobre dernier.

Référence dans leur secteur d'activité, ces sociétés en croissance recherchaient de nouveaux espaces pour poursuivre leur développement dans un cadre agréable, performant et qui offre confort et qualité de vie à leurs salariés, reconnaissant le bien-être comme facteur déterminant de la motivation. Ces sociétés ont également été attirées par la modularité des espaces de travail. Canal+ y a ainsi installé les studios des chaînes D8, D17 (ex-Direct Star) et i>Télé.

Signe de satisfaction de la qualité des prestations proposées par Arcs de Seine, Boursorama, Huawei Technologies et Hewlett Packard ont chacune signé un bail additionnel, au cours du second semestre 2012, pour étendre leur présence dans les locaux.

« Lorsque nous avons fait l'acquisition des chaînes D8 et D17, nous souhaitions trouver un bâtiment à proximité de nos autres sites pour nous agrandir tout en restant au cœur du triangle d'or de l'audiovisuel. Le site Arcs de Seine nous a particulièrement séduits par son aspect campus convivial et ses qualités techniques permettant d'y créer des plateaux TV en un temps record. »

Stéphane Tual,  
Directeur des Moyens Généraux, Groupe Canal+



# 22 200

mètres carrés commercialisés en 2012

## Esprit campus, esprit de service

Fonctionnels mais également très flexibles, les trois immeubles sont divisibles à la fois horizontalement et verticalement et offrent des plateaux de 1 200 à 2 800 m<sup>2</sup> pouvant accueillir chacun jusqu'à 300 collaborateurs. Des espaces de travail conçus dans un esprit campus et convivial avec un pôle de services communs (parking, restaurant interentreprise, cafétéria, auditorium, salles de réunion, salon club) et la mise à disposition d'un ensemble de services pour assurer un grand confort de vie aux utilisateurs.



« Notre force de vente venant de notre site historique des Ulis, et d'Issy-les-Moulineaux, entre autres, va se regrouper à Boulogne-Billancourt, avec notre centre de formation.

Je trouve que l'on y a tout, le plaisir d'un cadre agréable, c'est aéré, il y a des parcs.

L'environnement de travail est essentiel pour la motivation des salariés. Nous espérons y être pour longtemps ! »

Gérald Karsenti,  
Président-Directeur Général d'HP France



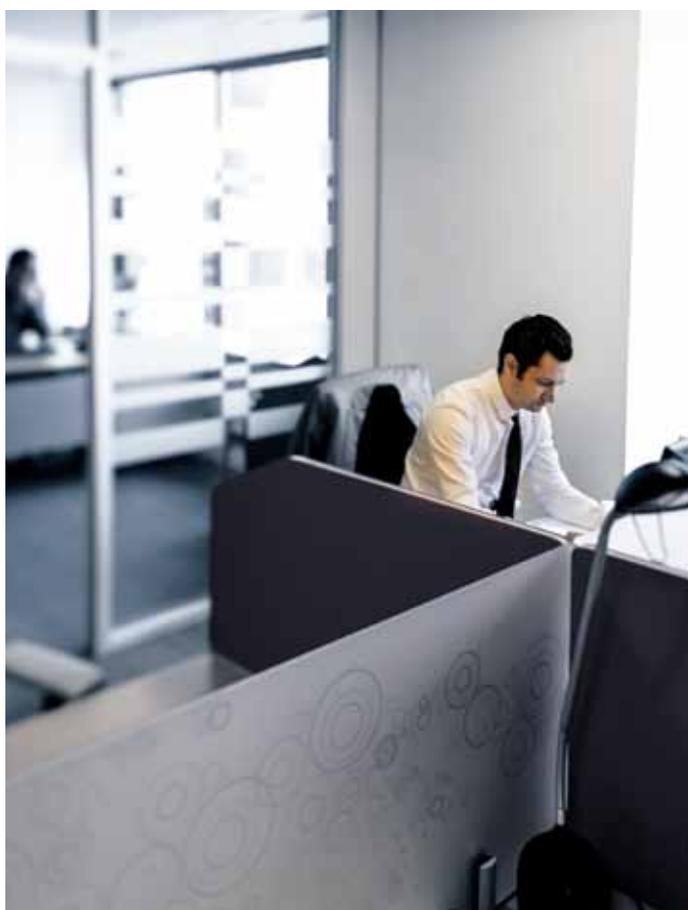
# EUROPLAZA

## Une tour prestigieuse au centre de La Défense

Bien établie dans un quartier d'affaires de renom en transformation, ce bâtiment est le résultat exceptionnel de la première grande restructuration d'une des tours des années 1970 qui ont forgé la skyline de La Défense. Depuis sa livraison en 1999, elle s'est facilement adaptée au fil du temps pour proposer des espaces de travail et des prestations de haut niveau répondant au mieux aux besoins des locataires.

## La Défense, plus grand pôle d'affaires européen

Moteur de l'économie francilienne et nationale avec 3,2 millions de m<sup>2</sup> de bureaux et 180 000 salariés, classé dans les 10 premiers quartiers d'affaires mondiaux, La Défense est un lieu privilégié pour l'implantation de fonctions stratégiques et de centres de décision de grands groupes français et internationaux. La diversité des secteurs représentés est notable : Finances et Assurances (Société Générale, HSBC, Allianz...), Énergie (Total, Areva, EDF...), Technologies de l'information et de la communication, Conseil (Ernst & Young, Mazars, KPMG...), Environnement (Suez Environnement...). Quartier phare du Grand Paris, La Défense Seine Arche a entamé une profonde mutation avec un vaste projet de renouvellement urbain, dans une démarche environnementale respectueuse, passant par le réaménagement des espaces publics et la modernisation du réseau de transports. Un environnement porteur dont bénéficie directement la tour Europlaza.



# 387 M€

Valorisation au 31/12/2012  
(hors droits de mutation)

# 52 478 m<sup>2</sup>

Superficie totale (hors parking)

# 92 %

Taux d'occupation au 31/12/2012

# 22,7 M€

Loyers perçus en 2012

# LA MODERNITÉ AU SERVICE D'ESPACES DE VIE OPTIMISÉS

Valorisé par des services dédiés de grande qualité et la modularité de ses espaces de travail, l'immeuble Europlaza dégage une image forte lui assurant un positionnement en phase avec la demande actuelle pour des sièges sociaux.

## Des mètres carrés recherchés

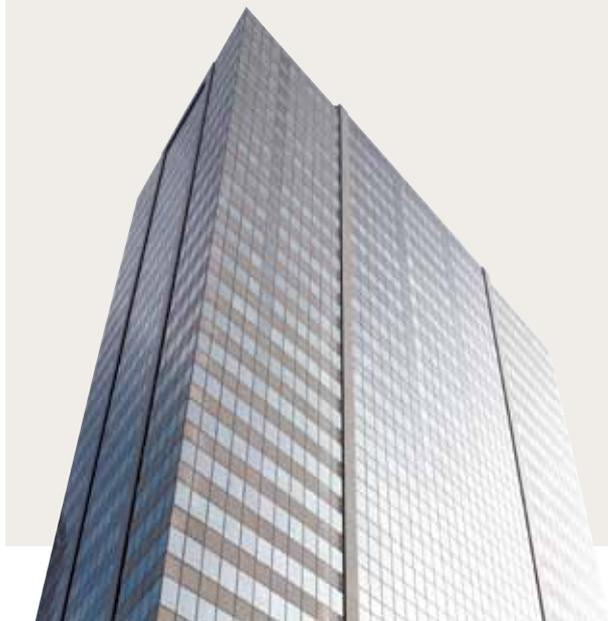
Située à proximité du parvis de La Défense, la tour Europlaza est composée de deux immeubles de 31 et 4 étages disposés en « L ». Conçue en 1972, puis totalement restructurée entre 1996 et 1998 par HRO, son architecture au design très moderne mise sur la transparence et le raffinement, à l'image de son majestueux hall d'entrée, et bénéficie d'une grande visibilité dans tous les étages jusque dans le dispositif de restauration, dont l'extension en 2009 a été placée sous une verrière afin de capter un maximum de lumière. La modernité de la tour se conjugue avec une grande modularité des surfaces de 1 300 m<sup>2</sup> et 2 100 m<sup>2</sup> dans les étages permettant un aménagement en open space global ou avec un couloir central desservant les espaces, au gré des besoins des locataires. Une divisibilité en phase avec la demande actuelle, qui émane notamment d'entreprises du secteur de l'informatique ou de sociétés innovantes en croissance, et contribue au succès d'Europlaza. Ainsi, aux côtés de grandes entreprises locataires de plusieurs étages, telles que Cap Gemini, GE Money Bank ou Galderma, la tour a accueilli ces deux dernières années des équipes de sociétés internationales sur des surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup> comme Intersystems (société de technologie), Stora Enso (producteur mondial de papier) et Sthree (cabinet de recrutement).

## Des prestations et services d'un niveau rare

Au-delà de prestations techniques reposant sur des équipements de qualité (climatisation, systèmes de sécurité incendie ou vidéosurveillance), Europlaza propose un ensemble de services intégrés de haut standing pour assurer à un grand confort de vie aux locataires : un parking privatif de 722 places (une prestation particulièrement appréciée dans le quartier de La Défense), un auditorium, des salles de réunion ainsi qu'un restaurant interentreprise (servant jusqu'à 1 200 repas par jour) rénové en 2012. Et parce que le bien-être et la santé participent à une bonne qualité de vie, une salle de sport avec espace détente, un sauna et un kinésithérapeute sont également mis à disposition des utilisateurs.

## La satisfaction des locataires, une priorité

L'écoute des besoins des locataires est au cœur de la philosophie de gestion de Cegereal : gestionnaires et techniciens sont donc présents en permanence dans la tour Europlaza pour tenir compte des remarques et préoccupations des utilisateurs au quotidien. Les travaux de réaménagement du restaurant interentreprise, destinés à améliorer le confort et la fluidité, ont justement été effectués dans ce sens. Dernière opération en date, des travaux de modernisation dans les salles de réunion ont débuté en fin d'année. De manière à parfaire l'image haut de gamme d'Europlaza, dans la foulée de la certification HQE Exploitation du site Arcs de Seine de Boulogne, Cegereal a initié cette année une phase de préaudit de la tour en vue d'obtenir la même distinction. Les premiers résultats sont globalement positifs et devraient permettre à Europlaza de satisfaire les « 14 critères cibles », sous le contrôle de Certivéa, d'ici à 2014.



« En concertation avec les représentants des locataires, nous avons donc identifié trois axes d'amélioration : une meilleure lisibilité de l'offre et une orientation plus simple et logique, le tout dans un cadre plus agréable et insonorisé. »



## Le restaurant interentreprise repensé pour gagner en confort et fluidité

Opération majeure de l'année 2012, le restaurant interentreprise d'Europlaza a totalement fait peau neuve grâce à des travaux de réaménagement et de modernisation d'un montant total de 850 000 euros.

Trois questions à Alexandra Podvin, Technical Asset Manager chez Commerz Real et Jean-Marc Villiers, architecte chez Citti

### Quels motifs ont conduit à rénover le RIE d'Europlaza ?

A.P. : Le dispositif de restauration d'Europlaza propose une offre diversifiée, avec un restaurant composé de cinq kiosques à thèmes, deux « salad bars » et une cafétéria incluant une vente à emporter, mais elle était répartie dans l'espace sans logique de flux ni lisibilité. De plus, les convives nous ont fait part de leurs souhaits concernant les temps d'attente, le confort visuel et acoustique. En concertation avec les représentants des locataires, nous avons donc identifié trois axes d'amélioration : une meilleure lisibilité de l'offre et une orientation plus simple et logique, le tout dans un cadre plus agréable et insonorisé. Le défi était de réaliser ces améliorations dans un timing très serré, pendant les congés d'été, pour gêner le moins possible les convives.

### Quelles ont été vos inspirations pour incarner cet espace ?

J.-M.V. : L'idée principale destinée à améliorer la lisibilité de l'offre et la fluidité, était d'adopter une signalétique simple et claire pour orienter les utilisateurs vers les différentes options de restauration, mais également pour faciliter le choix des plats. Le hall d'entrée a également été légèrement rénové pour créer une entrée plus accueillante et quelques aménagements ont été réalisés au niveau de chaque kiosque du restaurant comme la création de « salad bars » et la mise en place d'une rampe à plateaux. Enfin, le confort de la salle a été amélioré avec la mise en place d'un faux plafond hautement performant en termes d'absorption acoustique, le passage à un éclairage plus performant et économique avec des leds, ainsi que le revêtement d'une moquette sur le sol. Le niveau de confort visuel et acoustique est maintenant très élevé.

### En avez-vous déjà mesuré les bénéfices ?

A.P. : Les trois mois suivants la fin des travaux, en août, ont en effet connu une évolution positive du nombre de repas servis puisqu'ils ont progressé de 6 % (de 22 994 à 24 303 repas par mois) par rapport à la même période en 2011 et les utilisateurs apprécient le nouveau confort de la salle du restaurant.





# RIVES DE BERCY

**Un campus majestueux aux portes  
de l'est parisien**

Site remarquable par son architecture design valorisant un emplacement bien exploité, Rives de Bercy présente les atouts des immeubles de bureaux haut de gamme dans un quartier dynamisé par une croissance du secteur tertiaire et des projets urbains.

# 168,4 M€

Valorisation au 31/12/2012  
(hors droits de mutation)

# 31 942 m<sup>2</sup>

Superficie totale (hors parking)

# 100 %

Taux d'occupation au 31/12/2012

# 11,2 M€

Loyers perçus en 2012



## Charenton-le-Pont, au cœur d'un quartier d'affaires en expansion

Bordant la rive droite de la Seine et le bois de Vincennes, à proximité de l'est de Paris, Charenton-le-Pont offre un emplacement stratégique à des entreprises en recherche d'espaces à vivre de qualité à des loyers inférieurs à ceux pratiqués dans l'ouest francilien.

Proche des réseaux routiers (périphérique et A4) et des transports en commun (bus, métro) permettant de rejoindre rapidement le centre de la capitale, Charenton-le-Pont bénéficie d'un côté, de la croissance du secteur tertiaire au sud-est de Paris, dans les quartiers de Bercy et de Paris Rive Gauche, et de l'autre, du développement de zones d'aménagement urbain aux alentours, notamment à Ivry-sur-Seine, qui attirent des entreprises majeures et renforcent l'attractivité du territoire. Plus de 2 000 sociétés se sont déjà établies à Charenton-le-Pont, dont des entreprises d'envergure internationale, telles que Natixis Banques Populaires (maison-mère du Crédit Foncier), CSC Peat Marwick et Essilor.

# UN ENVIRONNEMENT SUBLIMÉ PAR DES ESPACES BIEN PENSÉS

Entre un emplacement optimisé et des prestations de grande qualité, Rives de Bercy offre un rare compromis d'espaces à vivre à l'est de Paris. Conquis dès sa livraison en 2003, le Crédit Foncier vient de signer un nouveau bail pour neuf années.

## Un campus alliant design et sérénité

Doté d'une surface totale de 31 900 m<sup>2</sup> configurée en forme de « 6 » et distribuée sur 7 niveaux, le site Rives de Bercy se présente comme un campus majestueux. Sa façade de 115 mètres en mur de rideau associant le verre clair, le métal et le granit, longe les quais de Seine et s'ouvre sur un hall monumental et raffiné, qui porte la signature du décorateur renommé Albert Pinto, en alliant espace et clarté. Une luminosité qui inonde également les différentes ailes du bâtiment reliées par des passerelles en verre suspendues. Associé à une vue exceptionnelle 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 clarté procure une sensation de confort et de sérénité. Les espaces de travail se présentent sous forme de plateaux de 4 400 m<sup>2</sup>, divisibles à partir de 3 200 m<sup>2</sup>, avec une capacité d'accueil de 440 personnes par étage. Ces espaces fonctionnels ont été conçus avec des équipements techniques à la pointe de la performance (climatisation, acoustique, éclairage).

## Des services au plus haut niveau

Dans un esprit campus, Rives de Bercy propose un ensemble de services intégrés de grande qualité, digne des immeubles de haut standing des quartiers d'affaires de l'ouest de Paris. Les utilisateurs disposent d'un parking de 657 places sur 3 étages en sous-sol, d'un auditorium de 100 places, d'un restaurant de 1 500 m<sup>2</sup> incluant une cafétéria ouverte sur un jardin paysager (avec une capacité de 1 400 couverts par jour pour le restaurant et 80 places pour la cafétéria), de 4 salons club et d'un club de fitness pour se ressourcer.

## Un site valorisé par son locataire

Depuis sa livraison en 2003, Rives de Bercy accueille un unique locataire de choix : le Crédit Foncier. Titulaire d'un bail de type triple net, ce dernier finance l'ensemble des charges locatives et des travaux. Ainsi, le Crédit Foncier a déjà engagé quelques opérations pour améliorer le site, tel que la modification du restaurant avec l'aménagement d'un jardin japonais intérieur, l'installation d'un onduleur supplémentaire et l'agrandissement de la salle de fitness, mais également des travaux dans une démarche de développement durable, portant notamment sur l'économie d'énergie, qui participent à la valorisation de l'immeuble. Dans cette logique, à l'instar des deux autres ensembles composant le patrimoine de Cegereal, une démarche d'audit du site Rives de Bercy a été initiée, en vue d'obtenir la certification HQE Exploitation.





## Un locataire satisfait, un bail prolongé

Neuf ans après son emménagement dans les locaux de Rives de Bercy, le Crédit Foncier a renégocié prématurément son bail, en janvier 2013. Attaché à la fois à l'immeuble et à la ville de Charenton-le-Pont, il a choisi de prolonger sa durée de location de sept ans supplémentaires, jusqu'en décembre 2021 (la prochaine option de congé possible était février 2015).



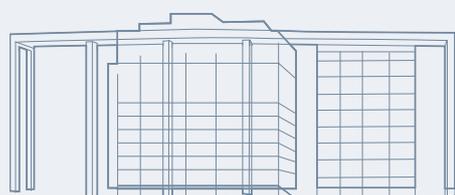
### Explications d'Hélène de Clisson, Asset Manager chez Commerz Real

**Le Crédit Foncier, locataire de Rives de Bercy depuis sa livraison en 2003, vient de signer un nouveau bail pour cet immeuble. Son pari de quitter Paris pour s'installer en périphérie parisienne est donc réussi ?**

Le choix de s'installer à la périphérie de Paris, en 2003, représentait à l'époque un gros bouleversement pour le Crédit Foncier qui avait ses habitudes dans la capitale. La prolongation récente de son bail est la meilleure preuve de sa satisfaction et la confirmation que son pari est réussi. La société a trouvé dans ce site un cadre de vie agréable et un ensemble de services de grande qualité, qui seraient relativement coûteux au centre de Paris. Elle est aujourd'hui très attachée aux locaux de Rives de Bercy qu'elle a façonnés à son identité en finançant elle-même la totalité des travaux de rénovation et d'amélioration depuis l'origine. Au-delà de l'immeuble, le Crédit Foncier s'est bien intégré dans le tissu local. L'agrandissement de la salle de fitness qui a permis d'augmenter significativement sa capacité d'accueil, par exemple, profite aujourd'hui aux pompiers et aux gendarmes de la ville de Charenton-le-Pont. De plus, le Crédit Foncier reste ainsi proche du groupe BPCE, dont il est une filiale, établi sur les quais de Bercy.

# PANORAMA DES ACTIFS

Extrait des rapports d'expertise  
de BNP Paribas Real Estate (au 31/12/2012).



ARCS DE SEINE

**310 M€**

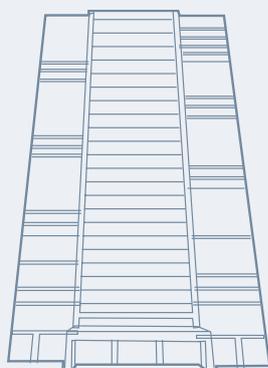
Valeur hors droits de mutation au 31/12/2012

**47 222 M<sup>2</sup>**

Superficie totale (hors parking)

Canal Plus,  
Boursorama,  
Hewlett Packard

Principaux locataires



EUROPLAZA

**387 M€**

Valeur hors droits de mutation au 31/12/2012

**52 478 M<sup>2</sup>**

Superficie totale (hors parking)

Cap Gemini,  
GE Money Bank,  
Galderma

Principaux locataires



RIVES DE BERCY

**168 M€**

Valeur hors droits de mutation au 31/12/2012

**31 942 M<sup>2</sup>**

Superficie totale (hors parking)

Crédit Foncier

Unique locataire

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 2012, les principaux travaux de rénovation et d'amélioration ont porté sur le restaurant interentreprise d'Eurolplaza pour un montant de 850 000 euros.

	EUROPLAZA	ARCS DE SEINE	RIVES DE BERCY	TOTAL
<b>Adresse</b>	20, avenue André-Prothin (La Défense 4)	34, quai du Point-du-Jour (Boulogne-Billancourt)	4, quai de Bercy (Charenton-le-Pont)	
<b>% Détention</b>	100 %	100 %	100 %	n.a.
<b>Valeur</b>	387 M€	310 M€	168 M€	865 M€
<b>Valeur/m<sup>2</sup></b>	7 841 €/m <sup>2</sup>	6 861 €/m <sup>2</sup>	5 705 €/m <sup>2</sup>	6 978 €/m <sup>2</sup>
<b>Évolution annuelle</b>	+ 0,4 %	+ 3,3 %	+ 0,1 %	1,3 %
<b>Taux de capitalisation<sup>(*)</sup></b>	+ 6,3 %	+ 6,0 %	+ 6,3 %	6,2 %
<b>Loyers 2012</b>	22,7 M€	4,7 M€	11,2 M€	38,6 M€
<b>Taux d'occupation financier</b>	92 %	63 %	100 %	83 %
<b>Durée moyenne pondérée résiduelle des baux</b>	5,4	7,9	5,1	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>
<b>dont Bureaux</b>	47 131 m <sup>2</sup>	44 152 m <sup>2</sup>	29 136 m <sup>2</sup>	120 419 m <sup>2</sup>
<b>dont RIE &amp; Activité</b>	3 157 m <sup>2</sup>	2 041 m <sup>2</sup>	2 424 m <sup>2</sup>	7 622 m <sup>2</sup>
<b>dont Archives</b>	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	Triple Net	Investisseur ou Triple Net
<b>Principaux locataires</b>	Cap Gemini GE Capital Galderma	Canal Plus Hewlett Packard Boursorama	Crédit Foncier de France	Crédit Foncier de France Cap Gemini GE Capital

(\*) Source : expertises BNPP Real Estate  
N.B. : Ce panorama n'inclut pas le bail signé début 2013 avec le Crédit Foncier.



# 02

# INFORMATIONS FINANCIÈRES



CULTIVER LA CONFIANCE\_ Cegereal s'engage à communiquer à tous et en toute transparence ses résultats. Point de départ de relations pérennes.

# 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 14 février 2013 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 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 2012 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 2011.

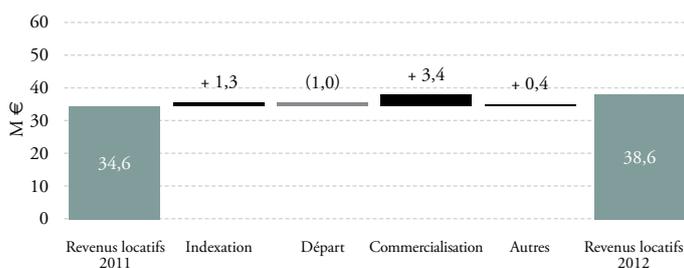
### ACTIVITÉ LOCATIVE

En 2012, le site Arcs de Seine a fait l'objet de ses premières commercialisations suite aux travaux de rénovation. Trois baux ont été signé avec Canal+, Hewlett Packard et Huawei pour une surface totale de 17 300 m<sup>2</sup> au cours du 1<sup>er</sup> trimestre, suivi d'un bail supplémentaire avec Hewlett Packard pour une surface de 900 m<sup>2</sup>, une extension de bail de 2 800 m<sup>2</sup> avec Boursorama et 1 300 m<sup>2</sup> avec Huawei au cours du deuxième trimestre, portant la surface totale de bureaux commercialisée à 22 300 m<sup>2</sup>.

En outre, sur Europlaza, le Property Manager Yxime en charge de la gestion quotidienne de nos trois immeubles, a déplacé ses équipes à compter d'avril 2012 sur un plateau de 1 296 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, SPSS qui occupait 890 m<sup>2</sup> de bureaux dans la tour a mis fin à son bail au bout de 9 années passées à Europlaza.

### Évolution des revenus d'exploitation (31/12/2011-31/12/2012)



### Historique des loyers nets (2008-2012)

En milliers d'euros	2012	2011	2010	2009	2008
Revenus locatifs immeuble « Europlaza »	22 725	21 422	20 288	20 525	21 655
Revenus locatifs immeuble « Arcs de Seine »	4 691	2 338	24 011	26 382	24 507
Revenus locatifs immeuble « Rives de Bercy »	11 217	10 795	10 387	10 132	11 771
Loyers	38 633	34 555	54 687	57 039	57 933
Refacturations de charges locatives (1)	5 082	3 910	5 717	5 606	5 900
Refacturations d'impôts (2)	3 589	2 942	3 553	3 347	3 445
Autres refacturations locataires (3)				195	478
Produits divers	102	463	967	987	3 066
Autres prestations	8 773	7 315	10 236	10 135	12 889
Charges liées aux immeubles (4)	(16 382)	(13 418)	(15 124)	(13 533)	(15 827)
Loyers nets	31 024	28 452	49 799	53 640	54 994

### Historique des charges propriétaire (2008-2012)

En milliers d'euros	2012	2011	2010	2009	2008
Maintenance des immeubles	(431)	(326)	(1 587)	(158)	(2 102)
Charges sur lots vacants	(2 187)	(3 065)	(973)	(833)	(281)
Honoraires de gestion immobilière	(3 029)	(2 990)	(3 014)	(2 896)	(3 284)
Autres charges liées aux immeubles - Propriétaire	(2 064)	(185)	(281)	(498)	(337)
Charges liées aux immeubles - Propriétaire (4) - (1) - (2) - (3)	(7 711)	(6 566)	(5 855)	(4 385)	(6 004)
Salaires et traitements	(512)	(541)	(477)	(314)	(371)
Autres frais de structure	(2 111)	(1 442)	(2 042)	(2 446)	(2 735)
Total charges propriétaire	(10 334)	(8 549)	(8 374)	(7 145)	(9 110)

### ENDETTEMENT

Cegereal avait bénéficié d'un crédit bancaire d'un montant total en principal de 424 900 000 euros octroyé initialement par l'établissement EUROHYPO AKTIENGESELLSCHAFT aux termes d'un acte de prêts en date du 2 mars 2006 tel que modifié par un avenant en date du 31 juillet 2006 et partiellement transféré à un fonds commun de créances, dénommé OPERA FRANCE ONE FCC le 3 août 2006 (le « Crédit Bancaire Initial »).

L'encours du Crédit Bancaire Initial au 15 novembre 2012 s'élevait à 398 891 840 euros.

Aussi, la société Prothin, venue aux droits de Cegereal au titre du Crédit Bancaire Initial dans le cadre de l'Apport Partiel d'Actif, a obtenu 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 (le « Crédit ») aux fins de (i) rembourser le montant du Crédit Bancaire Initial 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 :

		Tranche senior	
Principaux termes et conditions			
Montant		400 000 000 €	
Taux d'intérêt		3,40 % si taux d'occupation du portefeuille < 90 % 3,15 % si taux d'occupation du portefeuille > 90 %	
Maturité		Août 2017	
Principaux termes et conditions			
Seuils de LTV	60 %	Report de l'excédent de trésorerie sur un compte de réserve	
	70 %	Cas de défaut	
Seuils d'ICR	190 %	Report de l'excédent de trésorerie sur un compte de réserve	
	150 %	Cas de défaut	

## PRINCIPAUX RATIOS FINANCIERS

Les ratios d'endettement et de couverture des intérêts qui sont présentés ci-dessous, sont déterminés selon les termes prévus au Crédit :

	31/12/12	31/12/11	31/12/10
Ratio d'endettement			
Emprunt, part à plus d'un an / patrimoine réévalué	46,2 %	46,70 %	46,35 %
Ratio de couverture des intérêts			
Revenu net locatif projeté / charges d'intérêt	234 %	224 %	212 %

Selon le Crédit, le revenu net locatif projeté désigne, pour la période des douze mois à venir, la somme des revenus locatifs prévisionnels, hors taxes, réduits des loyers qui seraient en risque avéré (congrés/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 :

- 1,5 % du montant remboursé pour tout remboursement intervenant entre la date de signature et le premier anniversaire de ladite date ;
- 1 % du montant remboursé pour tout remboursement intervenant entre le premier anniversaire de la date de signature et le second anniversaire de ladite date ;
- 0,5 % du montant remboursé pour tout remboursement intervenant entre le second anniversaire de la date de signature et le troisième anniversaire de ladite date ;

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 :

- 0,75 % du montant remboursé pour tout remboursement intervenant entre la date de signature et le premier anniversaire de ladite date ;
- 0,50 % du montant remboursé pour tout remboursement intervenant entre le premier anniversaire de la date de signature et le second anniversaire de ladite date ;
- 0,25 % du montant remboursé pour tout remboursement intervenant entre le second anniversaire de la date de signature et le troisième anniversaire de ladite date ;

## 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 attribué 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 de (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 (cf. paragraphe 9.2.2 ci-après) 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>			
Risque lié 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.</li> <li>39 % des surfaces loués sont indexés à des taux fixes (entre 3 et 3,5 %).</li> </ul>
Risque lié à l'environnement concurrentiel	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Activité locale</b> : 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 œuvre.</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	Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles de bureaux sont influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières.	Une évolution défavorable serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité et la situation financière de la Société.	La Société procède à une valorisation semestrielle de ses immeubles par différentes méthodes directement liées au loyer de marché.
Risque de dépendance à l'égard de certains locataires	Les trois locataires les plus importants (Crédit Foncier de France, Cap Gemini Telecom, et GE Capital) représentent environ 56 % du total des revenus locatifs.	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.	La divisibilité du site Arcs de Seine a permis de baisser la part des trois premiers locataires de 7 % entre 2011 et 2012. Cette part devra se réduire avec la commercialisation des espaces vacants.
Risque lié au non-paiement des loyers	La totalité du chiffre d'affaires de la Société est généré par la location à des tiers de ses actifs immobiliers.	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.)	Contrôle de la qualité financière aussi bien des nouveaux locataires, qu'annuellement pour l'ensemble des locataires. Au 31 décembre 2012, 100 % des locataires avaient une situation financière satisfaisante, dont 95 % avec une note 1 & 2 par Dun & Bradstreet (Échelle de 1 à 5). À ce jour, aucun défaut de paiement n'a été constaté.
Risque lié à la vacance sur Arcs de Seine	La vacance physique d'élève à 37 % sur le site d'Arcs de Seine au 31 décembre 2012.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Relative proximité du premier niveau de rupture du ratio financier d'ICR (i.e. 190 %). Le dernier calcul de ce ratio au 31 décembre 2012 étant à 234 %.</li> <li>Plus grande vulnérabilité à des événements exceptionnels pouvant générer des besoins de trésorerie imprévus.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La vacance a été fortement réduite sur le site de 89 % à 37 % grâce aux différentes commercialisations de l'année 2012.</li> <li>Les trois agents d'envergure internationale (Keops, BNPP Real Estate et CBRE) sont toujours mandatés dans le cadre de la relocation des espaces encore vacants.</li> <li>Capacité à faire face à ses obligations de couvertures des intérêts : voir risque 2.1.</li> <li>Europlaza &amp; Rives de Bercy permettent à la Société d'avoir une génération de trésorerie positive (avant distribution de dividendes).</li> </ul>
<b>1.3. Risques de concentration</b>			
Risque lié à la concentration du portefeuille dans une même région géographique	L'ensemble du portefeuille est situé dans la première périphérie parisienne.	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.	<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'établissent à : 6,3 % pour La Défense, 12,5 % à Boulogne-Billancourt et 7,4 % à Charenton-le-Pont (données au 31/12/2012, source : BNPP Real Estate)</li> </ul>
Risque lié à la concentration du portefeuille dans un même secteur locatif	La Société a concentré son portefeuille immobilier uniquement sur des actifs de bureaux.	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.	
<b>1.4. Risque lié aux actifs</b>			
Risque lié à l'estimation de la valeur des actifs	La valorisation du portefeuille fait l'objet d'un rapport détaillé sur une base annuelle et d'une actualisation trimestrielle.	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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les expertises sont effectués par BNP Paribas Real Estate Expertise, 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>
<b>2. Gestion des risques de marché</b>			
<b>2.1. Risque de liquidité</b>			
	<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 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 2012 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 2012, Cegereal présentait les ratios financiers suivants : (i) Ratio LTV de 46,2 % et (ii) ratio de couverture des intérêts de 234 %.</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>

Risques	Nature	Conséquences	Observations
<b>2.2. Risque de change</b>			
	<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>
<b>2.3. Risque sur actions et autres instruments financiers</b>			
	<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>
<b>2.4. Risque lié au niveau des taux d'intérêt</b>			
	<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'intérêt à long terme. Les taux de rendement de l'OAT à 10 ans (indice TEC 10) est passé de 3,98 % au 31 décembre 2006 à 1,98 % au 30 décembre 2012 (Source : Agence France Trésor). La Société n'est pas en mesure de prévoir les différents facteurs pouvant influencer sur l'évolution des taux d'intérêt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une hausse significative des taux d'intérêt pourrait entraîner une baisse de la valeur d'expertise du patrimoine de la société. (cf. également paragraphe 1.1.4 « Risque lié aux actifs »).</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 conclu 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 2012 figurant au paragraphe II.1.2.</li> </ul>
<b>3. Risques liés à l'actionnaire majoritaire</b>			
<b>3.1. Risques liés à la présence du fonds d'investissement HausInvest</b>			
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 1,2 milliard d'euros au 31 décembre 2012.</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 2012, Cegereal représentait moins de 8 % des actifs sous gestion du fonds HausInvest.</li> </ul>
<b>3.2. Risque lié à l'actionnaire majoritaire</b>			
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>
<b>4. Risque lié à la réglementation allemande applicable à l'actionnaire majoritaire</b>			
	<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 11,5 milliards d'euros au 31 décembre 2012.</li> </ul>
<b>5. Risque lié aux prestataires</b>			
<b>5.1. Risque lié à la qualité des prestataires et des sous-traitants</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'activité locale 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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>

Risques	Nature	Conséquences	Observations
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 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 substantielles 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 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 immeuble et les installations détenues ou utilisées par le Groupe peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique, à la sécurité ou la protection de l'environnement.</li> <li>La réglementation en matière de sécurité pour les immeubles de grande hauteur (tels 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			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>La Société bénéficie d'une couverture d'assurance souscrite tant au niveau national qu'au niveau de son actionnaire majoritaire.</li> </ul>	<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 Risque lié 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, voire son statut SIIC suspendu temporairement ou définitivement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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'exit tax au taux réduit de 16,5 % qui a déjà été acquittée. 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. 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.</li> </ul>	<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 Risque 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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucun des actionnaires de la Société ne remplit les conditions pour rendre exigible le prélèvement de 20 %.</li> </ul>

## 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 les assurances suivantes :

- a souscrit directement auprès d'une compagnie d'assurance de premier rang, à savoir CHARTIS EUROPE SA, une police multirisque (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 CHARTIS EUROPE SA, AXA VERSICHERUNG, HELVETIA VERSICHERUNG, QBE INSURANCE et R+V VERSICHERUNG sous la houlette de CHARTIS EUROPE SA et (ii) d'une assurance terrorisme, numéro F 10173.1956, soumise au droit allemand auprès de la compagnie d'assurance CHARTIS EUROPE SA.

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 :

- comprend les honoraires d'expert et les frais d'architecte ;
- 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 coassuré d'une assurance groupe responsabilité signé 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 menacé, susceptible d'avoir eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de Cegereal et/ou 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	31 024	Les loyers nets correspondent aux loyers de la période (38 633 K€) et des refacturations de charges (8 773 K€), desquels sont soustraites les charges liées aux immeubles (16 382 K€). En 2012, les revenus locatifs sont en hausse de 4 M€ par rapport à 2011 suite à l'arrivée de nouveaux locataires, principalement sur Arcs de Seine, et à l'indexation des baux
Frais de fonctionnement	(2 845)	Les frais de fonctionnement sont principalement composés d'honoraires, des primes d'assurance et des frais d'entretien des immeubles non facturés aux locataires.
Variation de la juste valeur des immeubles	9 385	La valeur du patrimoine est passée de 854,2 millions d'euros au 31/12/11 à 865,4 millions d'euros au 31/12/12, principalement du fait de la relocation des locaux de l'immeuble Arcs de Seine.
Résultat opérationnel	37 564	
Résultat financier	(20 704)	Le résultat financier comprend des charges financières à hauteur de 20 816 K€ et des produits financiers pour 113 K€.
Charge d'impôt		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 des dividendes.
Résultat net	16 860	

## 2. Comptes consolidés

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.

Les comptes individuels présentés conformément au référentiel 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 89 à 109 et en pages 87 à 88 dans le document de référence 2010 enregistré auprès de l'AMF le 29 avril 2011 sous le visa n° R. 11-0022 sont incorporés par référence au présent document.

### 2.1 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE 2012

En milliers d'euros, sauf données par action

	Notes	31/12/12 12 mois	31/12/11 12 mois
Revenus locatifs	5.17	38 633	34 555
Autres prestations	5.18	8 773	7 315
Charges liées aux immeubles	5.19	(16 382)	(13 418)
<b>Loyers nets</b>		<b>31 024</b>	<b>28 452</b>
Vente d'immeuble			
Frais de fonctionnement	5.20	(2 845)	(3 993)
Autres charges opérationnelles			1
Autres produits opérationnels			
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement		9 685	2 500
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement		(300)	(10 048)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>5.1</i>	<i>9 385</i>	<i>(7 548)</i>
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>37 564</b>	<b>16 912</b>
Produits financiers		113	181
Charges financières		(20 816)	(16 856)
<b>Résultat financier</b>	<b>5.21</b>	<b>(20 704)</b>	<b>(16 675)</b>
<b>Charge d'impôts</b>	<b>5.22</b>		
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>		<b>16 860</b>	<b>238</b>
<i>dont part revenant au Groupe</i>		<i>16 860</i>	<i>238</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>			
<b>Autres éléments du résultat global</b>			
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>16 860</b>	<b>238</b>
<i>dont part revenant au Groupe</i>		<i>16 860</i>	<i>238</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>			
Résultat net de base et dilué par action		1,26	0,02

## 2.2 ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE 2012

En milliers d'euros

	Notes	31/12/12	31/12/11
<b>Actifs non courants</b>			
Immeubles de placement	5.1	865 400	854 200
Prêts et créances (part non courante)	5.2	14 401	9 068
<b>Total actifs non courants</b>		<b>879 802</b>	<b>863 268</b>
<b>Actifs courants</b>			
Créances clients	5.3	12 024	6 295
Autres créances d'exploitation	5.4	1 899	4 575
Charges constatées d'avance	5.16	41	2 167
<b>Total des créances</b>		<b>13 965</b>	<b>13 038</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5	20 921	16 963
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>		<b>20 921</b>	<b>16 963</b>
<b>Total actifs courants</b>		<b>34 886</b>	<b>30 001</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>914 688</b>	<b>893 269</b>
<b>Capitaux propres</b>			
Capital		160 470	160 470
Réserve légale et primes		40 157	49 333
Réserves consolidées		275 910	266 429
Résultat net part du Groupe		16 860	238
<b>Total capitaux propres</b>	<b>6</b>	<b>493 397</b>	<b>476 471</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Emprunts (part non courante)	5.11	394 690	398 217
Autres dettes financières (part non courante)	5.13	2 672	1 426
Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)			
<b>Total passifs non courants</b>		<b>397 362</b>	<b>399 643</b>
<b>Passifs courants</b>			
Emprunts part à moins d'un an		1 776	
Dettes fournisseurs		3 101	2 028
Dettes d'impôts sur les bénéfices			
Autres dettes d'exploitation	5.14	5 438	4 848
Produits constatés d'avance	5.16	13 614	10 281
<b>Total passifs courants</b>		<b>23 928</b>	<b>17 157</b>
<b>Total passifs</b>		<b>421 290</b>	<b>416 799</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>914 688</b>	<b>893 269</b>

## 2.3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE 2012

En milliers d'euros

	31/12/12	31/12/11
<b>FLUX D'EXPLOITATION</b>		
Résultat net de l'ensemble consolidé	16 860	238
<i>Élimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>		
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	(9 385)	7 548
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	823	592
Marge brute d'autofinancement	8 299	8 378
Variation des autres éléments de BFR	(525)	(1 056)
Variation du besoin en fonds de roulement	(525)	(1 056)
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	7 774	7 322
<b>FLUX D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisition d'immobilisations	(1 815)	(1 048)
Diminution nette des dettes sur immobilisations	(741)	
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(2 556)	(1 048)
<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)	1 247	
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)		(479)
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	66	316
Distribution de dividendes		(14 692)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(1 262)	(14 855)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	3 957	(8 582)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	16 963	25 544
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE</b>	<b>20 921</b>	<b>16 963</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 2012

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 31/12/2010	160 470	50 269	(753)	280 820	490 805		490 805
<b>Résultat global</b>				<b>238</b>	<b>238</b>		<b>238</b>
- Résultat net				238	238		238
- Autres éléments du résultat global							
<b>Transactions en capital avec les propriétaires</b>		<b>(936)</b>	<b>119</b>	<b>(13 756)</b>	<b>(14 573)</b>		<b>(14 573)</b>
- Distribution de dividendes (1,10 € par action)		(936)		(13 756)	(14 692)		(14 692)
- Variation sur actions propres détenues			119		119		119
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							
<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)		9 176	0		0
- Variation sur actions propres détenues			66		66		66
Capitaux propres au 31/12/2012	160 470	40 157	(568)	293 338	493 397		493 397

## 2.5 NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

### Notes annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2012

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 2012.

### 2.5.1 CONTEXTE ET PRINCIPALES HYPOTHÈSES RETENUES POUR L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

#### 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 2012.

Son patrimoine immobilier est identique à celui de l'exercice clos au 31 décembre 2011.

#### ACTIVITÉ LOCATIVE

En 2012, le site Arcs de Seine a fait l'objet de ses premières commercialisations suite aux travaux de rénovation. Trois baux ont été signés avec Canal+, Hewlett Packard et Huawei pour une surface totale de 17 300 m<sup>2</sup> au cours du premier trimestre, suivi d'un bail supplémentaire avec Hewlett Packard pour une surface de 900 m<sup>2</sup>, une extension de bail de 2 800 m<sup>2</sup> avec Boursorama et 1 300 m<sup>2</sup> avec Huawei au cours du deuxième trimestre, portant la surface totale de bureaux commercialisée à 22 300 m<sup>2</sup>.

En outre, sur Europlaza, le property manager Yxime en charge de la gestion quotidienne de nos trois immeubles, a déplacé ses équipes à compter d'avril 2012 sur un plateau de 1 296 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, SPSS qui occupait 890 m<sup>2</sup> de bureaux dans la tour a mis fin à son bail au bout de 9 années passées à Europlaza.

#### REFINANCEMENT

Jusqu'au 15 novembre 2012, l'activité du Groupe était financée par un emprunt bancaire au nominal de 398 892 milliers d'euros, avec un taux d'intérêt fixe à 4,15 % pour les deux premières tranches (représentant 376 400 milliers d'euros) et un taux variable pour la troisième tranche. Cet emprunt était remboursable *in fine* le 2 mars 2013.

Le Groupe a remboursé cet emprunt par anticipation le 15 novembre 2012. Les principales conséquences de ce refinancement ont été les suivantes :

– Coûts de résiliation pour 3 970 milliers d'euros.

Ces coûts sont composés de 3 899 milliers d'euros de frais de rupture anticipée de l'emprunt et de 71 milliers d'euros d'honoraires. Ils constituent des charges de l'exercice 2012 et contribuent respectivement aux postes de charges financières et de frais de fonctionnement.

– Coûts de mise en place du nouvel emprunt pour 5 458 milliers d'euros.

Ces coûts sont principalement composés de commissions bancaires, de frais de notaire et d'honoraires. Ils sont intégrés au taux effectif global de l'emprunt et, à ce titre, leur charge est étalée sur la durée de l'emprunt.

Depuis le 15 novembre 2012, l'activité du Groupe est financée par un nouvel emprunt bancaire, au nominal de 400 000 milliers d'euros, remboursable *in fine* le 16 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 2012), il sera de 3,15 % au-delà. À titre d'information, l'ensemble de covenants applicables à cet emprunt a été respecté au 31 décembre 2012.

Des covenants bancaires sont applicables à ce nouvel emprunt ; ils sont détaillés en note 5.24 dans la section relative aux engagements donnés.

**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 2012 présente, au titre des éléments comparatifs, les comptes de l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2011.

**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 2012 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 14 février 2013.

## 2.5.2 RÈGLES, PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES UTILISÉS POUR L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2012

**Note 2.1 Présentation des comptes consolidés****RÉFÉRENTIEL**

Les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2012 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 2012 et applicables à cette date, avec en comparatif l'exercice 2011 établi selon le même référentiel.

**Périmètre de consolidation**

Au 31 décembre 2012, 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 2012
Prothin SAS	533 212 445	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2012

Toutes les sociétés comprises dans le périmètre clôturent leur exercice au 31 décembre 2012.

**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 :

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 2012 sont sans impact dans les comptes.

La norme IFRS 13, Évaluation de la juste valeur, a été publiée par l'IASB et ne sera applicable qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au sein de l'Union européenne. Une information comparative au 31 décembre 2012 devra être présentée.

La Société 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 2012, il n'existe pas dans le périmètre du Groupe de société contrôlée conjointement ni de société sur laquelle le Groupe exerce une influence notable.

– 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 de trois immeubles de bureaux localisés en région parisienne, les secteurs de la société étant 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.

Le Groupe a nommé BNP Paribas Real Estate Expertise en qualité d'évaluateur indépendant aux fins de procéder à une évaluation indépendante de ses trois actifs de bureaux.

La préparation des états financiers requiert de la part de la direction et de son évaluateur indépendant 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 indépendant 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 indépendants reflètent leur meilleure estimation à la date du 31 décembre 2012, 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. Ils ont retenu plusieurs méthodes d'estimation : des méthodes par le revenu et la méthode par comparaison.

#### **MÉTHODES PAR LE REVENU**

Ces méthodes consistent à capitaliser un revenu annuel. Elles peuvent être déclinées de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net), auxquels correspondent des taux de rendement distincts. BNP Paribas Real Estate Expertise a procédé au calcul de la juste valeur sur la base de la méthode par le rendement et de la méthode du *discounted cash-flow*.

#### **MÉTHODE PAR LE RENDEMENT**

Cette méthode consiste à capitaliser le revenu annuel d'un bien avec un taux défini par analogie au marché.

#### **MÉTHODE DU « DISCOUNTED CASH-FLOW »**

Cette méthode consiste à actualiser les flux financiers annuels générés par l'actif. Les flux financiers sont entendus comme le montant de tous les revenus de l'actif, nets des dépenses non refacturables aux locataires.

#### **MÉTHODE TRADITIONNELLE DITE « PAR COMPARAISON »**

Cette méthode d'évaluation classique consiste à comparer les biens objets de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires, en nature comme en localisation, vendus en droits d'enregistrement, comme en TVA, et cela à la date la plus proche possible de l'évaluation indépendante.

La valeur de marché retenue est celle déterminée à partir des conclusions de l'évaluateur indépendant qui estime la valorisation du patrimoine au 30 juin et 31 décembre de chaque année. 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 % pour les actifs hors du champ d'application de la TVA.

### **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 sont des actifs financiers non dérivés à paiements fixes ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif, à l'exception de :

- ceux que l'entité a l'intention de vendre immédiatement ou dans un avenir proche, qui doivent être classés comme détenus à des fins de transaction et ceux que l'entité, lors de leur comptabilisation initiale, désigne comme étant à leur juste valeur par le biais de l'état du résultat global ;
- ceux que l'entité, lors de leur comptabilisation initiale, désigne comme étant disponibles à la vente ;
- ceux pour lesquels le porteur peut ne pas recouvrer la quasi-totalité de son investissement initial, pour d'autres raisons que la détérioration du crédit, qui doivent être classés comme disponibles à la vente.

## 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, de ce fait, 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'arrêté 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 25 649 (soit moins de 0,19 % des actions) pour un total de 425 milliers d'euros au 31 décembre 2012.

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 2012. 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 85 % de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
  - des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, à condition que 50 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
  - des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime 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.

- (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 2012.

### **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 des postes « Autres achats et charges externes » ou « Impôts, taxes et versement assimilés ».

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 DETERMINANTS**

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 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.

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	23,3	5,66 %	355,6	363,0	370,6	378,6	387,0	395,7	404,9	414,4	424,5
Rives de Bercy	10,8	6,02 %	155,5	158,5	161,7	165,0	168,4	172,0	175,7	179,6	183,7
Arcs de Seine	21,0	6,38 %	287,5	292,8	298,3	304,0	310,0	316,2	322,6	329,4	336,4
Total	55,0	5,99 %	798,6	814,3	830,6	847,7	865,4	883,9	903,2	923,4	944,5
Impact sur la valorisation du portefeuille :			(7,72) %	(5,91) %	(4,02) %	(2,05) %	0,00 %	2,14 %	4,37 %	6,70 %	9,14 %

Source : BNP Paribas Real Estate Expertise

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.

### *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 3 et représentent environ 63 % des revenus locatifs perçus en 2012 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 anticipée prévues par les conventions de crédit se trouve en notes 5.11 et 5.24. Au 31 décembre 2012, les covenants bancaires sont respectés.

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

Au 31 décembre 2012, 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 2012), 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 2012

### 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
31/12/10	168 200	383 500	309 000	860 700
Indemnité perçue				
Dépenses ultérieures			1 048	1 048
Cessions				
Variation de la juste valeur	500	2 000	(10 048)	(7 548)
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

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

L'estimation de la juste valeur retenue par les évaluateurs au 31 décembre 2012 est indiquée ci-dessous à partir des informations suivantes :

Actifs	Valeur d'expertise au 31/12/12(hors droits)		Taux de rendement effectif théorique	Surface locative brute <sup>(1)</sup> au 31/12/12		Loyer facial annuel HT <sup>(2)</sup>	
	en millions d'euros	%	%	m <sup>2</sup>	%	en milliers d'euros	%
Europlaza (1999 <sup>(3)</sup> )	387	45	6,5	49 321	39	26 966	44
Arcs de Seine (2000 <sup>(3)</sup> )	310	36	6,0	45 152	36	21 883	36
Rives de Bercy (2003 <sup>(3)</sup> )	168	19	7,0	31 942	25	12 509	20
Total	865	100		126 415	100	61 357	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 2012 et le loyer de marché, tel qu'estimé par les évaluateurs, concernant les locaux vacants (1 983 K€ pour Europlaza et 8 627 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

	31/12/12	31/12/11
Avantages consentis aux locataires à plus d'un an	14 401	9 068
Prêts et créances (part non courante)	14 401	9 068

Les avantages consentis aux locataires sont la contrepartie dans l'état de situation financière consolidée, pour la fraction à plus d'un an, de l'impact des mouvements comptabilisés dans l'état du résultat global et relatifs à l'étalement des avantages accordés aux locataires.

### Note 5.3 Créances clients

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/12	31/12/11
Créances clients	12 043	6 314
Dépréciation créances clients	(19)	(19)
Clients	12 024	6 295

### Note 5.4 Autres créances d'exploitation

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/12	31/12/11
Charges locatives	1 222	1 056
Avantages consentis aux locataires à moins d'un an		2 760
TVA déductible	500	528
Fournisseurs débiteurs et autres créances	40	160
Fonds détenus dans le cadre du contrat de liquidité	138	71
Autres créances d'exploitation	1 899	4 575

Les avantages consentis aux locataires correspondent à la partie à moins d'un an de ces avantages.

### 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 20 921 milliers d'euros.

**Note 5.6 État des échéances des créances**

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 <sup>(1)</sup>	12 024	10 032	1 992	1 986	-	6
Autres créances d'exploitation	1 899	1 899				
Charges constatées d'avances	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>
Total des créances	28 366	26 373	1 992	1 986	-	6

(1) Le montant des créances clients données en garantie des emprunts et décrit en note 5.24 s'élève à 12 024 milliers d'euros.

Échéances des créances au 31 décembre 2011

En milliers d'euros

	Montant net de dépréciation des créances 31/12/11	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	9 068	9 068				
<b>Total des créances non courantes</b>	<b>9 068</b>	<b>9 068</b>	-	-	-	-
<b>Créances courantes</b>						
Créances clients	6 295	5 824	471	468		4
Autres créances d'exploitation	4 575	4 575				
Charges constatées d'avances	2 167	2 167				
<b>Total des créances courantes</b>	<b>13 038</b>	<b>12 566</b>	<b>471</b>	<b>468</b>	-	<b>4</b>
Total des créances	22 106	21 634	471	468	-	4

**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	31/12/12	31/12/11
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	14 401	9 068
Créances courantes	13 924	10 870
Actifs financiers disponibles à la vente		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20 921	16 963
<b>Total actifs financiers</b>	<b>49 247</b>	<b>36 901</b>
Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat		
Passifs financiers évalués au coût amorti		
Passifs non courants	397 362	399 643
Passifs courants	10 315	6 876
<b>Total passifs financiers</b>	<b>407 677</b>	<b>406 519</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	31/12/11	Dotations	Reprises	31/12/12
<b>Dépréciations</b>				
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 31/12/2011	13 372 500	12	160 470	49 333	266 668
Distribution de dividendes					
Affectation du résultat 2011				(9 176)	9 176
Résultat de l'exercice					16 860
Variation des actions propres détenues					66
Capitaux propres au 31/12/2012	13 372 500	12	160 470	40 157	292 770

Les réserves consolidées sont composées des réserves sociales de Cegereal pour (31 690) milliers d'euros, des ajustements IFRS (non distribuables) pour 172 118 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 31/12/12	Versé en 2012 (actions propres exclues)
Dividende global versé	8 692 125	
Dividende net par action en euros	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 2012. Il est précisé que le dividende qui sera versé au titre de 2012 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 0,65 euro par action.

Les dividendes mis en paiement par les SIIC entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2013 sont exonérés de la taxe de 3 % sur le versement des dividendes.

Actions d'autocontrôle

En euros

	Montant au 31/12/12	Montant au 31/12/11	Variation
Coût d'acquisition	425 372	608 827	(183 455)
Nombre de titres d'autocontrôle à la clôture	25 649	29 316	(3 667)

## Note 5.11 Emprunts

Jusqu'au 15 novembre 2012 l'activité du Groupe était financée par un emprunt, remboursable *in fine* le 2 mars 2013, composé de plusieurs tranches :

En milliers d'euros

Nature	Principal	Date de rembours.	Intérêts	Taux
Tranche A	196 400	02/03/13	Fixe avec option à taux variable	4,15 %
Tranche B	180 000	02/03/13	Fixe avec option à taux variable	4,15 %
Financement de l' <i>exit tax</i>	22 492	02/03/13	Taux variable	Euribor 3 mois + marge 0,60 %
<b>Total</b>	<b>398 892</b>			

Le taux d'intérêt effectif des tranches A et B, tel qu'il ressortait de la méthode du coût amorti, s'élève à 4,30 %. Le coût moyen pondéré de la tranche de l'emprunt ayant financé l'*exit tax* s'élève à 1,41 % au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012. La charge d'intérêt brute générée par cet emprunt s'élève à environ 14 111 milliers d'euros pour l'exercice 2012.

Cet emprunt a été remboursé par anticipation le 15 novembre 2012. Le traitement des frais générés par ce refinancement a été présenté en note 1.1.

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 2012), il sera de 3,15 % au-delà.

Au 31 décembre 2012, l'emprunt bancaire évalué au coût amorti, diminué des coûts de transaction directement attribuables à l'opération s'élève à 394 690 milliers d'euros.

Le taux d'intérêt effectif tel qu'il ressort de la méthode du coût amorti, s'élève à 3,73 %.

La charge d'intérêt brute annuelle s'élève à environ 1 776 milliers d'euros pour l'exercice 2012.

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 des 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 5.24, ont été calculés au 31 décembre 2012, et sont respectés.

**Note 5.12 Juste valeur des passifs financiers**

La juste valeur de la dette bancaire au 31 décembre 2012 est présentée ci-dessous :

En milliers d'euros

	31/12/12		31/12/11	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Emprunt	400 000	402 899		
Emprunt - Tranche A			196 400	200 456
Emprunt - Tranche B			180 000	183 717
Emprunt - Tranche C			22 492	22 492
<b>Total</b>	<b>400 000</b>	<b>402 899</b>	<b>398 892</b>	<b>406 665</b>

Il n'y a pas d'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur pour les autres instruments financiers au 31 décembre 2012.

**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 5.15 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 31/12/12	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	394 690	400 000		400 000	
Autres dettes financières à plus d'un an	2 672				2 672
Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an					
<b>Total passifs non courants</b>	<b>397 362</b>	<b>400 000</b>	<b>-</b>	<b>400 000</b>	<b>2 672</b>
<b>Passifs courants</b>					
Emprunts part à moins d'un an	1 776	1 776	1 776		
Autres dettes financières					
Dettes fournisseurs	3 101	3 101	3 101		
Dettes d'impôts sur les bénéfices					
Autres dettes d'exploitation	5 438	5 438	5 438		
<b>Total passifs courants</b>	<b>10 315</b>	<b>10 315</b>	<b>10 315</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 Charges et produits constatés d'avance**

Au 31 décembre 2011, les charges constatées d'avance comprenaient principalement les intérêts sur l'emprunt bancaire relatifs au premier trimestre 2012. Les intérêts sur le nouvel emprunt sont payables à terme échu.

Les produits constatés d'avance correspondent aux loyers du premier trimestre 2013 facturés d'avance.

**Note 5.14 Autres dettes d'exploitation**

Elles se composent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/12	31/12/11
Personnel		(4)
TVA, impôts divers et charges sociales à payer	2 081	1 843
Appels de charges locatives	1 917	925
Locataires	148	43
Dettes diverses	0	8
<b>Autres dettes d'exploitation</b>	<b>4 146</b>	<b>2 816</b>
<b>Autres dettes sur immobilisations</b>	<b>1 291</b>	<b>2 032</b>
<b>Dettes sur immobilisations</b>	<b>1 291</b>	<b>2 032</b>

**Autres dettes** 5 438 4 848

Au sein du poste « Appels de charges locatives » figure une dette de 695 milliers d'euros, qui correspond au solde des fonds versés par les locataires en vue de participer au financement de gros matériels communs.

**Note 5.17 Loyers**

Les loyers, après impact des franchises accordées, se composent comme suit par immeuble :

En milliers d'euros

	31/12/12 12 mois	31/12/11 12 mois
Revenus locatifs immeuble Europlaza	22 725	21 422
Revenus locatifs immeuble Arcs de Seine	4 691	2 338
Revenus locatifs immeuble Rives de Bercy	11 217	10 795
<b>Total</b>	<b>38 633</b>	<b>34 555</b>

### Note 5.18 Autres prestations

Les autres prestations se composent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/12 12 mois	31/12/11 12 mois
Refacturations de charges locatives	5 082	3 910
Refacturations d'impôts	3 589	2 942
Autres refacturations locataires et produits divers	102	463
Autres prestations	8 773	7 315

### Note 5.19 Charges liées aux immeubles

Elles se composent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/12 12 mois	31/12/11 12 mois
Charges locatives	4 924	2 250
Impôts	4 697	4 535
Honoraires	4 052	3 183
Entretien	431	326
Charges sur locaux vacants	2 187	3 065
Autres charges	90	60
Charges liées aux immeubles	16 382	13 418

Les honoraires sont composés essentiellement des honoraires d'asset management avec la société Commerz Real Investmentgesellschaft pour 3 029 milliers d'euros au 31 décembre 2012 et 2 990 milliers d'euros au 31 décembre 2011. 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 11 808 milliers d'euros et le montant des refacturations à 8 671 milliers d'euros.

### Note 5.20 Frais de fonctionnement

Les charges administratives sont essentiellement composées d'honoraires et incluent également des charges de personnel à hauteur de 512 milliers d'euros.

Il est aussi à noter qu'ils incluaient aussi en 2011, 2 010 milliers d'euros liés à l'opération de restructuration composés notamment de frais de notaire, de droits d'enregistrement et d'honoraires.

### Note 5.21 Résultat financier

Il se détaille comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/12 12 mois	31/12/11 12 mois
Produits financiers	113	181
Charges financières	(20 816)	(16 856)
Intérêts sur emprunts bancaires	(16 917)	(16 856)
Frais de rupture de l'ancien emprunt	(3 899)	
Résultat financier	(20 704)	(16 675)

### 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 donc 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 2012, soit 25 649. 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 sûretés

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 immobilier (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

Suite à l'arrivée de nouveaux locataires sur l'immeuble Arcs de Seine, les cautions reçues de la part des locataires s'élèvent au 31 décembre 2012 à 11 162 milliers d'euros.

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 et en totalité sur l'indice INSEE du coût de la construction. 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 2012, les loyers futurs minimaux (hors TVA et hors refacturation de taxes et charges), hors renégociations intervenues postérieurement à la clôture du 31 décembre 2012 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	
	31/12/12	31/12/11
2013	41 638	34 210
2014	42 286	30 248
2015	28 651	13 793
2016	17 919	7 860
2017	13 721	4 892
2018	6 653	
2019	4 701	
2020	4 701	
2021	3 516	

Ces loyers correspondent à la facturation à venir hors incidence des étalements de franchises consenties 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 Hypothekbank 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

	31/12/12 12 mois	31/12/11 12 mois
<b>Impact sur le résultat opérationnel</b>		
Charges liées aux immeubles : Honoraires d'asset management	3 029	2 990
Frais de fonctionnement : Honoraires	25	228
<b>Impact sur le résultat financier</b>		
Charges financières	18 010	16 856
Total compte de résultat	21 064	20 074
<b>Impact sur le bilan actif</b>		
Charges constatées d'avance		2 102
Total bilan actif	-	2 102
<b>Impact sur le bilan passif</b>		
Emprunts part à plus d'un an		398 217
Dettes fournisseurs	779	736
Total bilan passif	779	398 953

### 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 2011 et de 25 000 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012. Cette somme a été versée en décembre 2012.

#### (ii) Rémunérations des principaux dirigeants

En milliers d'euros

Catégories prévues par la norme	31/12/12 12 mois	31/12/11 12 mois
Avantages du personnel à court terme	280	300
Avantages postérieurs à l'emploi		
Autres avantages à long terme		
Indemnités de fin de contrat		
Avantages sur capitaux propres		
Total	280	300

- (iii) Jetons de présence versés aux mandataires sociaux  
 Pour la période close le 31 décembre 2011, une somme de 68 000 euros a été versée au titre des jetons de présence.  
 Pour la période close le 31 décembre 2012, 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 de la *key personnel* commun avec le Groupe

Le Groupe a des *key personnel* communs avec la société CRI. Ces personnes sont certains administrateurs.

## TRANSACTIONS AVEC LES AUTRES PARTIES LIÉES

Jusqu'au 15 novembre 2012, l'activité du Groupe était financée par un emprunt de 398 892 milliers d'euros auprès de la banque Eurohypo AG (devenu Hypothekenbank Frankfurt AG, le 9 octobre 2012), qui est considérée comme une partie liée. Cet emprunt a généré des intérêts pour un montant de 14 111 milliers d'euros et des frais de rupture pour 3 899 milliers d'euros en 2012.

### Note 5.26 Personnel

L'effectif du Groupe est composé de trois salariés au 31 décembre 2012 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)		%	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des états financiers	272	174	100	93
Honoraires comptabilisés au titre des conseils et prestations entrant dans les diligences directement liées		13		7
<b>Total</b>	<b>272</b>	<b>188</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

### Note 5.28 Evénements post-clôture

Le Crédit Foncier a renégocié prématurément son bail, en janvier 2013. Il a choisi de prolonger sa durée de location de 7 ans supplémentaires, jusqu'en décembre 2021.

## 2.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2012 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 2012

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 2012 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 2012 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.

- Comme indiqué dans la note 1.1 de la section 2.5.1 des notes annexes aux comptes consolidés, relative au refinancement, Cegereal S.A. a remboursé, au cours de l'exercice, de façon anticipée son précédent emprunt et procédé à la mobilisation d'un nouvel emprunt.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables, nous avons examiné le traitement comptable appliqué à cette opération de refinancement et la présentation d'ensemble faite dans les notes annexes aux comptes consolidés.

– 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 et Levallois-Perret, le 14 février 2013

**KPMG Audit FS I**

Denjean et Associés

Associé



**Régis Chemouny**

Thierry Denjean

Associé

**Denjean**  
Associés

## 3. Comptes annuels selon les principes français

### 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 2012 sont établis selon les principes comptables français applicables aux comptes individuels.

#### SITUATION FINANCIÈRE / COMPTES SOCIAUX

Les capitaux propres qui étaient de 352 978 milliers d'euros au premier jour de la période, s'élèvent à 351 538 milliers d'euros au 31 décembre 2012.

Les disponibilités s'élèvent à 1 985 milliers d'euros au 31 décembre 2012, en augmentation du même montant par rapport au 31 décembre 2011. Les principaux mouvements de l'exercice clos le 31 décembre 2012, 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	3 487
Autres variations	
Diminution de l'actif immobilisé	117
<b>Total des ressources</b>	<b>3 604</b>
EMPLOIS	
Capacité d'autofinancement (négative) générée au cours de l'exercice	1 619
Remboursement d'une partie de la dette bancaire	
Augmentation de l'actif immobilisé	
<b>Total des emplois</b>	<b>1 619</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>	<b>1 985</b>

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

L'activité locative de Cegereal a été transférée à sa filiale Prothin 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 une activité de détention des titres de Prothin et en 2011 six mois d'activité locative et six mois de détention des titres de Prothin.

En euros

	31/12/12 12 mois	31/12/11 12 mois
Chiffre d'affaires net		20 784
Autres produits d'exploitation	67	24
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>67</b>	<b>20 808</b>
Autres achats et charges externes	(1 109)	(6 488)
Impôts, taxes et versements assimilés	(47)	(2 365)
Salaires et traitements	(344)	(348)
Dotations aux amortissements sur immobilisations		(12 777)
Autres charges d'exploitation	(68)	(69)
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>(1 568)</b>	<b>(22 047)</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(1 501)</b>	<b>(1 239)</b>
Total des produits financiers	276	197
Total des charges financières	(98)	(8 222)
<b>Résultat financier</b>	<b>179</b>	<b>(8 025)</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>(117)</b>	<b>(23)</b>
Bénéfice (ou perte)	(1 440)	(9 287)

### 3.2 LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ CEGEREAL SA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

#### 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 2012 de la manière suivante :

Origine :

- Résultat déficitaire (perte) de l'exercice : (1 439 977) euros,
- Report à nouveau antérieur : 0 euro,

Affectation :

- imputation à due concurrence de (1 439 977) euros sur le poste « Report à nouveau » ; le montant du poste « Report à nouveau » serait ainsi porté à (1 439 977) 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

Au titre de l'exercice clos le	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividendes	Autres revenus distribués	
31/12/08	21 623 046		4 453 329
31/12/09	21 663 450		1 069 800
31/12/10	13 773 674		936 075
31/12/11	-		-

#### 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 448 milliers d'euros, dont 4 milliers d'euros sont échus au 31 décembre 2012 et 444 milliers d'euros sont constitués de charges à payer non encore échues. Au 31 décembre 2011, les dettes fournisseurs s'élevaient à 665 milliers d'euros, dont 29 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 2012.

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

## BILAN SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS

En euros

ACTIF	Notes	Brut	Amort./Dépr.	31/12/12	31/12/11
<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>					
	5.1				
Participations & créances rattachées		349 301 810		349 301 810	349 301 810
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres		562 896		562 896	501 710
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>		349 864 706	-	349 864 706	349 803 520
<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	5.4	22 344	18 683	3 661	3 661
Autres créances	5.4	209 388		209 388	5 707 674
Capital souscrit et appelé, non versé					
<b>Valeurs mobilières de placement</b>					
<b>Disponibilités</b>	5.3	1 985 094		1 985 094	
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		2 216 826	18 683	2 198 143	5 711 336
<b>Charges constatées d'avance</b>	5.7	19 520		19 520	24 651
<b>Comptes de régularisation</b>					
<b>TOTAL ACTIF</b>		352 101 052	18 683	352 082 369	355 539 505

En euros

PASSIF	Notes	31/12/12	31/12/11
<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...		24 110 276	33 285 900
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			111 611
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)		(1 439 977)	(9 287 235)
<b>Subventions d'investissement</b>			
<b>Provisions réglementées</b>			
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
	5.9	351 537 587	352 977 563
<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			
<b>Fournisseurs et autres dettes</b>			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5.4	448 245	664 623
Dettes fiscales et sociales	5.4	79 423	1 720 395
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	5.4	17 114	176 923
Produits constatés d'avance			
<b>DETTES</b>			
		544 782	2 561 941
<b>Comptes de régularisation</b>			
<b>TOTAL PASSIF</b>			
		352 082 369	355 539 505

## Compte de résultat selon les principes français

En euros

	France	Exportation	Notes	31/12/12 12 mois Total	31/12/11 12 mois Total
Ventes marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services			5.11		20 784 100
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	-	-		-	20 784 100
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprise sur amortis, dépréciations, provisions, transferts de charges				66 710	24 012
Autres produits				4	1
<b>Total des produits d'exploitation</b>				66 714	20 808 112
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	1 108 900	6 487 837
Impôt, taxes et versements assimilés				46 947	2 364 813
Salaires et traitements				237 072	246 753
Charges sociales				106 901	101 528
Dotations aux amortissements sur immobilisations					12 776 876
Dotations aux dépréciations sur immobilisations					
Dotations aux dépréciations sur actif circulant					
Dotations d'exploitation aux provisions pour risques et charges					
Autres charges				68 003	69 223
<b>Total charges d'exploitation</b>				1 567 822	22 047 031
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>				(1 501 108)	(1 238 918)
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	181 371
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges				238 298	15 258
Différences positives de change					23
Produits nets sur cessions de V.M.P.					
<b>Total des produits financiers</b>				276 074	196 652
Dotations aux amortissements dépréciations et provisions				59 673	180 850
Intérêts et charges assimilés				37 831	8 041 560
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions de V.M.P.					
<b>Total des charges financières</b>				97 504	8 222 410
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>				178 570	(8 025 758)
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>				(1 322 538)	(9 264 676)

En euros

	Notes	31/12/12 12 mois	31/12/11 12 mois
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations en capital			50 594
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges			
<b>Total produits exceptionnels</b>		-	50 594
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		117 438	73 153
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			
<b>Total charges exceptionnelles</b>		117 438	73 153
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	5.13	(117 438)	(22 558)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôts sur les bénéfices			
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		342 788	21 055 359
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		1 782 764	30 342 594
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>		(1 439 977)	(9 287 236)

### 3.5 ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS POUR L'EXERCICE DE 12 MOIS CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

#### 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 2012.

##### *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 2011.

#### 3.5.2 RÈGLES, PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012 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 2012 sont ceux décrits ci-après.

##### *Note 2.1 Immobilisations corporelles*

Les immobilisations corporelles, figurent au bilan à leur valeur réévaluée au 1<sup>er</sup> avril 2006, à laquelle s'ajoute le coût d'acquisition des éléments acquis postérieurement au 1<sup>er</sup> avril 2006.

Les frais d'entretien et de réparation sont passés en charges de l'exercice, sauf ceux correspondant à la définition d'un actif en application du règlement CRC 2004-6 du 24 décembre 2004.

##### *Détermination des composants*

Si un ou plusieurs éléments constitutifs d'un actif ont chacun des durées d'utilisation différentes, chaque élément est comptabilisé séparément et un plan d'amortissement propre à chacun de ces éléments est retenu.

Les composants ont été déterminés après analyse technique des différents immeubles et ont été regroupés sous quatre grandes catégories : gros œuvre, façades, agencements, installations générales et techniques.

Les composants de seconde catégorie (gros entretien) donnent lieu, le cas échéant et en fonction du plan pluriannuel de travaux arrêté, à la constatation d'une provision pour charges.

##### *Base amortissable*

La base de calcul de l'amortissement est constituée de la valeur brute de l'actif sous déduction de sa valeur résiduelle.

La valeur résiduelle correspond au montant, net des coûts de sortie attendus, que l'entreprise pourrait obtenir dans les conditions de marché actuelles de la cession de l'actif sur le marché à la fin de son utilisation. Toutefois, la valeur résiduelle n'est prise en compte que si elle est à la fois significative et mesurable.

À cet égard la valeur résiduelle d'un actif n'est mesurable que s'il est possible de déterminer de manière fiable, la valeur de marché de revente du bien en fin de période d'utilisation.

Au cas d'espèce, la valeur résiduelle n'est pas prise en compte dans la base amortissable dans la mesure où la société compte utiliser les ensembles immobiliers jusqu'au terme de leur durée de vie théorique.

#### *Durée d'amortissement*

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire, sur la durée d'utilisation des différents composants et sont enregistrés au résultat en dotation aux amortissements sur immobilisations.

Les durées d'amortissement sont les suivantes :

Nature du composant	Durées d'utilisation résiduelle en années
Gros œuvre	40-55
Façades	20-25
Installations générales et techniques	14-15
Agencements	9-10

#### *Dépréciation*

La dépréciation des éléments d'actifs est évaluée par l'entreprise à chaque clôture au moyen d'un test de dépréciation effectué dès qu'il existe un indice de perte de valeur.

Une dépréciation ne doit être constatée que si la valeur actuelle de l'immobilisation est devenue significativement inférieure à sa valeur nette comptable.

La valeur actuelle s'apprécie par référence à la plus élevée de la valeur vénale et de la valeur d'usage. La valeur vénale s'entend du montant qui pourrait être obtenu, à la date de clôture, de la vente d'un actif lors d'une transaction conclue à des conditions normales de marché, nette des coûts de sortie. La valeur d'usage est la valeur des avantages économiques futurs attendus de l'utilisation de l'actif et de sa sortie.

#### **Note 2.2 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 2.3 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.

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 2.4 Créances**

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

#### **Note 2.5 Reconnaissance des revenus**

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

Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, la société constate les avantages consentis aux locataires comme une réduction de loyer. À ce titre, les franchises de loyers ainsi que la prise en charge par le propriétaire de travaux spécifiques aux locataires, ayant un caractère significatif, font l'objet d'un étalement sur la période la plus courte entre la durée du bail ou 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).

Les indemnités d'éviction versées aux anciens locataires en vue d'obtenir la libre disposition des locaux sont comptabilisées en charges d'exploitation. Les indemnités de résiliation reçues des anciens locataires sont comptabilisées en produits d'exploitation.

#### **Note 2.6 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 au compte de résultat au sein des postes « Autres achats et charges externes » ou « Impôts, taxes et versement assimilés ».

Parallèlement, la refacturation des charges locatives aux locataires et des charges mises conventionnellement à la charge des locataires est constatée au compte de résultat en produit au sein du poste « Production vendue de services ».

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

#### **Note 2.7 Charges financières**

Les frais de mise en place des emprunts bancaires sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel le contrat de financement est conclu.

### Note 2.8 Frais de remise en état

Les frais de remise en état des locaux laissés vacants par les anciens locataires sont enregistrés le plus souvent en charge car ils permettent de maintenir un niveau de standing normal des surfaces louées et ne génèrent pas d'avantage économique complémentaire dans le futur.

Les indemnités de remise en état des locaux versées par les locataires à l'occasion de la restitution des surfaces utilisées sont comptabilisées en produits d'exploitation ou en produits exceptionnels selon l'affectation comptable des dépenses couvertes.

### 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 31/12/12
Titres de participation	349 301 810			349 301 810
Actions propres	608 827	284 396	467 851	425 372
Espèces versées/contrat de liquidité	71 057	235 860	169 393	137 524
Total de l'actif immobilisé financier	349 981 694	520 257	637 244	349 864 706

Au 31 décembre 2012, Cegereal détenait 25 649 de ses propres actions sur un total de 13 372 500 actions, pour un montant de 425 372 euros. Au cours de l'exercice, 17 883 actions ont été achetées et 21 550 ont été vendues.

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 31/12/12
Sur actions propres	178 175	59 673	237 848	-
Sur créances clients	18 683			18 683
Total des dépréciations	196 857	59 673	237 848	18 683

### Note 5.3 Disponibilités

Les disponibilités se présentent comme suit :

En euros

Disponibilités	31/12/12	31/12/11
Comptes bancaires	1 985 094	
Dépôts à terme		
Intérêts courus à recevoir		
Total	1 985 094	

En euros

Dettes	Montant brut	Échéances		
		à un an au plus	À plus d'un an et moins de cinq ans	À plus de cinq ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières divers				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	448 245	448 245		
Dettes fiscales et sociales	79 423	79 423		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes	17 114	17 114		
Total des dettes	544 782	544 782	-	-

### 3.5.3 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Les risques au 31 décembre 2012 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 2011, la société n'a procédé à aucun changement de méthode comptable au 31 décembre 2012.

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

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

Les échéances des créances et des dettes au 31 décembre 2012 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	22 344	22 344	
Autres créances	209 388	209 388	
Total des créances	231 732	231 732	-

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

Au 31 décembre 2012, les produits à recevoir et les charges à payer se présentent comme suit :

En euros		
Produits à recevoir	31/12/12	31/12/11
Autres créances	68 533	
Disponibilités		
<b>Total</b>	<b>68 533</b>	<b>-</b>
Charges à payer	31/12/12	31/12/11
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	444 364	635 972
Dettes fiscales et sociales	18 939	33 509
<b>Total</b>	<b>463 303</b>	<b>669 482</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****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 Hypothekbank 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 (jusqu'au 22 décembre 2011, compte tenu de son transfert à la société Prothin dans le cadre de l'Apport Partiel d'Actif).

En euros		
	31/12/12	31/12/11
<b>Impact sur le résultat d'exploitation</b>		
Refacturations de charges (émises)	82 958	
Refacturations de charges (reçues)	(70 000)	
Honoraires d'asset management		(1 495 234)
Honoraires		(228 000)
<b>Impact sur le résultat financier</b>		
Intérêts versés	(37 831)	(8 041 560)
Intérêts perçus	34 030	
<b>Total compte de résultat</b>	<b>3 801</b>	<b>(9 764 794)</b>
<b>Impact sur les comptes de bilan-actif</b>		
Autres créances	29 984	5 532 277
Charges constatées d'avance		
<b>Total bilan-actif</b>	<b>29 984</b>	<b>5 532 277</b>
<b>Impact sur les comptes de bilan-passif</b>		
Dividendes		
Emprunts et dettes financières divers		
Fournisseurs et comptes rattachés	13 953	
<b>Total bilan-passif</b>	<b>13 953</b>	<b>-</b>

**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
01/01/12	160 470 000	33 285 900	168 508 898	(9 287 235)	352 977 563
Affectation du résultat de l'exercice précédent		(9 175 624)	(111 611)	9 287 235	0
Résultat de la période				(1 439 977)	(1 439 977)
<b>31/12/12</b>	<b>160 470 000</b>	<b>24 110 276</b>	<b>168 397 287</b>	<b>(1 439 977)</b>	<b>351 537 587</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 2011 et de 25 000 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Conformément à la décision du Conseil d'administration, les sommes mises à la disposition des membres de la direction s'élèvent à 202 794 euros pour la période close le 31 décembre 2012.

Par ailleurs l'Assemblée générale du 28 juin 2012 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 2012, un montant de 68 000 euros a été versé au titre des jetons en décembre 2012.

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 2012, les charges et produits constatés d'avance se présentent comme suit :

En euros		
	Charges	Produits
Charges/produits d'exploitation	19 520	
Charges/produits financiers		
Charges/produits exceptionnels		
<b>Total compte de résultat</b>	<b>19 520</b>	<b>-</b>

Les charges constatées d'avance sont principalement constituées de cotisations professionnelles concernant une période postérieure au 31 décembre 2012.

**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.

L'Assemblée générale du 28 juin 2012 :

- a autorisé le Conseil d'administration à faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce,
- a autorisé le Conseil d'administration à annuler les actions rachetées par la société dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce,

#### Note 5.10 Écart de réévaluation

Au 31 décembre 2012, l'écart de réévaluation se ventile de la façon suivante :

En euros

Postes	Augmentation de la valeur brute	Imputation de l'exit tax	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
<b>Total</b>	<b>246 423 770</b>	<b>(89 967 360)</b>	<b>25 459 816</b>	<b>(29 574 363)</b>	<b>152 341 863</b>	<b>3 036 576</b>

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

Le chiffre d'affaires est entièrement réalisé en France, il se décompose comme suit en fonction de la nature des prestations rendues :

En euros

	31/12/12 12 mois	31/12/11 12 mois
Loyers	-	17 213 940
Refacturation de charges locatives	-	1 976 380
Refacturation d'impôts aux locataires	-	1 520 958
Indemnités de résiliation	-	-
Autres produits	-	72 822
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>20 784 100</b>

Les refacturations de charges locatives, d'assurances et d'impôts aux locataires trouvent leur contrepartie dans les postes de charges « Autres achats et charges externes » et « Impôts, taxes et versements assimilés ».

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 5.12 Détail de certains postes du compte de résultat

Au 31 décembre 2012, les autres achats et charges externes se présentent de la façon suivante :

En euros

	31/12/12 12 mois	31/12/11 12 mois
Charges refacturées aux locataires		1 080 705
Locations	9 591	44 412
Entretien et réparation des immeubles		210 552
Charges sur locaux vacants (a)		1 572 307
Honoraires (b)	478 759	3 146 194
Publications	372 086	228 509
Divers	248 464	205 158
	<b>1 108 900</b>	<b>6 487 837</b>

(a) Charges relatives aux lots vacants des immeubles Europlaza et Arcs de Seine.

(b) À hauteur de 1 495 233 euros d'honoraires d'asset management avec la société Commerz Real Investmentgesellschaft au 31 décembre 2011. Ces honoraires étaient assis sur la valeur d'expertise des immeubles détenus.

– a donné au Conseil d'administration la délégation de compétence pour utiliser les délégations en période d'offre publique,

– 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.

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 2012 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 2012. 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 85 % de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;

– des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, à condition que 50 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;

– des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime 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.

(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.

### 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	0	0	47 407 241	(21 605 162)	0
Participations (détenues entre 10 % et 50 %)									

### 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 1<sup>er</sup> 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 0,65 euro par action.

### 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 2012.

### 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.

#### 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 2012 sont les suivants :

En euros

	Montant (HT)		%	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des états financiers	77 679	156 355	100	92
Honoraires comptabilisés au titre des conseils et prestations entrant dans les diligences directement liées		13 280	0	8
Total	77 679	169 635	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 2012

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 2012, 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 2012 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 2.2 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 du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Les Commissaires aux comptes

Paris-La Défense et Levallois-Perret le 14 février 2013

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

Denjean & Associés

Associé



#### **Régis Chemouny**

Thierry Denjean

Associé



### 3.7 RAPPORT SPECIAL 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 2012

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'attache 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 2012.

Les Commissaires aux comptes

Paris-La Défense et Levallois-Perret, le 14 février 2013

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

Denjean et Associés

Associé



#### **Régis Chemouny**

Thierry Denjean

Associé







# 03

## INFORMATIONS JURIDIQUES



# III. INFORMATIONS JURIDIQUES

## 1. Assemblée générale des actionnaires du 26 juin 2013

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

Le Conseil d'administration convoque les actionnaires en Assemblée générale le 26 juin 2013 afin de rendre compte de l'activité de la société au cours de l'exercice social ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et clos le 31 décembre 2012 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 26 JUIN 2013

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 et consolidés pour l'exercice écoulé faisant ressortir respectivement un résultat déficitaire (perte) de (1 439 977) euros et un résultat bénéficiaire de 16 860 348 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 (1 439 977) euros sur le poste « Report à nouveau ».

Origine :

- Résultat déficitaire (perte) de l'exercice : (1 439 977) euros
- Report à nouveau antérieur : 0 euro

Affectation :

- Imputation à due concurrence de (1 439 977) euros sur le poste « Report à nouveau » ; le montant du poste « Report à nouveau » serait ainsi porté à (1 439 977) euros.

#### *Distribution exceptionnelle de prime de fusion*

La cinquième résolution propose une distribution exceptionnelle de prime de fusion d'un montant de 8 692 125 euros, soit 0,65 euro par action.

Si cette proposition est adoptée, le montant distribué sera versé le 18 juillet 2013.

#### *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 2013.

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

La huitième 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 28 décembre 2013. 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 28 juin 2012.

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'offre publique 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 neuvième 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) Dixième résolution : Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes

La dixième résolution permet au Conseil d'administration d'incorporer au capital tout ou partie des réserves, primes et bénéfices par élévation du nominal ou attribution d'actions gratuites ordinaires.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'assemblée générale du 29 juin 2011 dans sa dix-neuvième résolution qui expire le 29 août 2013.

En conséquence, nous vous proposons de bien vouloir la renouveler et donc de conférer au Conseil d'administration, pour une nouvelle période de 26 mois, la compétence aux fins d'augmenter le capital par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.

Le montant d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées au titre de cette délégation ne pourrait pas excéder le montant nominal de 300 000 000 euros.

Ce montant n'inclurait pas la valeur nominale globale des actions ordinaires supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions. Ce plafond serait indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres délégations de l'Assemblée.

Les délégations de compétence en vue d'augmenter le capital social par apport de numéraire avec maintien et suppression du droit préférentiel de souscription prennent fin le 29 août 2013. Votre conseil n'a pas fait usage de ces délégations.

En conséquence, nous vous proposons de les renouveler dans les conditions détaillées ci-après.

Les 11<sup>e</sup> à 15<sup>e</sup> résolutions portent sur les délégations financières permettant au Conseil d'administration d'émettre, à tout moment, des actions ordinaires, des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de 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.

Dans l'hypothèse d'une opération sur capital, le Conseil d'administration privilégierait le maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Cependant, certaines circonstances ou opportunités pourraient rendre nécessaire la suppression de ce droit en vue de faire une offre au public ou un placement privé auprès d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs.

Ces autorisations mettront fin aux autorisations données au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 29 juin 2011 qui expirent le 29 août 2013.

(b) Onzième résolution : Délégation de compétence en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance avec maintien du droit préférentiel de souscription

Nous vous proposons de fixer le montant nominal global maximum des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation à 300 000 000 euros.

Il est précisé que ce montant ne serait pas commun avec celui des délégations avec suppression du droit préférentiel de souscription et n'inclurait pas la valeur nominale globale des actions ordinaires supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourrait être supérieur à 300 000 000 euros.

Au titre de cette délégation, les émissions d'actions ordinaires et/ou de toute valeur mobilière donnant accès au capital seraient réalisées avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Si ces souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le conseil d'administration pourrait utiliser les facultés suivantes :

- limiter l'émission au montant des souscriptions à condition qu'il atteigne les  $\frac{3}{4}$  de l'émission décidée,
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits,
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

(c) Douzième résolution : Délégation de compétence en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public

Au titre de cette délégation, les émissions seraient réalisées par une offre au public.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital serait supprimé avec la faculté pour le conseil d'administration de conférer aux actionnaires la possibilité de souscrire en priorité.

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises, ne pourrait être supérieur à 300 000 000 euros. Ce montant s'imputerait sur le plafond du montant nominal des actions susceptibles d'être émises sur la base de la délégation d'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé.

Le montant nominal des titres de créances sur la société susceptibles d'être émis ne pourrait être supérieur à 300 000 000 euros. Ce montant s'imputerait sur le plafond du montant nominal des titres de créances susceptibles d'être émis sur la base de la délégation d'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé.

La somme revenant ou devant revenir à la société pour chacune des actions ordinaires émises, après prise en compte en cas d'émission de bons de souscription d'actions du prix de souscription desdits bons, serait déterminée conformément aux dispositions légales et réglementaires et serait donc au moins égale au minimum requis par les dispositions de l'article R. 225-119 du Code de commerce au moment où le conseil d'administration mettra en œuvre la délégation.

En cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, le conseil d'administration disposerait, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, le Conseil d'Administration pourrait utiliser les facultés suivantes :

- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions à condition qu'il atteigne les  $\frac{3}{4}$  de l'émission décidée,
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

(d) Treizième résolution : Délégation de compétence en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé

Au titre de cette délégation, les émissions seraient réalisées par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital serait supprimé.

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises, ne pourrait être supérieur à 300 000 000 euros, étant précisé qu'il serait en outre limité à 20 % du capital par an. Ce montant s'imputerait sur le plafond du montant nominal des actions susceptibles d'être émises sur la base de la délégation d'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public.

Le montant nominal des titres de créances sur la société susceptibles d'être émis ne pourrait être supérieur à 300 000 000 euros. Ce montant s'imputerait sur le plafond du montant nominal des titres de créances susceptibles d'être émises sur la base de la délégation d'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public.

La somme revenant ou devant revenir à la société pour chacune des actions ordinaires émises, après prise en compte en cas d'émission de bons de souscription d'actions du prix de souscription desdits bons, serait déterminée conformément aux dispositions légales et réglementaires et serait donc au moins égale au minimum requis par les dispositions de l'article R. 225-119 du Code de commerce au moment où le conseil d'administration mettra en œuvre la délégation.

(e) Quatorzième résolution - Détermination des modalités de fixation du prix de souscription en cas de suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite annuelle de 10 % du capital

Nous vous proposons, conformément aux dispositions de l'article L. 225-136-1<sup>o</sup>, alinéa 2, du Code de commerce, d'autoriser le Conseil d'Administration, qui décide une émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public et/ou par placement privé à déroger, dans la limite de 10 % du capital social par an, aux conditions de fixation du prix prévues selon les modalités précitées et à fixer le prix d'émission des titres de capital assimilables à émettre selon les modalités suivantes :

Le prix d'émission des titres de capital assimilables à émettre de manière immédiate ou différée ne pourrait être inférieur à la moyenne de 5 cours consécutifs cotés de l'action choisis parmi les trente dernières séances de bourse précédant la fixation du prix d'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 40 %.

Cette règle dérogatoire de prix pourrait se justifier au regard de la décote du cours de l'action Cegereal par rapport à l'ANR.

(f) Quinzième résolution - Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires

Nous vous proposons, dans le cadre des délégations avec maintien et suppression du droit préférentiel de souscription précitées, de conférer au conseil d'administration la faculté d'augmenter, dans les conditions et limites fixées par les dispositions légales et réglementaires, le nombre de titres prévu dans l'émission initiale.

(g) Seizième résolution - Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social en vue de rémunérer des apports en nature de titres et de valeurs mobilières

Cette autorisation mettra fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 29 juin 2011 qui expire le 29 août 2013.

Afin de faciliter les opérations de croissance externe, nous vous proposons de renouveler cette délégation et donc de conférer au conseil d'administration une délégation pour augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des éventuels apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Cette délégation serait consentie pour une durée de 26 mois.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourrait être supérieur à 10 % du capital social. Ce plafond serait indépendant de celui de l'ensemble des plafonds prévus pour les autres délégations en matière d'augmentation de capital.

(h) Dix-septième résolution : Autorisation d'utiliser ces délégations et autorisations en période d'offre publique 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 28 juin 2012 dans sa dixième résolution qui expire le 28 décembre 2013.

(i) Dix-huitième 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'offre.

Cette délégation mettrait fin à la délégation consentie au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 28 juin 2012 dans sa onzième résolution qui expire le 28 décembre 2013.

(j) Dix-neuvième résolution : Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'octroyer des options de souscription et/ou d'achat d'actions aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux

Nous vous proposons d'autoriser le conseil d'administration, pour une durée de 38 mois, à consentir des options de souscription et/ou d'achat d'actions au profit des salariés, de certains d'entre eux, ou de certaines catégories du personnel, et/ ou des mandataires sociaux définis par la loi, tant de la société que des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de Commerce.

Le nombre total des options pouvant être octroyées par le conseil d'administration au titre de la présente délégation ne pourrait donner droit à souscrire ou à acheter un nombre d'actions supérieur à 2 % du capital social existant au jour de la première attribution.

Le prix de souscription et/ou d'achat des actions par les bénéficiaires serait fixé le jour où les options seront consenties par le conseil d'administration de la façon suivante : le prix de souscription et/ou d'achat des actions ne pourra être inférieur à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant ce jour.

La durée des options fixée par le conseil ne pourrait excéder une période de dix ans, à compter de leur date d'attribution.

Ainsi, le conseil disposerait, dans les limites fixées ci-dessus, de tous pouvoirs pour fixer les autres conditions et modalités de l'attribution des options et de leur levée et notamment pour fixer les conditions dans lesquelles seront consenties les options et arrêter la liste ou les catégories de bénéficiaires tels que prévus ci-dessus, fixer la ou les périodes d'exercice des options ainsi consenties, accomplir ou faire accomplir tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive la ou les augmentations de capital qui pourront, le cas échéant, être réalisées, modifier les statuts en conséquence et généralement faire tout ce qui sera nécessaire.

(k) Vingtième résolution : Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital au profit aux adhérents d'un PEE avec suppression du droit préférentiel de souscription (articles L. 225-129-6, L. 225-138-1 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail)

Nous vous soumettons la présente résolution, afin d'être en conformité avec les dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce, aux termes duquel l'Assemblée générale extraordinaire doit également statuer sur une résolution tendant à la réalisation d'une augmentation de capital dans les conditions prévues par les articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail, lorsqu'elle délègue sa compétence pour réaliser une augmentation de capital en numéraire.

Dans le cadre de cette délégation, il est proposé d'autoriser le conseil d'administration, à l'effet d'augmenter le capital au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise dans les conditions des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail par l'émission d'actions ordinaires de numéraire et, le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres titres donnant accès au capital.

Conformément à la loi, l'Assemblée générale supprimerait le droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital qui pourraient être réalisées par utilisation de la délégation serait de 1 % du montant du capital social atteint lors de la décision du conseil d'administration de réalisation de cette augmentation.

Cette délégation aurait une durée de 26 mois.

Il est précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail, le prix des actions à émettre ne pourrait être ni inférieur de plus de 20 % (ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans) à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de Bourse précédant la décision du conseil d'administration relative à l'augmentation de capital et à l'émission d'actions correspondante, ni supérieur à cette moyenne.

Le conseil d'administration disposerait, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.

La réalisation d'une telle augmentation réservée reste évidemment subordonnée à l'existence d'un plan d'épargne d'entreprise.

En conséquence, en raison de la situation particulière de votre société, votre Conseil vous invite à rejeter purement et simplement cette résolution et à écarter par votre vote le projet d'augmentation de capital mis aux voix dans le seul but de satisfaire aux dispositions légales.

## 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 2012,
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012, approbation des dépenses non déductibles fiscalement,
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012,
- Quitus aux administrateurs,
- Affectation du résultat déficitaire (perte),
- Distribution exceptionnelle de prime de fusion,
- 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,
- 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,
- Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, sort des rompus,
- Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance avec maintien du droit préférentiel de souscription, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, faculté d'offrir au public les titres non souscrits,
- Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression de droit préférentiel de souscription par offre au public et ou en rémunération de titres dans le cadre de l'offre publique d'échange, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir les titres non souscrits,
- Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression de droit préférentiel de souscription par placement privé, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir les titres non souscrits,
- Autorisation, en cas de suppression du droit préférentiel de souscription, de fixer, dans la limite de 10 % du capital par an, le prix d'émission dans les conditions déterminées par l'Assemblée,
- Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires,
- Délégation à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital, dans la limite de 10 %, avec suppression du droit préférentiel de souscription, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, durée de la délégation,
- Autorisation à donner au Conseil d'administration d'utiliser des délégations et/ou autorisations en période d'offre publique 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'offre publique 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,
- Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'octroyer des options de souscription et/ou d'achat d'actions aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux de la Société ou des sociétés liées, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription, durée de l'autorisation, plafond prix d'exercice, durée maximale de l'option,

- Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établis en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, possibilité d'attribuer des actions gratuites en application de l'article L. 3332-21 du Code du travail,
- 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 2012

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 2012 approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par une perte de (1 439 977) 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 2012

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 2012, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du Groupe) de 16 860 348 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 2012 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 2012 de la manière suivante :

Origine :

- Résultat déficitaire (perte) de l'exercice : (1 439 977) euros
- Report à nouveau antérieur : 0 euro

Affectation :

- Imputation à due concurrence de (1 439 977) euros sur le poste « Report à nouveau » ; le montant du poste « Report à nouveau » est ainsi porté à (1 439 977) 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	
31/12/08	21 623 046		4 453 329
31/12/09	21 663 450		1 069 800
31/12/10	13 773 674		936 075
31/12/11	-		-

#### Cinquième résolution (ordinaire) – Approbation d'une distribution exceptionnelle de prime de fusion

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 8 692 125 euros, prélevée sur le poste « Prime de fusion », soit une distribution unitaire de 0,65 euro par action.

Le poste « Prime de fusion » est ramené d'un total de 18 620 105 euros à 9 927 890 euros.

Le montant ainsi distribué sera versé le 18 juillet 2013.

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.

#### 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 2013.

#### Huitième 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 dix-huit 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 28 juin 2012 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 attribués 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'offre publique 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

#### Neuvième 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 26 juin 2014, 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.

Dixième résolution (extraordinaire) – Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce :

- (1) Délègue au Conseil d'administration, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.
- (2) Décide qu'en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation, conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce, en cas d'augmentation de capital sous forme d'attribution gratuite d'actions, les droits formant rompus ne seront pas négociables, ni cessibles et que les titres de capital correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.
- (3) Fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- (4) Décide que le montant d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées au titre de la présente résolution ne devra pas excéder le montant nominal de 300 000 000 euros, compte non tenu du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions. Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.
- (5) Confère au Conseil d'administration tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, et, généralement, de prendre toutes mesures et effectuer toutes les formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts.
- (6) Prend acte que la présente délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

Onzième résolution (extraordinaire) – Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance avec maintien du droit préférentiel de souscription

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et, notamment, de son article L. 225-129-2 :

- (1) Délègue au Conseil d'administration sa compétence pour procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies,
- d'actions ordinaires ;
  - et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société, que ce soit, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
  - et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance.
- Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.
- (2) Fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- (3) Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites 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 en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros.

À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros.

Les plafonds visés ci-dessus sont indépendants de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

- (4) En cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence dans le cadre des émissions visées au 1) ci-dessus :
- a/ décide que la ou les émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible,
  - b/ décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission visée au 1), le Conseil d'administration pourra utiliser les facultés suivantes :
    - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, le montant des souscriptions devra atteindre au moins les  $\frac{3}{4}$  de l'émission décidée pour que cette limitation soit possible ;
    - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
    - offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

(5) Décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.

(6) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Douzième résolution (extraordinaire) – Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression de droit préférentiel de souscription par offre au public

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment son article L. 225-136 :

(1) Délègue au Conseil d'administration sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre au public, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :

– d'actions ordinaires ;

– et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société, que ce soit, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;

– et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance.

Ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L. 225-148 du Code de commerce.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

(2) Fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.

(3) Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros.

À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Ce montant s'impute sur le montant du plafond de l'augmentation de capital fixé à la 13<sup>e</sup> résolution (résolution suppression de DPS par placement privé).

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros.

Ce montant s'impute sur le plafond du montant nominal des titres de créance prévu à la 13<sup>e</sup> résolution (résolution suppression de DPS par placement privé).

(4) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Conseil d'administration la faculté de conférer aux actionnaires un droit de priorité, conformément à la loi.

(5) Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'administration mettra en œuvre la délégation.

(6) Décide, en cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, que le Conseil d'administration disposera, dans les conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce et dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission.

(7) Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission visée au point 1) ci-dessus, le Conseil d'administration pourra utiliser les facultés suivantes :

– limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, le montant des souscriptions devra atteindre au moins les 3/4 de l'émission décidée pour que cette limitation soit possible ;

– répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

(8) Décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.

(9) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Treizième résolution (extraordinaire) – Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression de droit préférentiel de souscription par placement privé

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment son article L. 225-136 :

- (1) Délègue au Conseil d'administration sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :
  - d'actions ordinaires ;
  - et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires de la société, que ce soit, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
  - et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des actions ordinaires de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

- (2) Fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- (3) Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros, étant précisé qu'il sera en outre limité à 20 % du capital par an.

À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Ce montant s'impute sur le montant du plafond de l'augmentation de capital fixé à la 12<sup>e</sup> résolution (résolution suppression de DPS par offre au public).

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptible d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros.

Ce montant s'impute sur le plafond du montant nominal des titres de créance prévu à la 12<sup>e</sup> résolution (résolution suppression de DPS par offre au public).

- (4) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution.
- (5) Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'administration mettra en œuvre la délégation.

- (6) Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission visée au point 1) ci-dessus, le Conseil d'administration pourra utiliser les facultés suivantes :

- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, le montant des souscriptions devra atteindre au moins les ¾ de l'émission décidée pour que cette limitation soit possible ;

- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

- (7) Décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.

- (8) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Quatorzième résolution (extraordinaire) – Détermination des modalités de fixation du prix de souscription en cas de suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10 % du capital

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L. 225-136-1<sup>o</sup> al. 2, du Code de commerce autorise le Conseil d'administration, qui décide une émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en application des 12<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> résolutions (suppression du DPS par offre au public et par placement privé) à déroger, dans la limite de 10 % du capital social par an, aux conditions de fixation du prix prévues par les résolutions susvisées et à fixer le prix d'émission des titres de capital assimilables à émettre selon les modalités suivantes :

Le prix d'émission des titres de capital assimilables à émettre de manière immédiate ou différée ne pourrait être inférieur à la moyenne de 5 cours consécutifs cotés de l'action choisis parmi les trente dernières séances de bourse précédant la fixation du prix d'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 40 %.

Cette règle dérogatoire de prix pourrait se justifier au regard de la décote du cours de l'action Cegereal par rapport à l'ANR.

Quinzième résolution (extraordinaire) - Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires

Pour chacune des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital décidées en application des 11<sup>e</sup> à 13<sup>e</sup> résolutions (résolutions maintien de DPS, offre au public, placement privé), le nombre de titres à émettre pourra être augmenté dans les conditions prévues par l'article L. 225-135-1 du Code de commerce et dans la limite des plafonds fixés par l'Assemblée, lorsque le Conseil d'administration constate une demande excédentaire.

Seizième résolution (extraordinaire) – Délégation à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital, dans la limite de 10% avec suppression du droit préférentiel de souscription, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes et conformément à l'article L. 225-147 du Code de commerce :

- (1) Autorise le Conseil d'administration à procéder, sur rapport du commissaire aux apports, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables.
- (2) Fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- (3) Décide que le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital social au jour de la présente Assemblée, compte non tenu de la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société. Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente assemblée.
- (4) Délègue tous pouvoirs au Conseil d'administration, aux fins de procéder à l'approbation de l'évaluation des apports, de décider l'augmentation de capital en résultant, d'en constater la réalisation, d'imputer le cas échéant sur la prime d'apport l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'augmentation de capital, de prélever sur la prime d'apport les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et de procéder à la modification corrélative des statuts, et de faire le nécessaire en pareille matière.
- (5) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Dix-septième résolution (extraordinaire) – Utilisation des délégations en période d'offre publique 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 la présente Assemblée ;
- Décide de fixer à dix-huit 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 28 juin 2012 dans sa 10<sup>e</sup> résolution.

Dix-huitième résolution (extraordinaire) - 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

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'offre.
- 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 la présente Assemblée.

- 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 17<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 28 juin 2012 dans sa 11<sup>e</sup> résolution.

Dix-neuvième résolution (extraordinaire) – Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'octroyer des options de souscription et/ou d'achat d'actions aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes :

- Autorise le Conseil d'administration, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-185 du Code de commerce, à consentir en une ou plusieurs fois, au profit des bénéficiaires ci-après indiqués, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la société à émettre à titre d'augmentation de capital ou à l'achat d'actions existantes de la société provenant de rachats effectués dans les conditions prévues par la loi.
- Fixe à 38 mois à compter du jour de la présente Assemblée générale la durée de validité de la présente autorisation.
- Décide que les bénéficiaires de ces options ne pourront être que :
  - d'une part, les salariés ou certains d'entre eux, ou certaines catégories du personnel, de la société et, le cas échéant, des sociétés ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce ;
  - d'autre part, les mandataires sociaux qui répondent aux conditions fixées par l'article L. 225-185 du Code de commerce.
- Le nombre total des options pouvant être octroyées par le Conseil d'administration au titre de la présente délégation ne pourra donner droit à souscrire ou à acheter un nombre d'actions supérieur à 2 % du capital social existant au jour de la première attribution.
- Décide que le prix de souscription et/ou d'achat des actions par les bénéficiaires sera fixé le jour où les options seront consenties par le Conseil d'administration de la façon suivante : le prix de souscription et/ou d'achat des actions ne pourra être inférieur à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant ce jour.
- Décide qu'aucune option ne pourra être consentie :
  - ni dans le délai de dix séances de Bourse précédant et suivant la date à laquelle les comptes consolidés sont rendus publics,
  - ni dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux de la société ont connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la société, et la date postérieure de dix séances de Bourse à celle où cette information est rendue publique,
  - moins de 20 séances de Bourse après le détachement des actions d'un coupon donnant droit à un dividende ou à une augmentation de capital.
- Prend acte de ce que la présente autorisation comporte, au profit des bénéficiaires des options de souscription d'actions, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure des levées d'options.
- Délègue tous pouvoirs au Conseil d'administration pour fixer les autres conditions et modalités de l'attribution des options et de leur levée et notamment pour :
  - fixer les conditions dans lesquelles seront consenties les options et arrêter la liste ou les catégories de bénéficiaires tels que prévus ci-dessus ; fixer, le cas échéant, les conditions d'ancienneté que devront remplir ces bénéficiaires ; décider des conditions dans lesquelles le prix et le nombre des actions devront être ajustés notamment dans les hypothèses prévues aux articles R. 225-137 à R. 225-142 du Code de commerce ;

- fixer la ou les périodes d'exercice des options ainsi consenties, étant précisé que la durée des options ne pourra excéder une période de dix ans, à compter de leur date d'attribution ;

- prévoir la faculté de suspendre temporairement les levées d'options pendant un délai maximum de trois mois en cas de réalisation d'opérations financières impliquant l'exercice d'un droit attaché aux actions ;

- accomplir ou faire accomplir tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive la ou les augmentations de capital qui pourront, le cas échéant, être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; modifier les statuts en conséquence et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ;

- sur sa seule décision et s'il le juge opportun, imputer les frais des augmentations du capital social sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation.

- Prend acte que la présente autorisation prive d'effet toute autorisation antérieure ayant le même objet.

Vingtième résolution (extraordinaire) – Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établis en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, statuant en application des articles L. 225-129-6 et L. 225-138-1 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

- (1) Autorise le Conseil d'administration, s'il le juge opportun, sur ses seules décisions, à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions ordinaires de numéraire et, le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres titres donnant accès au capital, réservées aux salariés et dirigeants de la société et de sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce, adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise,
- (2) Supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en vertu de la présente délégation,
- (3) Fixe à vingt-six mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de cette délégation,
- (4) Limite le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente autorisation à 1 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'administration de réalisation de cette augmentation, ce montant étant indépendant de tout autre plafond prévu en matière de délégation d'augmentation de capital.
- (5) Décide que le prix des actions à émettre, en application du 1/ de la présente délégation, ne pourra être ni inférieur de plus de 20 %, ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision du Conseil d'administration relative à l'augmentation de capital et à l'émission d'actions correspondante, ni supérieur à cette moyenne.
- (6) Confère tous pouvoirs au Conseil d'administration pour mettre en œuvre la présente autorisation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires.

## Vingt-et-unième 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 RÉSOLUTIONS 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 RÉSOLUTIONS 9 ET 11 À 20 DE L'ASSEMBLÉE DU 26 JUIN 2013**

Assemblée du 26 juin 2013

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° 9)**

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. Émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription (résolutions 11, 12, 13, 14, 15, 16 et 17)**

En exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au conseil d'administration de différentes émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport :

- de lui déléguer, pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :
  - émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la société ou, conformément à l'article L. 228-93 du code de commerce, de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec maintien du droit préférentiel de souscription (11<sup>e</sup> résolution),
  - émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la société ou, conformément à l'article L. 228-93 du code de commerce, de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public (12<sup>e</sup> résolution), étant précisé que ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L. 225-148 du code de commerce,
  - émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la société ou, conformément à l'article L. 228-93 du code de commerce, de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offres visées au II de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier et dans la limite de 20 % du capital social par an (13<sup>e</sup> résolution),
- de l'autoriser, par la 14<sup>e</sup> résolution et dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux 12<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> résolutions, à fixer le prix d'émission dans la limite légale annuelle de 10 % du capital social,
- de lui déléguer, pour une durée de 26 mois, le pouvoir de fixer les modalités d'une émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (16<sup>e</sup> résolution), dans la limite de 10 % du capital.

Votre Conseil d'administration vous propose également, dans la 17<sup>e</sup> résolution, de pouvoir utiliser ces délégations en cas d'offre publique portant sur les titres de votre société, dans le cas où le premier alinéa de l'article L. 233-33 du Code de commerce est applicable.

Le montant nominal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder 300 000 000 euros au titre de la 11<sup>e</sup> résolution, et 300 000 000 au titre des 12<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> résolutions. Le montant nominal global des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourra excéder 300 000 000 euros au titre de la 11<sup>e</sup> résolution, et 300 000 000 euros au titre des 12<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> résolutions.

Le nombre de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux 11<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> résolutions pourra être augmenté dans les conditions prévues à l'article L.225-135-1 du Code de commerce, si vous adoptez la 15<sup>e</sup> résolution.

Il appartient au 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, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

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 le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration au titre des 12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup> résolutions.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des 11<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seraient réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les 12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup> résolutions.

Conformément à l'article R. 225-116 du code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre conseil d'administration en cas d'émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et en cas d'émissions d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

### **3. Projet d'émission à titre gratuit de bons de souscription d'actions en cas d'offre publique d'acquisition visant la société (résolution n° 18)**

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.

### **4. Autorisation d'attribution d'options de souscription et/ou d'achat d'actions (résolution n° 19)**

En exécution de la mission prévue par les articles L. 225-177 et R. 225-144 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur l'autorisation d'attribution d'options de souscription et/ou d'achat d'actions au bénéfice de membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de l'autoriser pour une durée de 38 mois à attribuer des options de souscription et/ou d'achat d'actions.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport sur les motifs de l'ouverture des options de souscription et/ou d'achat d'actions ainsi que sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription et/ou d'achat. Il nous appartient de donner notre avis sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription et/ou d'achat des actions.

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 notamment à vérifier que les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription et/ou d'achat des actions sont précisées dans le rapport du conseil d'administration et qu'elles sont conformes aux dispositions prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription et/ou d'achat des actions.

## 5. Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise (résolution n° 20)

En exécution de la mission prévue par les articles L. 225-135 et suivants du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au conseil d'administration de la compétence de décider une augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, par émission d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés et dirigeants de la société et de sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce, adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise, pour un montant maximum de 1 % du montant du capital social atteint lors de la décision du conseil d'administration de réalisation de cette augmentation, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette augmentation du capital est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du code de commerce et L. 3332-18 et suivants du code du travail.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 26 mois la compétence pour décider une augmentation du capital et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et R. 225-114 du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

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 le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des actions.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'augmentation du capital proposée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des actions ordinaires à émettre données dans le rapport du conseil d'administration.

Les commissaires aux comptes

Paris-La Défense et Levallois-Perret, le 14 février 2013

**KPMG Audit FS I**

Denjean & Associés

Associé



**Régis Chemouny**

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 :

- de la composition, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil, des éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du directeur général, des références faites à un Code de gouvernement d'entreprise et des modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale ;
- des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société.

Les actions de notre société étant admises aux négociations sur un marché réglementé, ce rapport précise également les principes et règles arrêtés pour déterminer les rémunérations et avantages de toutes natures accordés aux mandataires sociaux et les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

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 14 février 2013 et transmis aux commissaires aux comptes.

Au-delà des dispositions légales et statutaires en vigueur, les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'administration ont été validées dans le cadre de l'adoption par ce dernier de son règlement intérieur en décembre 2005 et modifié par la suite. Ce règlement détermine également les règles de fonctionnement de trois Comités spécialisés. 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.

### 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 de décembre 2008 mis à jour en avril 2010 disponible sur le site : [www.code-afep-medef.com](http://www.code-afep-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 :

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 à cet égard.

## 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 2012, le Conseil est composé de la manière suivante :

	Date de 1 <sup>re</sup> nomination	Date de renouvellement	Échéance du mandat
Richard Wrigley	31-déc-05	29-juin-11	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016
Klaus Waldherr	05-févr-08	29-juin-11	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016
Gerry Dietel	30-janv-09	29-juin-11	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016
Commerz Real Investmentgesellschaft mbH	31-déc-05	29-juin-11	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016
Carl-Christian Siegel	12-mai-10	29-juin-11	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016
Jean-Pierre Bonnefond	20-févr-06	28-juin-12	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017
Europroperty Consulting	24-févr-11		Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
Sabine Röska	05-mai-11		Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
GMF VIE	29-juin-10		Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

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 mandataire social de la société, salarié ou administrateur d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années ;
- ne pas être 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 mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement significatif de la société, ou pour lequel la société représente une part significative de l'activité ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été auditeur légal ou contractuel de la société au cours des cinq dernières années ;
- ne pas avoir été administrateur depuis plus de douze ans à la date à laquelle son mandat en cours lui a été conféré.

Monsieur Jean-Pierre Bonnefond, administrateur indépendant exerce par ailleurs une activité de consultant en stratégie patrimoniale et il est président de JPB & A.

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

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.

### 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.

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.

En outre, d'une façon générale, 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.

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 8 fois. Le taux de participation a été de 93,06 %.

Aucune réunion du Conseil ne s'est tenue hors la présence du président. La plupart des réunions se sont tenues en présence du directeur général.

Aucune réunion n'a été provoquée à l'initiative d'administrateurs ou du Directeur général.

Pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions, le président s'efforce de leur communiquer toutes les informations ou documents nécessaires préalablement.

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

Chaque fois qu'un membre du Conseil en fait la demande, le président lui communique dans la mesure du possible les informations et documents complémentaires qu'il désire recevoir.

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 2012 qui a examiné et arrêté les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et à la séance du Conseil d'administration du 24 juillet 2012 qui a examiné et arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2012.

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. Comme indiqué plus haut, le directeur général a participé à toutes les réunions du Conseil d'administration, à l'exception de celle du 14 février 2012 suite à la démission de Monsieur Bardo Magel.

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,
- 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,
- Programme de rachat d'actions,
- Délégations financières,
- Refinancement du Groupe,
- Commercialisation de l'immeuble Rives de Bercy,
- Travaux de rénovation du RIE de l'immeuble Europlaza.

## 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. Poupard 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. Sa compétence en la matière a été retenue par le conseil compte tenu de son expérience de dirigeant d'entreprise.

Par ailleurs, les autres membres du comité justifient également de compétences minimales en matière financière ou comptable.

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.

### 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, Monsieur Graham Spensley et Monsieur Alec Emmott 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.

Le Comité des nominations et des rémunérations s'est réuni deux fois au cours de l'exercice et a réalisé les travaux suivants :

- examen du renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Jean-Pierre Bonnefond,
- examen de la nomination de Monsieur Raphaël Tréguier en qualité de Directeur général et de Monsieur Carl-Christian Siegel en qualité de Directeur général délégué,
- rémunération du Directeur général,
- évaluation du Conseil d'administration,
- allocation des jetons de présence,

renouvellement des mandats des membres des comités. 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, Richard Wrigley et Graham Spensley. 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 2012.

### 1.3 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 28 juin 2012 de fixer le montant global des jetons de présence pour 2012 à 120 000 euros.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012, le Conseil d'administration du 13 novembre 2012 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 2012.

### 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, hors la présence des mandataires concernés.

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 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.

Monsieur Raphaël Tréguier, Directeur général a perçu au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 une rémunération de 142 800 euros bruts annuels, payée en douze mensualités. En outre, le Conseil d'administration du 14 février 2013 lui a également octroyé une prime exceptionnelle d'un montant de 60 000 euros bruts (montant forfaitaire négocié entre les parties) au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 en raison de la qualité du travail tant sur le plan immobilier (notamment commercialisation de l'immeuble Arcs-de-Seine) que financier (notamment refinancement de la société Prothin). Cette prime est exceptionnelle dans la mesure où il s'agit d'un complément de rémunération qui n'est pas garanti au-delà de l'exercice 2012. Elle sera versée en intégralité en mars 2013.

Raphaël Tréguier bénéficie également d'avantages en nature pour un montant total de 19 757 euros en base annuelle sous la forme d'une voiture de fonction et d'une assurance « garantie chômage chef d'entreprise ».

Le contrat de travail liant Monsieur Raphaël Tréguier à Cegeral 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 respecte les recommandations du Code de référence relatives aux indemnités de départ visées au §20.2.4 dudit Code.

En revanche 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.

Aucun mandataire social ne bénéficie d'une indemnité de départ.

Aucun engagement en matière de retraite n'a été pris à l'égard des mandataires sociaux.

Aucun avantage en nature n'a été consenti aux mandataires sociaux, à l'exception de celui consenti à Monsieur Raphaël Tréguier.

## 1.5 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 vingt-cinq jours avant la tenue de l'Assemblée générale.

## 1.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Ces éléments sont exposés au paragraphe III.5.4 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 trente jours suivant la fin du premier semestre, un bilan non-audit (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

### 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 2012

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 2012.

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 et Levallois-Perret, le 14 février 2013

### KPMG Audit FS I

Denjean & Associés



### Régis Chemouny

Associé



### Thierry Denjean

Associé

## 1.6. RAPPORT SPECIAL 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 2012 :

Néant

### Attributions consenties durant l'année 2012 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 2012 (225-184 al2) :

Néant

### Options exercées par les mandataires sociaux au cours de l'année 2012 (225-184 al. 2) :

Néant

### Options consenties durant l'année 2012 aux salariés de la société (225-184 al 3) :

Néant

### Options exercées durant l'année 2012 par les salariés de la société (225-184 al 3) :

Néant

## 1.8. TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros

	31/12/08 12 mois	31/12/09 12 mois	31/12/10 12 mois	31/12/11 12 mois	31/12/12 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	70 618 236	67 043 926	63 956 378	20 784 100	
Bénéfice avant impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	37 070 822	41 418 321	34 774 971	3 655 233	(1 618 602)
Bénéfice après impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	10 874 924	15 540 619	7 329 497	(9 287 235)	(1 439 977)
Bénéfice distribué	26 076 375	22 733 250	14 709 750	0	8 692 125
<b>Résultat par action</b>					
Bénéfice avant impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	2,77	3,10	2,60	0,27	(0,12)
Bénéfice après impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,81	1,16	0,55	(0,69)	(0,11)
Dividende versé à chaque action	1,95	1,70	1,10	0,00	0,65
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	2	2	3	3	0
Montant de la masse salariale de l'exercice <sup>(1)</sup>	265 459	221 188	336 332	246 753	237 072
Versements aux organismes sociaux et œuvres sociales <sup>(1)</sup>	106 213	92 952	140 920	101 528	106 901

(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 : Etoile 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 85 % de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, à condition que 50 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime 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.

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 SA 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 SA.

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 SA ne doit pas supporter ce prélèvement de 20 % sur ses distributions de dividendes.

### S'agissant des distributions de dividendes aux autres actionnaires :

Cegereal SA 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'actionnariat de Cegereal SA 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

L'article 6, I de la deuxième loi de finances rectificative pour 2012 (n° 2012-958) a modifié l'article 119 bis du Code Général des Impôts pour supprimer la retenue à la source française de 30 % sur les distributions de dividendes à des organismes de placement collectif immobilier (OPCI) étrangers. Toutefois, 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 OPCI 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 OPCI français (Sppicav et FPI).

Le fonds HausInvest au nom et pour le compte duquel CRI détient les actions de Cegereal SAS 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 à compter de l'entrée en vigueur de la loi seront 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 SA ;
- 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

L'article 6, I de la deuxième loi de finances rectificative pour 2012 (n°2012-958) a instauré une contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés égale à 3 % des revenus distribués.

Sont redevables de cette contribution les sociétés ou organismes français ou étrangers relevant de plein droit ou sur option de l'impôt sur les sociétés sur toute ou partie de leur activité et donc également les SIIC.

Toutefois, 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 %.

En outre, l'article 36 de la troisième loi de finances rectificative pour 2012 (n° 2012-1510) exonère de la contribution les distributions que les SIIC sont tenues d'effectuer conformément à l'article 208 C du Code général des impôts. Cette mesure est applicable aux distributions mises en paiement entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2013. Elle pourra éventuellement être prorogée sous conditions de participation à l'effort de construction des logements neufs.

Dès lors que Cegereal est en situation déficitaire, cette exonération ne sera pas applicable aux distributions effectuées par Cegereal en 2013, 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 envisagée en 2013, prélevée sur la prime de fusion, 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 1er 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 six 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 deux 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 trois 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 bénéfices, 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.

A 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.

A 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 apparentes

### 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 76.

### 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 et transféré à la société Prothin, filiale à 100 % de la Société (la Filiale) dans le cadre de l'Appart 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. A 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 2012 s'élève à 3 028 900 euros.

## 4. Salariés

Au 31 décembre 2012, 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. A 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 2012.

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 l'absence de salariés, 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

## 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.

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2012, telle qu'elle est connue de la société.

Actionnariat au 31/12/12	Capital		Droits de vote	
	Nombre	%	Nombre	%
CRI	7 993 489	59,78 %	7 993 489	59,89 %
Covéa	1 877 555	14,04 %	1 877 555	14,07 %
Rolland-Yves Mauverny	938 555	7,02 %	938 555	7,03 %
Flottant	2 537 252	18,97 %	2 537 252	19,01 %
Actions propres	25 649	0,19 %	0	0,00 %
<b>Total</b>	<b>13 372 500</b>	<b>100 %</b>	<b>13 346 851</b>	<b>100 %</b>

Actionnariat au 31/12/12	Nombre d'actionnaires		Nombre de titres	
	Nombre	%	Nombre	%
Residents	1 326	94,71 %	4 288 648	32,13 %
Non-residents	74	5,29 %	9 058 203	67,87 %
<b>Total</b>	<b>1 400</b>	<b>100 %</b>	<b>13 346 851</b>	<b>100 %</b>

Actionnariat au 31/12/12	Nombre d'actionnaires		Nombre de titres	
	Nombre	%	Nombre	%
Actionnaires particuliers	1 277	91,21 %	356 112	2,67 %
Actionnaires institutionnels	123	8,79 %	12 990 739	97,33 %
<b>Total</b>	<b>1 400</b>	<b>100 %</b>	<b>13 346 851</b>	<b>100 %</b>

Au 31 décembre 2012, Covéa, société de groupe d'assurance mutuelle (7, place des cinq martyrs du lycée Buffon, 75015 Paris) détient 1 877 555 actions Cegereal représentant autant de droits de vote, soit 14,04 % du capital et 14,07 % 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	7,06 %	7,07 %
MAAF Assurance SA	539 533	4,03 %	4,04 %
MAAF Vie	251 949	1,88 %	1,89 %
MAAF Vie	43 798	0,33 %	0,33 %
GMF Assurances	27 060	0,20 %	0,20 %
MMA Vie SA	9 667	0,07 %	0,07 %
Fidelia	2 000	0,01 %	0,01 %
Sous-Total Covéa Coopérations <sup>(1)</sup>	1 817 734	13,59 %	13,62 %
MAAF Santé	59 821	0,45 %	0,45 %
<b>Total SGAM Covéa</b>	<b>1 877 555</b>	<b>14,04 %</b>	<b>14,07 %</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 faitière 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).

À la connaissance de la Société, aucun autre actionnaire ne possède plus de 3 % 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 73,82 % et 73,98 %.

Au 31 décembre 2012, 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 auto-détenues 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 29 juin 2011 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 31/12/2012 et jusqu'au 14 février 2013	Montant résiduel au 14 février 2013
Délégation en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	29/06/11	29/08/13	300 000 000 €	Aucune	Aucune	
Délégation en vue d'augmenter le capital avec maintien du DPS	29/06/11	29/08/13	300 000 000 €	Aucune	Aucune	
Délégation en vue d'augmenter le capital avec suppression du DPS par offre au public	29/06/11	29/08/13	300 000 000 €	Aucune	Aucune	
Délégation en vue d'augmenter le capital avec suppression du DPS par placement privé	29/06/11	29/08/13	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	28/06/12	28/12/13				
Délégation en vue d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres ou de valeurs mobilières	29/06/11	29/08/13	10 % du capital social		Aucune	
Autorisation d'émettre des options de souscription d'actions						
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 31/12/12	Capital		Droit de vote	
	Nombre	%	Nombre	%
CRI	7 993 489	59,78 %	7 993 489	59,89 %
Covéa	1 877 555	14,04 %	1 877 555	14,07 %
Rolland-Yves Mauvernay	938 555	7,02 %	938 555	7,03 %
Flottant	2 537 252	18,97 %	2 537 252	19,01 %
Actions propres	25 649	0,19 %	0	0,00 %
<b>Total</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	
	Nombre	%	Nombre	%
CRI	7 993 489	59,78 %	7 993 489	59,91 %
Covéa	1 877 555	14,04 %	1 877 555	14,07 %
Rolland-Yves Mauvernay	938 635	7,02 %	938 635	7,03 %
Flottant	2 533 505	18,95 %	2 533 505	18,99 %
Actions propres	29 316	0,22 %	0	0,00 %
<b>Total</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	59,91 %
Covéa	1 877 555	14,04 %	1 877 555	14,07 %
Rolland-Yves Mauvernay	939 780	7,03 %	939 780	7,04 %
Flottant	2 528 748	18,91 %	2 528 748	18,95 %
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 28 juin 2012 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 : 17 747 ;
- cours moyen des achats : 15,976 euros bruts ;
- nombre d'actions vendues : 21 815 ;
- cours moyen des ventes : 16,339 euros bruts ;
- motifs des acquisitions : animation du cours (100 %).

Au 31 décembre 2012, la Société détenait 25 649 actions propres d'une valeur de marché de 19,6 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 26 juin 2013.

### *Répartition par objectifs des titres détenus au 31 décembre 2012*

- nombre de titres détenus de manière directe et indirecte : 25 649 actions représentant 0,19 % du capital de la société ;
- nombre de titres détenus répartis par objectifs :
- animation du cours par l'intermédiaire d'un contrat de liquidité AMAFI : 100 % ;
- opérations de croissance externe : 0 ;
- 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 26 juin 2013

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 26 juin 2013 dans sa neuvième résolution à caractère extraordinaire.

Durée de programme : 18 mois à compter de l'Assemblée générale du 26 juin 2013, soit jusqu'au 26 décembre 2014, sous réserve de l'autorisation à conférer par ladite Assemblée générale dans sa neuvième 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'actionariat 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. A 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 2012, aucune déclaration n'a été effectuée par les dirigeants ainsi que par les personnes visées à l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier 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.

# 6. Autres informations concernant le Conseil d'administration et la Direction générale

## 6.1. LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCES 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 2012 (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>(1)</sup>
<b>Président du Conseil d'Administration</b>			
<b>Richard Wrigley<sup>(2)</sup></b>	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 NOVAXIA IMMO OPPORTUNITE 2  Président : APOLLONIS MONTRouGE SAS
<b>Directeur Général</b>			
<b>Bardo Magel</b>	Directeur Général (démission le 14 février 2012)	Première nomination par le Conseil d'administration du 17 février 2010 Renouvellement par le Conseil d'administration du 29 juin 2011 Démission le 14 février 2012	Mandataire social : CG Choongmuro Building Securitization Speciality LLC CG-78 Shenton Way Singapore Private Limited CGI Victoria Square Limited CGI Victoria Square Nominees Limited CR-71 Robinson Road Singapore Private Limited CR Station General Partner Inc.  Directeur Général : City Garden Brüssel GmbH  Membre du Conseil d'administration : A S.A. en qualité de Président B S.A. en qualité de Président C S.A. en qualité de Président Immobilière des Croisades S.A. CRI Swing Holding Oy Kiinteistö Oy Lintulahdenvuori
<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

Nom et prénom du mandataire social	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions actuelles <sup>(1)</sup>
<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 Western Europe GmbH Commerz Real Southern Europe GmbH Commerz Real Spezialfondsgesellschaft mbH Eurologistik 1 Freehold BVBA Montitail - Gestao de Retail Park, Sociedade Unipessoal Lda. Forum Almada - Gestao de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal Lda. Forum Montijo - Gestao de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal Lda. Forum Algarve - Gestao de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal Lda. CR Montijo Retail Park S.A.
<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 Bonnefond<sup>(2)</sup></b>	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  Président du Conseil de Surveillance SCPI HOCHE PLACEMENT PIERRE
<b>Dr. Klaus Waldherr</b>	Administrateur	Première nomination le 5 février 2008 Renouvellement par l'Assemblée du 29 juin 2011 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.oz.o. Charles Square Center s.r.o. CGI Metropole s.r.o. Espacio Leon Propco S.L.U. Commerz Grundbesitz Gestao de Centros Comerciais, Sociedade Unipessoal Lda. Forum Almada – Gestao de Centro Comercial Sociedade Unipessoal Lda. CGI Victoria Square Limited CG Choongmuro Building Securitization Speciality LLC CG-78 Shenton Way Singapore Private Limited 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
<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 MUTUALITE 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 COVEA Finance SAS GMF VIE, administrateur de Foncière des 6 <sup>e</sup> et 7 <sup>e</sup> arr. de Paris (SA), de COFITEM COFIMUR et de FONCIERE PARIS FRANCE LA SAUVEGARDE, administrateur de AZUR-GMF-BF  Membre du conseil de surveillance GMF INTER ENTREPRISE  Président du Comité d'audit de FONCIERE PARIS FRANCE

Nom et prénom du mandataire social	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions actuelles <sup>(1)</sup>
<b>Europroperty Consulting</b> Administrateur Représentant permanent : Alec Emmott (2)	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
<b>Sabine Röska</b>	Administrateur	Première nomination le 5 mai 2011 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2015	

(1) Quel que soit la forme de la société, française ou étrangère.

(2) Administrateur indépendant.

## 6.2. RÉCAPITULATIF DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Nom et prénom du mandataire social	Mandats échus (exercé au cours des 5 dernières années) <sup>(1)</sup>
<b>Bardo Magel</b>	Néant
<b>Raphaël Tréguier</b>	Néant
<b>Richard Wrigley</b>	Gérant de : CPI MASSY PRINCETON FRANCE SNC FONCIERE 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>	Président de Baratte et A
<b>Klaus Waldherr</b>	Mandataire social HOUSTON MAIN GP LLC Manmall LLC
<b>Gerry Dietel</b>	Gérant de: Forum Almada Lda Forum Algarve Lda Brafero Sociedade Imobiliária SA Forum Montijo Lda
<b>Carl-Christian Siegel</b>	Néant
<b>GMF VIE</b> Représentant permanent Olivier Le Borgne	Représentant permanent de GMF VIE, membre du conseil de surveillance de ANTHEMIS (SAS) et COVEA FINANCE (SAS) ainsi qu'administrateur de BARRIERE FRERES Représentant permanent de GMF Assurances, administrateur de COFITEM-COFIMUR et de FONCIÈRE MALESHERBES COURCELLES Représentant permanent de LA SAUVEGARDE, administrateur de GRANDS MILLESIMES DE FRANCE Administrateur de ASSURANCES MUTUELLES D'EUROPE LUX SA Membre du Comité de Gérance de SCE CHATEAU BEAUMONT et de SC CHATEAU 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.

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).

## 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 2012, 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 28 juin 2012 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 31/12/11	Montants versés au cours de l'exercice clos le 31/12/12
<b>Jean-Pierre Bonnefond</b>		
Jetons de présence	20 500	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>Alec Emmott<sup>(1)</sup></b>		
Jetons de présence	15 000	-
Autres rémunérations	-	-
<b>Andreas Muschter<sup>(2)</sup></b>		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
<b>GMF VIE</b>		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
<b>Europroperty Consulting<sup>(3)</sup></b>		
Jetons de présence	35 000	30 000
Autres rémunérations	-	-
<b>Sabine Röska<sup>(4)</sup></b>		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
<b>Graham Spensley<sup>(5)</sup></b>		
Jetons de présence	-	3 000
Autres rémunérations	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>70 500</b>	<b>48 000</b>

(1) Administrateur ayant démissionné le 24 février 2011.

(2) Administrateur ayant démissionné le 5 mai 2011.

(3) Administrateur nommé le 24 février 2011.

(4) Administrateur nommé le 5 mai 2011.

(5) 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		
	31/12/11	31/12/12
<b>Richard Wrigley</b> Président du Conseil d'administration		
Rémunération dues 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>Bardo Magel</b> Directeur général <sup>(1)</sup>		
Rémunération dues 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>
<b>Raphaël Tréguier</b> Directeur général <sup>(2)</sup>		
Rémunération dues au titre de l'exercice (détaillée au tableau 2 ci-dessous)	195 244	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>195 244</b>	<b>222 557</b>
<b>Carl-Christian Siegel</b> Directeur général délégué <sup>(3)</sup>		
Rémunération dues 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>

(1) Renouvellement de son mandat de directeur général le 29 juin 2011 et démission le 14 février 2012.

(2) Renouvellement de son mandat de directeur général délégué le 29 juin 2011, cessation de son mandat le 14 février 2012 et nomination en qualité de directeur général.

(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	31/12/12		31/12/11	
	Montants dus <sup>(4)</sup>	Montants versés <sup>(5)</sup>	Montants dus <sup>(4)</sup>	Montants versés <sup>(5)</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	37 500
Avantages en nature				
<b>TOTAL</b>	<b>45 000</b>	<b>45 000</b>	<b>45 000</b>	<b>62 500</b>

Bardo Magel Directeur général <sup>(2)</sup>	31/12/12		31/12/11	
	Montants dus <sup>(4)</sup>	Montants versés <sup>(5)</sup>	Montants dus <sup>(4)</sup>	Montants versés <sup>(5)</sup>
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Raphaël Tréguier Directeur général <sup>(2)</sup>	31/12/12		31/12/11	
	Montants dus <sup>(4)</sup>	Montants versés <sup>(5)</sup>	Montants dus <sup>(4)</sup>	Montants versés <sup>(5)</sup>
Rémunération fixe <sup>(1)</sup>	142 800	143 037	137 800	137 800
Rémunération variable			-	-
Rémunération exceptionnelle <sup>(3)</sup>	60 000	40 000	40 000	60 600
Jetons de présence			-	-
Avantages en nature <sup>(6)</sup>	19 757	19 757	17 444	17 444
<b>TOTAL</b>	<b>222 557</b>	<b>202 794</b>	<b>195 244</b>	<b>215 844</b>

Carl-Christian Siegel Directeur général délégué <sup>(7)</sup>	31/12/12		31/12/11	
	Montants dus <sup>(4)</sup>	Montants versés <sup>(5)</sup>	Montants dus <sup>(4)</sup>	Montants versés <sup>(5)</sup>
Rémunération fixe <sup>(1)</sup>	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle <sup>(3)</sup>	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature <sup>(6)</sup>	-	-	-	-
<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) Le 14 février 2012, Bardo Magel a démissionné de son mandat de directeur général et Raphaël Tréguier a été nommé en qualité de directeur général.

(3) Au titre de l'exercice 2011, le Conseil d'administration de la société en date du 14 février 2012 a décidé d'octroyer à Monsieur Tréguier une prime exceptionnelle de 40.000 euros brut avant impôt. Elle a été versée en mars 2012. L'octroi de cette prime exceptionnelle a été décidée en raison de la qualité du travail de Monsieur Raphaël Tréguier dans le cadre de la réalisation de l'opération d'apport partiel d'actif.

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 sera 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).

(4) Rémunérations attribuées au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions au cours de l'exercice quelque soit la date de versement.

(5) Intégralité des rémunérations versées au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions au cours de l'exercice.

(6) Voiture de fonction et assurance "garantie chômage chef d'entreprise"

(7) 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.

**Rémunération de Monsieur Raphaël Tréguier pour l'année 2013 au titre de ses fonctions de Directeur général**

Connaissance prise du compte rendu des travaux du Comité des nominations et des rémunérations, le Conseil d'administration du 14 février 2013 a décidé de suivre les recommandations dudit Comité sur les points suivants et, en conséquence :

1. 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 1er janvier 2013 ;

2. d'octroyer à Monsieur Raphaël Tréguier, au titre de ses fonctions de Directeur général, une rémunération variable à compter du 1er janvier 2013. Cette rémunération variable au titre de l'année 2013 sera 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

3. d'arrêter le principe de l'octroi à Monsieur Raphaël Tréguier, en sa qualité de Directeur général, d'options de souscriptions et/ou d'achat d'actions ou d'actions gratuites sous réserve de l'autorisation à conférer au Conseil d'administration par l'assemblée générale des actionnaires.

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>Bardo Magel<sup>(1)</sup></b> Directeur général 29/06/11 AGOA 2017		X		X		X		X
<b>Raphaël Tréguier<sup>(1)</sup></b> Directeur général 14/02/12 Durée du mandat du directeur général AGOA 2017		X		X		X		X
<b>Carl-Christian Siegel<sup>(2)</sup></b> Directeur général délégué 14/02/12 Durée du mandat du directeur général AGOA 2017		X		X		X		X

(1) Le 14 février 2012, Bardo Magel a démissionné de son mandat de directeur général et Raphaël Tréguier a été nommé en qualité de Directeur général.

(2) Carl-Christian Siegel a été nommé en qualité de Directeur général délégué en remplacement de Raphaël Tréguier.

## 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/MEDF 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.

A 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 A 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 (le KAGG ou la InvG, 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. 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 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. 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 à la modification en 2011 de la Loi d'investissement allemande :

- les demandes de remboursement d'un montant supérieur à 30 000 euros par semestre 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 Economique 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).

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.

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 BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, membre de l'Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (AFREXIM), adhérant à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, a été missionnée, par convention d'une durée d'1an en date du 19/09/2011 et d'un contrat en date du 18/09/2012 s'inscrivant dans le cadre de la convention d'une durée de 6 mois (campagnes septembre 2012 et décembre 2012), à la signature de M. Tréguier, représentant en sa qualité de Directeur général, la société CEGEREAL SA. La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, Société par Actions Simplifiées, filiale à 100 % de BNP Paribas, a notamment pour objet les activités d'expertises immobilières en valeurs de marché (valeur vénale et locative), en valeur d'utilité, valeur de reconstitution ou valeur de droit au bail. Elle dispose d'une organisation, du niveau de compétence et des moyens humains et matériels adaptés à la taille et à la nature des expertises immobilières, objets du contrat et de la convention sus mentionnés.

Cette mission représente 0,2 % du C.A. annuel de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France.

Il n'a été identifié aucun conflit d'intérêt concernant cette mission.

Elle a été réalisée en vue de satisfaire aux recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiées le 8 février 2010.

#### Mission

En l'état de leurs conditions d'occupation actuelles, estimer la valeur vénale, avec visite, actualiser la valeur vénale, sur pièces, sans qu'il ait été procédé à une nouvelle visite de trois actifs immobiliers, dépendant du patrimoine de la société Cegereal, à la date de valeur arrêtée au 30 ou 31 du trimestre de référence.

Les biens immobiliers concernés dépendent d'un portefeuille d'actifs immobiliers, estimé trimestriellement, en tout ou partie, par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France depuis le 30/06/2009. Depuis cette date, le périmètre d'intervention confié à BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, a toujours été porté à trois biens immobiliers, considérés comme trois immeubles de placement. Une visite de chaque bien est organisée tous les ans.

## CONDITIONS DE RÉALISATION

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, notamment les états locatifs transmis trimestriellement, l'ensemble supposé sincère et correspondant à la totalité des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- 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 Evaluation Immobilière,
- les « European valuation standards », normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations),
- le « Appraisal and valuation manual » de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS),
- les « International Valuation Standards » de l'International Valuation Standard Committee.

La valeur vénale des biens a été estimée par les méthodes suivantes :

- Méthode par comparaison
- Méthode par le revenu
- Méthode par le cash-flow

## VALEUR VÉNALE GLOBALE AU 31/12/2012

La valeur vénale globale s'entend comme la somme des valeurs unitaires de chaque actif immobilier.

### Valeur en 100 % :

865 400 000 euros Hors Frais et Droits de Mutation  
919 054 800 euros Frais et Droits de Mutation Inclus

### Quote-part de détention :

865 400 000 euros Hors Frais et Droits de Mutation  
919 054 800 euros Frais et Droits de Mutation Inclus

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 indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise, ainsi que de l'exposé liminaire du rapport détaillé.

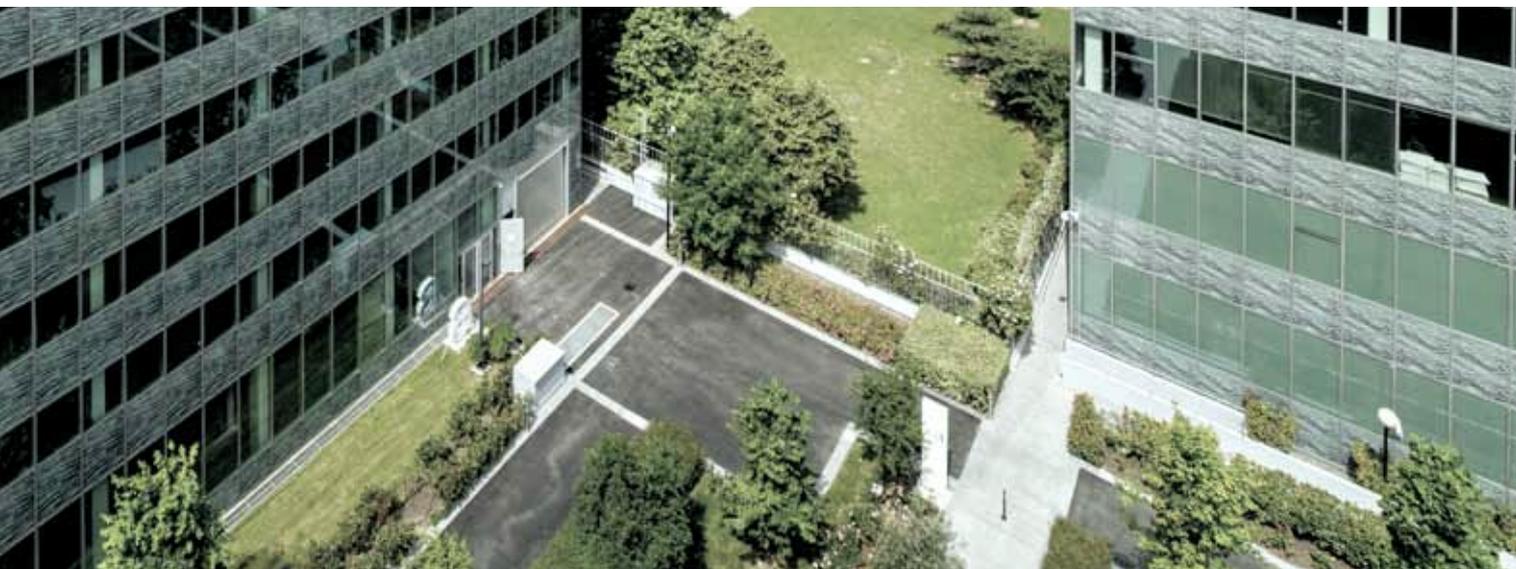
Fait à Issy-Les-Moulineaux, le 4 février 2013

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France  
Jean-Claude Dubois  
Président



04

# INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



# 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 129, 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 elle est confrontée.

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 63 et 75 du présent document.

Fait à Paris, le 20 février 2013

Raphaël Tréguier,  
Directeur général

## 3. Informations financières historiques

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.

Les comptes en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2009 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 28 à 50 et en pages 51 et 52 dans le document de référence 2009 enregistré auprès de l'AMF le 29 avril 2010 sous le visa n° R. 10-030 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 2012 et les derniers comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos au 31 décembre 2012.

## 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	126
1.2 Attestation des responsables du document de référence	IV.2	126
<b>2. Responsables du contrôle des comptes</b>		
	II.2.5 note 5.27, II.3.5 note 5.19 et IV.4	63, 74 et 127
<b>3. Informations financières sélectionnées</b>		
	I.5, II.1, II.3.1 et IV.3	10, 42, 64, 126
<b>4. Facteurs de risque</b>		
	I.9 et II.1	18 et 44
4.1 Risques juridiques	II.1 et II.2.5.4 note 4.4	46 et 56
4.2 Risques industriels et environnementaux	II.1	44
4.3 Risque de crédit et/ou de contrepartie	II.2.5.4 note 4.5	56
4.3 Risque de liquidité	II.1 et II.2.5.4 note 4.6	44 et 56
4.4 Risque de taux	II.1 et II.2.5.4 note 4.7	45 et 56
4.5 Risque de change	II.1	45
4.6 Risque sur actions	II.1	45
4.7 Dérivés de crédit	N/A	N/A
4.8 Assurance	II.1	47
<b>5. Informations concernant l'émetteur</b>		
5.1 Histoire et évolution de la société	III.2	101
5.2 Investissements		
5.2.1 Réalisés	I.4	8
5.2.2 En cours	II.1	42
5.2.3 Programmés	I.4	8
<b>6. Aperçu des activités</b>		
6.1 Principales activités	I.1, I.10 et I.15	1, 22 et 38
6.2 Principaux marchés	I.10	22
6.3 Événements exceptionnels	I.4	8
6.4 Brevets, licences	III.8	122
6.5 Positionnement concurrentiel	I.10	22
<b>7. Organigramme</b>		
7.1 Synoptique	I.6	12
7.2 Liste des filiales	II.1, II.3.5 note 5.15 et III.5.1.3	42, 74 et 108
<b>8. Propriétés immobilières, usines et équipements</b>		
8.1 Propriétés immobilières, usines et équipements du groupe	I.5, I.11 à I.15	10, 24 à 39
8.2 Impact environnemental de l'utilisation de ses immobilisations	I.4 et I.12	8 et 26
<b>9. Examen de la situation financière et du résultat</b>		
9.1 Situation financière	II.1 et II.3.1	42 et 64
9.2 Résultat d'exploitation		
9.2.1 Événements importants	I.4, II.1 et II.2.5.1 note 1.1	8, 42 et 51

9.2.2 Modifications	N/A	N/A
9.2.3 Influences extérieures	III.7	119
<b>10. Trésorerie et capitaux</b>		
10.1 Capitaux de l'émetteur	III.5	108
10.2 Flux de trésorerie	II.1 et II.2.3	42 et 50
10.3 Financement	II.1	42
10.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux	II.1	42
10.5 Sources de financement	II.1	42
11. Recherche et développement, brevets et licences	III.8	122
<b>12. Information sur les tendances</b>		
12.1 Tendances	I.4 et II.3.3	8 et 65
12.2 Incertitude sur les tendances	N/A	N/A
13. Prévisions ou estimations du bénéfice	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.8, III.1.4 et III.6	15, 93 et 112
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la direction générale	III.1.4 et III.6.4	93 et 119
<b>15. Rémunérations et avantages</b>		
15.1 Rémunérations versées	III.6.3	114
15.2 Provisions	III.6.3	114
<b>16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>		
16.1 Mandats	III.6.1 et III.6.2	112 et 114
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.8 et III.1.4	17 et 93
16.4 Gouvernement d'entreprise	III.1.4 et III.6.4	93 et 119
<b>17. Salariés</b>		
17.1 Répartition des effectifs	III.4	108
17.2 Participations et stock-options	III.4	108
17.3 Accord de participation au capital	III.4	108
<b>18. Principaux actionnaires</b>		
18.1 Franchissements de seuils	III.5.1.3	108
18.2 Droits de vote multiples	N/A	N/A
18.3 Contrôle	I.5.1.3	108
18.4 Accord d'actionnaires	III.5.3	111
19. Opérations avec des apparentés	III.3	106
<b>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société</b>		
20.1 Informations financières historiques	IV.3	126
20.2 Informations financières proforma	N/A	N/A
20.3 États financiers - comptes sociaux	II.2 et II.3	48 et 64
20.4 Vérification des informations historiques annuelles	IV.3	126
20.5 Date des dernières informations financières	IV.3	126
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	N/A	N/A
20.7 Politique de distribution des dividendes	I.1 et I.3	1 et 6
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	II.1	47
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	II.1 et II.3.3	42 et 65
<b>21. Informations complémentaires</b>		
<b>21.1 Informations concernant le capital social</b>		
21.1.1 Capital souscrit	III.5.1.1	108
21.1.2 Autres actions	III.5.1.2	108
21.1.3 Actions autodétenues	III.5.2	110
21.1.4 Valeurs mobilières	III.5.1.4	109
21.1.5 Conditions d'acquisition	III.2.6	103
21.1.6 Options ou accords	III.5.1.6	109
21.1.7 Historique du capital	III.5.1.3	108
<b>21.2 Acte constitutif et statuts</b>		
21.2.1 Objet social	III.2.6	103
21.2.2 Règlement - organes de gestion et de contrôle	III.2.6	103
21.2.3 Droits et privilèges des actions	III.2.6	104
21.2.4 Modifications des droits des actionnaires	III.2.6	105
21.2.5 Assemblées générales	III.2.6	105
21.2.6 Éléments de changement de contrôle	III.5.1.3	108
21.2.7 Seuils de participation	III.5.1.3	108
21.2.8 Conditions régissant les modifications statutaires	III.2.6	105
22. Contrats importants	III.3	106
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	III.9	122
24. Documents accessibles au public	IV.1	126
25. Informations sur les participations	II.1	42

## 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>		
Situation durant l'exercice écoulé (Groupe et Société)		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	II.1 et II.2	42 et 48
<i>Informations relatives à la Société</i>	II.3	64
Évolution prévisible - Perspectives d'avenir (Groupe et Société)		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	I.4	8
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.4	8
Résultats de la société et des filiales		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	II.1	42
<i>Informations relatives à la Société</i>	II.3	64
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.		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	II.1 et II.2	42 et 48
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.5 et II.3	10 et 48
Informations environnementales et sociales - Engagements sociétaux en faveur du développement durable		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	I.4, I.15 et III.4	8, 38 et 108
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.4, I.15 et III.4	8, 38 et 108
Activité en matière de recherche et de développement		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	III.8	122
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.8	122
Progrès réalisés - Difficultés rencontrées		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	I.4 et II.1	8 et 42
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.4 et II.1	8 et 42
Principaux risques et incertitudes		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	I.9 et II.1	18 et 44
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.9 et II.1	18 et 44
Événements importants survenus depuis la date de clôture		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	II.2.5.5 note 5.28	63
<i>Informations relatives à la Société</i>	II.3.5.5 note 5.20	74
Activité par branche d'activité		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	II.1 et II.3	42 et 64
Prise de participation de 5, 10, 20, 33,33, 50, 66,66 % du capital ou des droits de vote, ou prise de contrôle		
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.5.1.3	108
Modifications intervenues dans la présentation des comptes annuels et dans les méthodes d'évaluation retenues		
<i>Informations relatives à la Société</i>	II.3.1	64
Dividendes distribués au titre des trois derniers exercices		
<i>Informations relatives à la Société</i>	II.3.2	65
Charges non déductibles fiscalement		
<i>Informations relatives à la Société</i>	II.3.2	65
Informations sur les délais de paiement des fournisseurs		
<i>Informations relatives à la Société</i>	II.3.2	65
Le cas échéant, injonctions ou sanctions pécuniaires prononcées par le Conseil de la concurrence pour des pratiques anticoncurrentielles		
<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	110
État de la participation des salariés au capital	III.4	108
Accords d'actionnaires portant sur des titres composant le capital de la Société (Mention des engagements de conservation Loi Dutreil)	III.5.3	111
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	108
Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique	III.5.4	111
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	110
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	114
Liste des mandats	III.6.1 et III.6.2	112 et 114
Opérations sur titres des dirigeants	III.5.5	112
Choix fait de l'une des deux modalités d'exercice de la Direction générale en cas de modification	III.1.4	93
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	93
Tableau des résultats des 5 derniers exercices de la société Cegereal	III.1.8	101
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	109

## 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	64
2. Comptes consolidés	II.2	48
<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.5, II.1, II.2 et II.3	10, 42, 48 et 64
3.2 Tableau des délégations en matière d'augmentation de capital	III.5.1.5	109
3.3 Informations susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique	III.5.4	111
3.4 Informations relative au bilan de fonctionnement du programme de rachat d'actions au cours de l'exercice	III.5.2	110
4. Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du rapport financier annuel	IV.2	126
5. Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels et consolidés	II.2.6 et II.3.6	63 et 75

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 2012	II.3	64
2. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	II.3.6	75
3. Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012	II.2	48
4. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	II.2.6	63
5. Rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	II.3.7	76
6. Tableau des résultats des cinq derniers exercices	III.1.8	101
7. Rapport des Commissaires aux comptes sur les résolutions à caractère extraordinaire	III.1.3	91
8. Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président relatif au contrôle interne et au gouvernement d'entreprise	III.1.5	100

## 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.

Table de concordance RSE (informations fournies en application des articles R225-104 et R225-105 du Code de commerce)	Renvois au document de référence	
	§	Pages
<b>Informations sociales</b>		
L'effectif total, les embauches, les difficultés éventuelles de recrutement, les licenciements et leurs motifs, les heures supplémentaires, la main-d'œuvre extérieure à la Société	III.4	108
Le cas échéant, les informations relatives aux plans de réduction des effectifs et de sauvegarde de l'emploi, aux efforts de reclassement, aux réembauches et aux mesures d'accompagnement	N/A	N/A
L'organisation du temps de travail, la durée de celui-ci pour les salariés à temps plein et les salariés à temps partiel, l'absentéisme et ses motifs	N/A	N/A
Les rémunérations et leur évolution, les charges sociales, l'application des dispositions du Code du Travail relatives à l'intéressement, la participation et les plans d'épargne salariale, l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes	N/A	N/A
Les relations professionnelles et le bilan des accords collectifs	N/A	N/A
Les conditions d'hygiène et de sécurité	N/A	N/A
La formation	N/A	N/A
L'emploi et l'insertion des travailleurs handicapés	N/A	N/A
Les œuvres sociales	N/A	N/A
L'importance de la sous-traitance	N/A	N/A
Prise en compte de l'impact territorial de ses activités en matière d'emploi et de développement régional	N/A	N/A
Description, le cas échéant, des relations entretenues de la Société avec les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines	N/A	N/A
Importance de la sous-traitance et la manière dont la société promeut auprès de ses sous-traitants et s'assure du respect par ses filiales des dispositions des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail	N/A	N/A
Prise en compte par les filiales étrangères de l'entreprise de l'impact de leurs activités sur le développement régional et les populations locales	N/A	N/A
<b>Informations environnementales</b>		
La consommation de ressources en eau, matières premières et énergie avec, le cas échéant, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables, les conditions d'utilisation des sols, les rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement et dont la liste est déterminée par arrêté des ministres chargés de l'environnement et de l'industrie, les nuisances sonores ou olfactives et les déchets.	II.1	42
Les mesures prises pour limiter les atteintes à l'équilibre biologique, aux milieux naturels, aux espèces animales et végétales protégées	N/A	N/A
Les démarches d'évaluation ou de certification entreprises en matière d'environnement	I.3 et I.4	6 et 8
Les mesures prises, le cas échéant, pour assurer la conformité de l'activité de la Société aux dispositions législatives et réglementaires applicables en cette matière	II.1	42
Les dépenses engagées pour prévenir les conséquences de l'activité de la Société sur l'environnement	I.12	26
L'existence au sein de la Société de services internes de gestion de l'environnement, la formation et l'information des salariés sur celui-ci, les moyens consacrés à la réduction des risques pour l'environnement ainsi que l'organisation mise en place pour faire face aux accidents de pollution ayant des conséquences au-delà des établissements de la société	N/A	N/A
Le montant des provisions pour risques en matière d'environnement, sauf si cette information est de nature à causer un préjudice sérieux à la Société dans un litige en cours	N/A	N/A
Le montant des indemnités versées au cours de l'exercice en exécution d'une décision judiciaire en matière d'environnement et les actions menées en réparation de dommages causés à celui-ci	N/A	N/A

## 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 2012 par BNP Paribas Real Estate Expertise, 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 2012 sont neutralisées pour le calcul de l'ANR par action.

### CMBS

« Commercial mortgage-backed security » : Il s'agit de titrisation de crédits hypothécaires commerciaux couramment émis sur les marchés des capitaux.

### HQE EXPLOITATION

La Haute Qualité environnementale Exploitation est une certification basée sur un référentiel de 14 cibles déterminant l'efficacité énergétique d'un bâtiment tertiaire.

### 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.

### 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 2012.

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation physique correspond au pourcentage au 31 décembre 2012 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 2012 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>
<b>1. PROFIL</b>	<b>01</b>
<b>2. ATOUTS STRATÉGIQUES</b>	<b>02</b>
<b>3. INTERVIEW CROISÉE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE</b>	<b>06</b>
<b>4. L'ANNÉE EN FAITS</b>	<b>08</b>
<b>5. PERFORMANCE DURABLE ET PERFORMANCE EPRA</b>	<b>10</b>
5.1. PERFORMANCE DURABLE	10
5.2. PERFORMANCE EPRA	10
<b>6. CEGEREAL EN BOURSE</b>	<b>12</b>
<b>7. MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>	<b>14</b>
<b>8. GOUVERNANCE</b>	<b>16</b>
<b>9. GESTION DES RISQUES</b>	<b>18</b>
<b>10. ANALYSE DU MARCHÉ</b>	<b>22</b>
<b>11. POLITIQUE LOCATIVE</b>	<b>24</b>
<b>12. ARCS DE SEINE</b>	<b>26</b>
<b>13. EUROPLAZA</b>	<b>30</b>
<b>14. RIVES DE BERCY</b>	<b>34</b>
<b>15. PANORAMA DES ACTIFS</b>	<b>38</b>
<b>II. INFORMATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>40</b>
<b>1. RÉSULTATS ET SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉS</b>	<b>42</b>
<b>2. COMPTES CONSOLIDÉS</b>	<b>48</b>
2.1 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE 2012	48
2.2 ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE 2012	49
2.3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE 2012	50
2.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2012	51
2.5 NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS	51
2.5.1 CONTEXTE ET PRINCIPALES HYPOTHÈSES RETENUES POUR L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012	51
<i>Note 1.1 Contexte opérationnel</i>	51
<i>Note 1.2 Informations financières présentées en comparatif</i>	52
<i>Note 1.3 Contexte réglementaire</i>	52
2.5.2 RÈGLES, PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES UTILISÉS POUR L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2012	52
<i>Note 2.1 Présentation des comptes consolidés</i>	52
<i>Note 2.2 Information sectorielle</i>	53
<i>Note 2.3 Immeubles de placement</i>	53
<i>Note 2.4 Estimation de la juste valeur des immeubles de placement</i>	53
<i>Note 2.5 Instruments financiers - classification et évaluation des actifs et passifs financiers non dérivés</i>	53
<i>Note 2.6 Capital social</i>	54
<i>Note 2.7 Actions propres</i>	54
<i>Note 2.8 Option pour le régime « SIIC »</i>	54
<i>Note 2.9 Avantages sociaux</i>	55
<i>Note 2.10 Emprunts bancaires</i>	55
<i>Note 2.11 Revenus locatifs</i>	55
<i>Note 2.12 Charges locatives et refacturation des charges aux locataires</i>	55
<i>Note 2.13 Actualisation des différés de paiement</i>	55
<i>Note 2.14 Résultat par action</i>	55
<i>Note 2.15 Présentation des états financiers</i>	55

2.5.3 ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DÉTERMINANTS	55
2.5.4 GESTION DES RISQUES FINANCIERS	56
Note 4.1 Risque lié au refinancement	56
Note 4.2 Risque lié à l'estimation et à la fluctuation de la valeur des actifs immobiliers	56
Note 4.3 Risque lié à l'évolution des loyers du marché de l'immobilier de bureaux	56
Note 4.4 Risque lié à la réglementation des baux	56
Note 4.5 Risque de contrepartie	56
Note 4.6 Risque de liquidité	56
Note 4.7 Risque de taux d'intérêt	56
2.5.5 COMMENTAIRES SUR L'ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE ET L'ÉTAT DE RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE 2012	56
<i>Note 5.1 Immeubles de placement</i>	57
<i>Note 5.2 Prêts et créances (part non courante)</i>	57
<i>Note 5.3 Créances clients</i>	57
<i>Note 5.4 Autres créances d'exploitation</i>	57
<i>Note 5.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	57
<i>Note 5.6 État des échéances des créances</i>	58
<i>Note 5.7 Juste valeur des actifs financiers</i>	58
<i>Note 5.8 Actifs et passifs financiers</i>	58
<i>Note 5.9 Variation de la dépréciation des actifs financiers</i>	58
<i>Note 5.10 Capitaux propres consolidés</i>	59
<i>Note 5.11 Emprunts</i>	59
<i>Note 5.12 Juste valeur des passifs financiers</i>	60
<i>Note 5.13 Autres dettes financières à plus d'un an</i>	60
<i>Note 5.14 Autres dettes d'exploitation</i>	60
<i>Note 5.15 Échéancier des passifs présentant les valeurs contractuelles non actualisées</i>	60
<i>Note 5.16 Charges et produits constatés d'avance</i>	60
<i>Note 5.17 Loyers</i>	60
<i>Note 5.18 Autres prestations</i>	61
<i>Note 5.19 Charges liées aux immeubles</i>	61
<i>Note 5.20 Frais de fonctionnement</i>	61
<i>Note 5.21 Résultat financier</i>	61
<i>Note 5.22 Impôts sur les sociétés et preuve d'impôt</i>	61
<i>Note 5.23 Résultat par action</i>	61
<i>Note 5.24 Engagements hors bilan et suretés</i>	61
<i>Note 5.25 Transactions avec des parties liées</i>	62
<i>Note 5.26 Personnel</i>	63
<i>Note 5.27 Informations relatives aux honoraires des Commissaires aux comptes</i>	63
<i>Note 5.28 Événements post-clôture</i>	63
2.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2012 SELON LES NORMES IFRS	63
<b>3. COMPTES ANNUELS SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS</b>	<b>64</b>
3.1 RÉSULTATS ET SITUATION FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ CEGEREAL SA	64
3.2 LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ CEGEREAL SA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012	65
3.3 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE	65
3.4 BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS	66
3.5 ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS POUR L'EXERCICE DE 12 MOIS CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012	69

3.5.1 INFORMATIONS SUR LE CONTEXTE	69
<i>Note 1.1 Cotation en Bourse</i>	69
<i>Note 1.2 Durée des exercices</i>	69
<i>Note 1.3 Information financière présentée en comparatif</i>	69
3.5.2 RÈGLES, PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	69
<i>Note 2.1 Immobilisations corporelles</i>	69
<i>Note 2.2 Titres immobilisés</i>	70
<i>Note 2.3 Actions propres</i>	70
<i>Note 2.4 Créances</i>	70
<i>Note 2.5 Reconnaissance des revenus</i>	70
<i>Note 2.6 Charges locatives et refacturation des charges aux locataires</i>	70
<i>Note 2.7 Charges financières</i>	70
<i>Note 2.8 Frais de remise en état</i>	71
3.5.3 GESTION DES RISQUES FINANCIERS	71
3.5.4 CHANGEMENTS DE MÉTHODE COMPTABLE	71
3.5.5 NOTES SUR LE BILAN, LE COMPTE DE RÉSULTAT ET AUTRES INFORMATIONS	71
<i>Note 5.1 État de l'actif immobilisé financier</i>	71
<i>Note 5.2 État des dépréciations</i>	71
<i>Note 5.3 Disponibilités</i>	71
<i>Note 5.4 État des échéances des créances et des dettes</i>	71
<i>Note 5.5 Produits à recevoir et charges à payer</i>	72
<i>Note 5.6 Transactions avec des parties liées</i>	72
<i>Note 5.7 Charges et produits constatés d'avance</i>	72
<i>Note 5.8 Composition du capital social</i>	72
<i>Note 5.9 Tableau de variation des capitaux propres</i>	73
<i>Note 5.10 Écart de réévaluation</i>	73
<i>Note 5.11 Ventilation du chiffre d'affaires</i>	73
<i>Note 5.12 Détail de certains postes du compte de résultat</i>	73
<i>Note 5.13 Résultat exceptionnel</i>	73
<i>Note 5.14 Résultat fiscal</i>	73
<i>Note 5.15 Tableau des filiales et participations</i>	74
<i>Note 5.16 Engagements hors bilan et sûretés</i>	74
<i>Note 5.17 Proposition d'affectation du résultat</i>	74
<i>Note 5.18 Effectif moyen</i>	74
<i>Note 5.19 Informations relatives aux honoraires des Commissaires aux comptes</i>	74
<i>Note 5.20 Événements post-clôture</i>	74
3.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	75
3.7 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	76
<b>III. INFORMATIONS JURIDIQUES</b>	<b>78</b>
<b>1. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DU 26 JUIN 2013</b>	<b>80</b>
1.1. PRÉSENTATION DU RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	80
1.2. ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES RÉSOLUTIONS PROPOSÉES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION	83
1.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE	91
1.4. RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE	93
1.5. RAPPORT DES CAC SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT RELATIF AU CONTRÔLE INTERNE ET AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	100
1.6. RAPPORT SPÉCIAL SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS	100
1.7. RAPPORT SPÉCIAL SUR LES OPTIONS D'ACHAT ET DE SOUSCRIPTION	100
1.8. TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	101

<b>2. RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR L'ÉMETTEUR</b>	<b>101</b>
2.1. DÉNOMINATION SOCIALE	101
2.2. REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS	101
2.3. DATE DE CONSTITUTION ET DURÉE DE LA SOCIÉTÉ	101
2.4. SIÈGE SOCIAL, FORME JURIDIQUE ET LEGISLATION APPLICABLE	101
2.5. STATUT SIIC	101
2.6. ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS	103
<b>3. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTES</b>	<b>106</b>
3.1. PROTOCOLE D'ACCORD AVEC CRI	106
3.2. CONTRAT D'ASSET MANAGEMENT	106
<b>4. SALARIÉS</b>	<b>108</b>
<b>5. CAPITAL</b>	<b>108</b>
5.1. INFORMATION SUR LE CAPITAL	108
5.2. OPÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ SUR SES PROPRES ACTIONS	110
5.3. ACCORD PORTANT SUR LE CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ	111
5.4. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE	111
5.5. OPÉRATIONS SUR TITRES DES MANDATAIRES SOCIAUX, DES HAUTS RESPONSABLES ET DE LEURS PROCHES RÉALISÉES AU COURS DU DERNIER EXERCICE	112
<b>6. AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LA DIRECTION GÉNÉRALE</b>	<b>112</b>
6.1. LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX DURANT L'EXERCICE	112
6.2. RÉCAPITULATIF DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES	114
6.3. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DES MANDATAIRES	114
6.4. AUTRES INFORMATIONS	119
<b>7. IMPACTS DE LA LEGISLATION ALLEMANDE SUR L'ACTIVITÉ ET STRUCTURE DU GROUPE</b>	<b>119</b>
7.1. RÉGIME JURIDIQUE ALLEMAND APPLICABLE AUX FONDIS D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS OUVERTS ET À LEUR SOCIÉTÉ DE GESTION	119
7.2. IMPACTS DE LA LEGISLATION ALLEMANDE SUR L'ACTIVITÉ ET LA STRUCTURE DE LA SOCIÉTÉ	121
<b>8. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES</b>	<b>122</b>
<b>9. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS</b>	<b>122</b>
<b>IV. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>124</b>
<b>1. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>	<b>126</b>
<b>2. PERSONNE RESPONSABLE</b>	<b>126</b>
<b>3. INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES</b>	<b>126</b>
<b>4. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES</b>	<b>127</b>
<b>5. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE</b>	<b>127</b>
<b>6. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>	<b>129</b>
<b>7. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL</b>	<b>130</b>
<b>8. TABLE DE CONCORDANCE RSE</b>	<b>131</b>
<b>9. GLOSSAIRE</b>	<b>132</b>

Cegereal est membre de :



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 20 février 2013, 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 certifiée FSC et Imprim'vert.

