

**CEGEREAL**  
Société anonyme à Conseil d'administration  
au capital de 160.470.000 euros  
Siège social : 42, rue de Bassano - 75008 Paris  
422 800 029 RCS Paris

---

## **RAPPORT COMPLEMENTAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article R.225-116 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance, au moyen du présent rapport, les conditions définitives de l'émission de bons de souscription d'actions à laquelle nous avons décidé de procéder, lors de notre réunion du 14 avril 2016, en vertu de la délégation de compétence que vous nous avez octroyée, par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 18 février 2016.

### **1. Conditions et modalités de l'émission des BSA**

En vertu de cette délégation de compétence, votre Conseil d'administration a décidé le 14 avril 2016, de procéder à l'émission de 865.000 bons de souscription d'actions (« **BSA** »), au prix unitaire de de 0,01 euro.

Chaque BSA donnera le droit de souscrire une action ordinaire nouvelle de la Société, sous réserve d'ajustements susceptibles d'être opérés conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi que, le cas échéant, aux stipulations contractuelles pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital.

L'exercice des BSA devra intervenir avant le 30 juin 2022 au plus tard.

Conformément à la délégation de compétence qui nous a été consentie, la souscription des BSA est réservée à la société Northwood Investors France Asset Management S.A.S. (société par actions simplifiée immatriculée sous le numéro 814 490 645 R.C.S. Paris), à hauteur des 865.000 BSA donnant le droit de souscrire, dans les conditions prévues au contrat d'émission, à 865.000 actions ordinaires nouvelles.

Le prix de souscription d'une action ordinaire de la Société par exercice d'un BSA serait égal à une moyenne de cours de bourse pondérés par les volumes calculée sur une période de vingt jours de bourse précédant la date d'exercice.

Les actions ordinaires nouvelles seront soumises à toutes les dispositions statutaires et seront entièrement assimilés et jouiront des mêmes droits que les titres de capital anciens, étant précisé que les actions ordinaires nouvelles ne pourront être cédées que dans les limites (proportions et périodes) définies dans le contrat d'émission des BSA.

Votre Conseil a également arrêté les termes du contrat d'émission des BSA, définissant les conditions et modalités d'attribution des actions ordinaires attachés aux BSA et les droits des titulaires des BSA avant attribution des actions ordinaires nouvelles.

L'exercice des BSA par leur titulaire emportera renonciation automatique des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires nouvelles à émettre en conséquence.

Les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions aux BSA à émettre ont été fixées comme suit : du 14 avril au 29 avril 2016.

Les souscriptions et les fonds correspondants seront reçus au siège social.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital résultant de l'exercice de l'intégralité des BSA ne pourrait excéder un montant nominal égal au nombre d'actions à émettre, soit 865.000, multiplié par la valeur nominale unitaire de l'action à cette date (soit un montant maximum en nominal de 10.380.000 euros sur la base d'une valeur nominale unitaire de 12 euros à ce jour), étant précisé que (i) ce montant est indépendant de tout autre plafond prévu en matière de délégation d'augmentation de capital et que (ii) ce montant ne tient pas compte des actions à émettre afin de préserver (conformément aux dispositions législatives et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement) les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital de la Société émis ou à émettre.

Il est précisé que les BSA ne feront pas l'objet d'une demande d'admission.

## 2. Incidence de l'opération sur la situation des titulaires de titres de capital

En application des dispositions de l'article R.225-116 du Code de commerce, nous vous informons de l'incidence de l'émission des BSA sur la situation de chacun des actionnaires actuels en ce qui concerne sa quote-part des capitaux propres. Cette situation figure dans le tableau ci-dessous.

La quote-part des capitaux propres rapportée à une action s'établira dans le nouveau rapport résultant de l'augmentation du nombre d'actions après émission des actions nouvelles.

Cette incidence est appréciée sur la base des comptes consolidés en normes IFRS<sup>1</sup> arrêtés à la date du 31 décembre 2015.

Dans l'hypothèse de :

- l'émission de 865.000 actions nouvelles issues de l'exercice de la totalité des BSA, pour un montant nominal de 10.380.000 euros et sur la base d'un prix d'exercice de 34,01 euros (correspondant à une moyenne de cours de bourse pondérés par les volumes calculée sur une période de vingt jours de bourse précédant le 14 avril 2016), prime incluse,
- et d'une valeur nominale par action Cegereal de 12 euros,

l'incidence sur les capitaux propres consolidés en normes IFRS et du nombre d'actions composant le capital social serait la suivante :

Au 31 décembre 2015 pour 1 action	Capital social	Prime d'émission, réserves, report à nouveau, résultat part du groupe	Capitaux propres	Nombre d'actions	Quote-part par action
<b>Avant l'exercice des BS</b>	160 470 000 €	407 839 000 €	568 309 000 €	13 372 500	42,50 €
Emission des BSA		8 650 €	8 650 €		
Exercice des BSA	10 380 000 €	19 038 650 €	29 418 650 €	865 000	
<b>Après l'émission et l'exercice des BSA</b>	<b>170 850 000 €</b>	<b>426 886 300 €</b>	<b>597 736 300 €</b>	14 237 500	41,98 €

<sup>1</sup> L'incidence sur les capitaux propres sur la base des comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2015 serait la suivante : avant l'exercice des BSA, la quote-part par action serait de 27 euros et après l'émission et l'exercice des BSA de 27,42 euros. Nous attirons votre attention sur le fait que cette information vous est communiquée uniquement pour se conformer aux dispositions légales et réglementaires applicables et qu'elle n'a pas de sens d'un point de vue économique. En effet, cet effet relatif est purement technique et s'explique par le fait que les comptes sociaux, à la différence des comptes IFRS, ne reflètent pas l'actif net réévalué.

### 3. Incidence théorique de l'émission des BSA sur la valeur boursière actuelle de l'action

Le prix de souscription d'une action ordinaire de la Société par exercice d'un BSA étant égal à une moyenne de cours de bourse pondérés par les volumes calculée sur une période de vingt jours de bourse précédant la date d'exercice, soit 34,01 euros, l'incidence théorique de l'émission telle qu'elle résulte de la moyenne des cours des vingt séances de bourse de l'action Cegereal, soit 34,01 euros, précédant la décision d'émission des BSA prise par le Conseil d'administration le 14 avril 2016 est théoriquement nulle :

	En euros par action	Détail du calcul
Avant exercice des BSA	34,01€	Moyenne des cours pondérés des 20 séances de bourse précédant le 14 avril 2016
Après exercice des BSA (chaque BSA souscrit au prix de 0,01€ donnant le droit de souscrire à une action au prix de 34,01€)	34,01€	(13.372.500 actions anciennes x 34,01€ valeur boursière avant l'émission) + 865.000 actions nouvelles x 34,01 (prix de souscription des actions nouvelles) <hr/> (13.372.500 actions anciennes + 865.000 actions nouvelles)

### 3. Rappel de la marche des affaires sociales

S'agissant de la marche des affaires sociales au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 et s'agissant de la marche des affaires sociales depuis le début de l'exercice en cours, conformément aux dispositions de l'article R. 225-114 du Code de commerce, nous vous précisons que :

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, agissant en son nom mais pour le compte du fonds d'investissement immobilier allemand hausInvest a cédé à NW CGR 1 S.à r.l., NW CGR 2 S.à r.l. et NW CGR 3 S.à r.l., la totalité de sa participation dans la Société, soit un total de 7.993.489 actions représentant 59,78% du capital social et des droits de vote de la Société (l'« **Acquisition** »). La réalisation effective de l'Acquisition et le paiement du prix provisoire correspondant sont intervenus le 5 novembre 2015.

L'Acquisition s'est accompagnée de la cooptation de John Kukral, fondateur de Northwood, Khaled Kudsi, Jérôme Anselme, Sophie Kramer et Erin Cannata en tant qu'administrateurs en remplacement de Commerz Real et de ses représentants.

Par courrier reçu le 23 décembre 2015, l'Autorité des marchés financiers a été informée de la signature par NW CGR 4 S.à r.l et NW CGR 5 S.à r.l (initiateurs de l'offre publique déposée le 17 décembre dernier sur les actions de la société Cegereal), les 18 et 21 décembre derniers, de contrats de cession relatifs à la cession d'actions Cegereal. Ces accords de reclassement portaient sur 10,7% du capital et/ou des droits de vote de la Société. Ces cessions sont intervenues le 18 février 2016.

Par ailleurs, Northwood Investors a conclu le 6 avril 2016 un contrat en vue de céder une participation de 25% dans Cegereal à un affilié de GIC, le fonds souverain singapourien, au prix de 35,65€ par action. À la suite de la réalisation de l'opération intervenue le 7 avril 2016, les entités Northwood Investors détiennent de concert 57,48% du capital et des droits de vote de Cegereal.

Les reclassements par le concert Northwood la partie de sa participation dans Cegereal, excédant le seuil de 60%, étant intervenus avant le 30 avril 2017, permettent à Cegereal de conserver son statut SIIC.

Des nominations de nouveaux administrateurs sont également intervenues, à savoir :

- Madame Marie Flore Bachelier a été cooptée le 17 février 2016 en tant qu'administrateur indépendants en remplacement de Monsieur Jean-Pierre Bonnefond ;
- Monsieur Richard Strachan a été coopté le 17 février 2016 en tant qu'administrateur (représentant de Northwood Investors) en remplacement de la société GMF VIE ;
- Monsieur Jean-Marc Besson a été coopté le 14 avril 2016 en tant qu'administrateur indépendant en remplacement de Monsieur Richard Wrigley ;
- la société Euro Fairview Private Limited (société de droit singapourien), représentée par Monsieur Sébastien Abascal, a été cooptée le 14 avril 2016 en tant qu'administrateur en remplacement de Monsieur Richard Strachan (représentant de GIC).
- Monsieur John Kukral, fondateur de Northwood, a été nommé Président du Conseil d'administration en remplacement de Monsieur Richard Wrigley.

Par ailleurs, la nomination d'un dixième administrateur, à savoir la société Euro Lily Private Limited, représentée par Madame Madeleine Cosgrave (représentant de GIC), sera soumise au vote des actionnaires lors de la prochaine assemblée générale.

Les résultats, activités et perspectives d'avenir de la Société et de sa filiale vous sont plus amplement présentés dans le document de référence valant rapport financier annuel devant être déposé à l'Autorité des marchés financiers au plus tard le 30 avril 2016.

Un rapport complémentaire de votre Commissaire aux comptes vous est également soumis, aux termes duquel il a vérifié la conformité de nos décisions à la délégation de compétence que vous nous avez consentie.

Fait à Paris

Le 15 avril 2016

Le Président  
John Kukral