

CeGeREAL
Société anonyme à Conseil d'administration
au capital de 160.470.000 euros
Siège social : 21-25, rue Balzac
75008 Paris
422 800 029 RCS Paris

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE
DU 22 DECEMBRE 2011

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en assemblée générale conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts.

Nous avons rédigé le présent rapport qui a pour objet de soumettre à votre approbation (i) la nomination de co-commissaires aux comptes titulaire et suppléant et (ii) le projet d'apport partiel d'actifs par la Société de sa branche d'activité relative à la détention et la gestion des trois actifs immobiliers dont elle est propriétaire, à savoir Europlaza, Arcs-de Seine et Rives de Bercy, au profit de notre filiale à 100%, la société PROTHIN.

NOMINATION DE CO-COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRE ET SUPPLEANT

Nous vous rappelons que conformément aux dispositions de l'article L.823-2 du code de commerce, la Société doit procéder à la désignation d'un second commissaire aux comptes titulaire ainsi que d'un second commissaire aux comptes suppléant.

En conséquence, nous vous proposons de nommer :

- en qualité de second commissaire aux comptes titulaire DENJEAN & ASSOCIES représenté par Thierry DENJEAN - 34 rue Camille Pelletan - 92300 Levallois Perret ;
- en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant Madame Clarence VERGOTE - 35 avenue Victor Hugo - 75116 Paris, appelé à remplacer le co-commissaire aux comptes titulaire en cas de cessation de ses fonctions.

La durée des fonctions des Commissaires aux comptes expirera à l'issue de l'assemblée générale annuelle qui statuera en 2017 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

APPROBATION DU PROJET D'APPORT PARTIEL D'ACTIF CONCLU AVEC LA SOCIETE PROTHIN SAS

Motifs

En vue de l'acquisition de nouveaux immeubles, CeGeREAL souhaite filialiser son activité actuelle en apportant les trois immeubles dont elle est 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 aujourd'hui à la détention, la gestion et la location de ces immeubles à sa filiale à 100%, la société PROTHIN, société par actions simplifiée au capital de 400.000 euros dont le siège social est situé 6 avenue Bertie Albrecht à Paris (75008), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 533 212 445 depuis le 27 juin 2011.

Cette filialisation permettrait de faciliter le refinancement de la dette actuelle de CeGeREAL et de réaliser à terme d'autres investissements.

Les conditions et modalités de l'opération sont énoncées dans le projet conclu entre les sociétés participantes, qui vous sera présenté après le présent rapport. Il résulte de ce projet les conditions principales suivantes :

Régime juridique :

L'opération est placée sous le régime juridique des scissions avec notamment la stipulation de l'absence de solidarité entre les sociétés participantes.

Au plan comptable, le projet d'apport qui a pour objet une branche autonome d'activité, est soumise au règlement n° 2004-01 du Comité de la réglementation comptable.

Comptes de référence :

Les conditions de l'apport projeté ont été établies par les sociétés participantes au vu des comptes semestriels arrêtés au 30 juin 2011 pour ce qui concerne CeGeREAL (la société apporteuse) et au vu des comptes intermédiaires arrêtés au 30 juin 2011 pour ce qui concerne PROTHIN (la société bénéficiaire), lesdits comptes intermédiaires correspondent au bilan d'ouverture dans la mesure où la société bénéficiaire vient de se constituer et n'a pas encore clôturé son premier exercice social et qu'aucune opération n'est intervenue depuis sa constitution.

Rémunération de l'apport :

Il est proposé que 15.147.035 actions ordinaires de la société PROTHIN soient créées et attribuées à CeGeREAL (la société apporteuse).

La rémunération de l'apport a été déterminée en fonction des données suivantes :

CeGeREAL (la société apporteuse) détenant la totalité du capital de PROTHIN (la société bénéficiaire), avant et après l'opération, la rémunération de l'apport a été calculée sur la base de l'actif net apporté, conformément à l'avis n° 2005-C du comité d'urgence du Conseil National de la Comptabilité en date du 4 mai 2005 et aux instructions administratives du 18 août 2000 (4 I-2-00) et du 30 décembre 2005 (4 I-1-05).

Valorisation des apports :

Les actifs et passifs composant la branche d'activité à apporter seront transmis à PROTHIN (la société bénéficiaire) et seront donc inscrits dans sa comptabilité selon leurs valeurs comptables en application du règlement n° 2004-01 du Comité de la réglementation comptable, l'opération impliquant des sociétés sous contrôle commun.

Actif net :

En fonction des valeurs retenues, l'actif net à apporter s'élève à 348.381.810 euros.

Augmentation de capital de la société bénéficiaire

L'augmentation de capital de la société PROTHIN (société bénéficiaire) consécutive à l'apport partiel d'actif sera d'un montant de 151.470.350 euros représentée par 15.147.035 actions ordinaires nouvelles d'une valeur nominale de DIX (10) euros chacune, pour le porter de 400.000 euros à 151.870.350 euros.

Prime d'apport :

Le montant prévu de la prime d'apport ressort à 196.911.460 euros.

En effet, la valeur de l'action de la société bénéficiaire étant de 23 euros, une prime d'apport d'un montant de 196.911.460€ a été constituée dans le but, notamment, de permettre de porter la réserve légale à un montant au moins égal au dixième du nouveau capital, soit à hauteur de 15.187.035€.

Date d'effet comptable et fiscal :

Les opérations de CeGeREAL (la société apporteuse) relatives à la branche d'activité à apporter seront, du point de vue comptable et fiscal, considérées comme accomplies par PROTHIN (la société bénéficiaire) à partir du 1^{er} juillet 2011.

Nous vous précisons que, d'un point de vue juridique, l'apport deviendra définitif à l'issue de la dernière des conditions suspensives visées dans le projet de contrat d'apport et son effet juridique emportant transmission de propriété des biens qui le composent est fixé à la même date.

Votre Conseil vous invite à approuver par votre vote, le texte des résolutions qu'il vous propose.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION