



Cegereal

Société anonyme à Conseil d'administration au capital de 66.862.500 euros

Siège social : 42 rue de Bassano – 75008 Paris

422 800 029 R.C.S. Paris

NOTE D'OPÉRATION

Mise à la disposition du public à l'occasion de l'émission et de l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (« Euronext Paris ») d'actions nouvelles, à souscrire en numéraire, dans le cadre d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant brut, prime d'émission incluse, de 79.900.688 euros par émission de 2.228.750 actions nouvelles, au prix unitaire de 35,85 euros, à raison de 1 action nouvelle pour 6 actions existantes.

Période de négociation des droits préférentiels de souscription du 3 octobre 2018 au 11 octobre 2018 inclus

Période de souscription du 5 octobre 2018 au 15 octobre 2018 inclus



Visa de l'Autorité des marchés financiers

En application des articles L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et notamment des articles 211-1 à 216-1 de son Règlement général, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n° 18-462 en date du 28 septembre 2018 sur le présent prospectus. Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le visa, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié « *si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes* ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des documents comptables et financiers présentés.

Le prospectus (le « **Prospectus** ») est composé :

- du document de référence de la société Cegereal (la « **Société** »), déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 27 mars 2018 sous le numéro D.18-0188 (le « **Document de Référence** »),
- du rapport financier semestriel de la Société au 30 juin 2018 (le « **Rapport Financier Semestriel** »),
- de la présente note d'opération (la « **Note d'Opération** »), et
- du résumé du Prospectus (inclus dans la Note d'Opération).

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais au siège social de la Société, 42 rue de Bassano – 75008 Paris, sur le site Internet de la Société (www.cegereal.com) ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

Seul Coordinateur Global et Teneur de Livre
Société Générale

Co-Teneur de Livre
BNP Paribas

SOMMAIRE

1.	PERSONNES RESPONSABLES.....	30
1.1.	RESPONSABLE DU PROSPECTUS.....	30
1.2.	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS.....	30
2.	FACTEURS DE RISQUE LIES A L'OPERATION.....	30
2.1.	RISQUES LIES AU GROUPE	30
2.2.	RISQUES LIES AUX ACTIONS NOUVELLES	30
2.3.	FACTEURS DE RISQUES FISCAUX	32
2.4.	FACTEURS DE RISQUES LIES A L'ACQUISITION	33
3.	INFORMATIONS DE BASE.....	33
3.1.	DECLARATIONS SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET	33
3.2.	CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT	33
3.3.	INTERET DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'EMISSION.....	34
3.4.	RAISONS DE L'OFFRE ET UTILISATION DU PRODUIT DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL AVEC MAINTIEN DU DPS	35
4.	INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES ET ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ EURONEXT PARIS.....	35
4.1.	NATURE, CATEGORIE ET JOUISSANCE DES VALEURS MOBILIERES OFFERTES ET ADMISES A LA NEGOCIATION.....	35
4.2.	DROIT APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS	35
4.3.	FORME ET MODE D'INSCRIPTION EN COMPTE DES ACTIONS	35
4.4.	DEVISE D'EMISSION	36
4.5.	DROITS ATTACHES AUX ACTIONS NOUVELLES	36
4.6.	AUTORISATIONS.....	40
4.7.	DATE PREVUE D'EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES.....	42
4.8.	RESTRICTIONS A LA LIBRE NEGOCIABILITE DES ACTIONS NOUVELLES	42
4.9.	REGLEMENTATION FRANÇAISE EN MATIERE D'OFFRES PUBLIQUES.....	42
4.10.	REGIME FISCAL DES ACTIONS NOUVELLES	42
5.	CONDITIONS DE L'OFFRE	47
5.1.	CONDITIONS, STATISTIQUES DE L'OFFRE, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITES D'UNE DEMANDE DE SOUSCRIPTION.....	47
5.2.	PLAN DE DISTRIBUTION ET ALLOCATION DES VALEURS MOBILIERES.....	51
5.3.	PRIX D'EMISSION.....	54
5.4.	PLACEMENT	55
6.	ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION	56
6.1.	ADMISSION AUX NEGOCIATIONS.....	56
6.2.	PLACE DE COTATION.....	56
6.3.	OFFRES SIMULTANÉES D'ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ	56
6.4.	CONTRAT DE LIQUIDITÉ.....	56
6.5.	STABILISATION - INTERVENTIONS SUR LE MARCHÉ	56
7.	DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE	56
8.	DÉPENSES LIÉES À L'ÉMISSION.....	56
9.	DILUTION	56
9.1.	INCIDENCE DE L'EMISSION SUR LA QUOTE-PART DES CAPITAUX PROPRES	56
9.2.	INCIDENCE DE L'EMISSION SUR LA SITUATION DE L'ACTIONNAIRE.....	57

9.3.	INCIDENCE DE L'EMISSION SUR L'ACTIONNARIAT	57
10.	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	58
10.1.	CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L'OFFRE.....	58
10.2.	RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES	58
10.3.	RAPPORT D'EXPERT.....	58
10.4.	INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS PROVENANT D'UNE TIERCE PARTIE	58
11.	MISE A JOUR DE L'INFORMATION CONCERNANT LA SOCIETE.....	59
11.1.	EXPERTS.....	59
11.2.	COMMUNIQUE DE PRESSE	59

REMARQUES GENERALES

Dans la Note d'Opération, l'expression « **Société** » désigne la société Cegereal, société anonyme à conseil d'administration au capital de 66.862.500 euros, dont le siège social est situé 42 rue de Bassano – 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 422 800 029. L'expression le « **Groupe** » désigne la Société et l'ensemble de ses filiales.

Informations prospectives

Le Prospectus contient des indications sur les objectifs, les perspectives et les axes de développement du Groupe ainsi que des déclarations prospectives, notamment relatives à l'Acquisition (telle que définie ci-après). Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel ou de termes à caractère prospectif tels que « *considérer* », « *envisager* », « *penser* », « *avoir pour objectif* », « *s'attendre à* », « *entendre* », « *devoir* », « *ambitionner* », « *estimer* », « *croire* », « *souhaiter* », « *pouvoir* » ou, le cas échéant, la forme négative de ces mêmes termes, ou toute autre variante ou expression similaire. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations sont fondées sur des données, des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par la Société. Ces informations sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire.

En outre, la matérialisation de certains risques décrits à la Section III.1.8 « *Risques* » du Document de référence, à la Section 4 « *Gestion des risques financiers* » du Rapport Financier Semestriel, et au Chapitre 2 « *Facteurs de risque* » de la Note d'opération, est susceptible d'avoir un impact sur les activités, la situation et les résultats financiers du Groupe et sa capacité à réaliser ses objectifs.

Ces informations sont mentionnées dans différentes sections du Prospectus et contiennent des données relatives aux intentions, aux estimations et aux objectifs du Groupe concernant, notamment, le marché, la stratégie, la croissance, les résultats, la situation financière et la trésorerie du Groupe. Les informations prospectives mentionnées dans le Prospectus sont données uniquement à la date du visa de l'AMF sur le Prospectus. Sauf obligation législative ou réglementaire qui s'appliquerait, la Société ne prend aucun engagement de publier des mises à jour des informations prospectives contenues dans le Prospectus afin de refléter tout changement affectant ses objectifs ou les événements, les conditions ou les circonstances sur lesquels sont fondées les informations prospectives contenues dans le Prospectus. Le Groupe opère dans un environnement concurrentiel et en évolution rapide ; il peut donc ne pas être en mesure d'anticiper tous les risques, incertitudes ou autres facteurs susceptibles d'affecter son activité, leur impact potentiel sur son activité ou encore dans quelle mesure la matérialisation d'un risque ou d'une combinaison de risques pourrait avoir des résultats significativement différents de ceux mentionnés dans toute information prospective, étant rappelé qu'aucune de ces informations prospectives ne constitue une garantie de résultats.

Informations sur le marché et la concurrence

Le Prospectus contient des informations relatives aux segments d'activités sur lesquels le Groupe est présent et à sa position concurrentielle. Certaines informations contenues dans le Prospectus sont des informations publiquement disponibles que la Société considère comme fiables mais qui n'ont pas été vérifiées par un expert indépendant. Le Groupe considère que ces informations peuvent aider le lecteur à apprécier les tendances et les enjeux majeurs qui affectent son marché. Compte tenu des changements très rapides qui affectent le secteur d'activité du Groupe et le fait que de nombreux acteurs du secteur sont des entreprises privées pour lesquelles la disponibilité d'informations publiques sur leurs situations financières et leurs résultats est limitée, il est possible que ces informations s'avèrent inexactes ou ne soient plus à jour. La Société ne peut garantir qu'un tiers utilisant des méthodes différentes pour réunir, analyser ou calculer des données sur les segments d'activités du Groupe obtiendrait les mêmes résultats. Sauf indication contraire, les informations figurant dans le Prospectus relatives aux parts de marché et à la taille des marchés pertinents du Groupe sont des estimations du Groupe et ne sont fournies qu'à titre indicatif. Les activités du Groupe pourraient en conséquence évoluer de manière différente de celle décrite dans le Document de référence. La Société ne prend aucun engagement de publier des mises à jour de ces informations, excepté dans le cadre de toute obligation législative ou réglementaire qui lui serait applicable.

Facteurs de risque

Parmi les informations contenues dans le Prospectus, les investisseurs sont invités à lire et prendre attentivement en considération les facteurs de risque décrits à Section 4 « Gestion des risques financiers » du Rapport Financier Semestriel, et au Chapitre 2 « *Facteurs de risque* » de la Note d'Opération, avant de prendre toute décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur les activités, l'image, les résultats, la situation financière ou les perspectives du Groupe. En outre, d'autres risques, non encore identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société à la date du visa de l'AMF sur le Prospectus, pourraient également avoir un effet défavorable et les investisseurs pourraient ainsi perdre tout ou partie de leur investissement.

Arrondis

Certaines données chiffrées (y compris les données exprimées en milliers ou millions) et pourcentages présentés dans le Prospectus ont fait l'objet d'arrondis. Le cas échéant, les totaux présentés dans le Prospectus peuvent légèrement différer de ceux qui auraient été obtenus en additionnant les valeurs exactes (non arrondies) de ces données chiffrées.

RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Visa n°18-462 en date du 28 septembre 2018 de l'Autorité des marchés financiers (« AMF »)

Le résumé se compose d'une série d'informations clés, désignées sous le terme d'« Éléments », qui sont présentés en cinq Sections A à E et numérotés de A.1 à E.7.

Ce résumé contient l'ensemble des Éléments devant figurer dans le résumé d'un prospectus relatif à cette catégorie de valeurs mobilières et à ce type d'émetteur. Tous les Éléments ne devant pas être renseignés, la numérotation des Éléments dans le présent résumé n'est pas continue.

Il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être fournie au sujet d'un Élément donné qui doit figurer dans le présent résumé du fait de la catégorie de valeurs mobilières et du type d'émetteur concernés. Dans ce cas, une description sommaire de l'Élément concerné figure dans le résumé avec la mention « sans objet ».

Section A – Introduction et avertissements		
A.1	Avertissement au lecteur	Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les titres financiers qui font l'objet de l'offre au public ou dont l'admission aux négociations sur un marché réglementé est demandée doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus par l'investisseur. Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de l'Union Européenne ou parties à l'accord sur l'Espace Économique Européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris, le cas échéant, sa traduction et en ont demandé la notification au sens de l'article 212-41 du règlement général de l'AMF, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces titres financiers.
A.2	Consentement de l'émetteur	Sans objet
Section B -Emetteur		
B.1	Dénomination sociale et nom commercial	Cegereal (la « Société ») et, avec l'ensemble de ses filiales consolidées (le « Groupe »).
B.2	Siège social	42 rue de Bassano – 75008 Paris
	Forme juridique	Société anonyme à conseil d'administration
	Droit applicable	Droit français
	Pays d'origine	France
B.3	Nature des opérations et principales activités de l'émetteur	Cegereal détient, gère et développe un portefeuille immobilier valorisé 1 169 millions d'euros au 31 décembre 2017 et 1 174 millions d'euros au 30 juin 2018, composé de quatre ensembles immobiliers de grande taille situés en région parisienne et constitué exclusivement d'immeubles de bureaux. L'immeuble désigné « Tour Europlaza », d'une surface de 52 100 m², est située à Paris La Defense et a généré un revenu locatif IFRS de 16,6 millions d'euros en 2017 (« Immeuble Europlaza »).

		L'immeuble désigné « Arcs-de-Seine », situé à Boulogne Billancourt, est composé de 3 immeubles pour une surface globale de 47 200 m² et a généré un revenu locatif IFRS de 15,3 millions d'euros en 2017 (« Immeuble Arcs-de-Seine »). L'immeuble désigné « Rives de Bercy » est un actif d'une surface de 31 900 m², siège social du Crédit Foncier de France à Charenton le Pont, qui a généré un revenu locatif IFRS de 9,9 millions d'euros en 2017 (« Immeuble Rive de Bercy »). L'immeuble dénommé « Campus Hanami », situé à Rueil-Malmaison, acquis en décembre 2016, représente une surface de 34 400 m² répartie sur 8 immeubles de bureaux et a généré un revenu locatif IFRS de 9,5 millions d'euros en 2017 (« Campus Hanami »). L'ensemble du patrimoine immobilier de Cegereal est doublement certifié HQE Exploitation et BREEAM In-Use International. Le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 90,5% au 30 juin 2018 par rapport à 91,4% au 31 décembre 2017 et la durée moyenne pondérée résiduelle des baux est de 5,7 années.
B.4a	Principales tendances récentes ayant des répercussions sur l'émetteur et ses secteurs d'activités	Les résultats du premier semestre 2018 traduisent la solide dynamique des marchés locatifs et de l'investissement parisiens. Le troisième trimestre a été principalement marqué par le projet d'acquisition par Cegereal de l'immeuble Passy Kennedy pour un montant de 218 millions d'euros. Idéalement situé dans le 16^{ème} arrondissement de Paris au sein du quartier central des affaires élargi, Passy Kennedy est un immeuble de bureaux emblématique, situé en bord de Seine près de la Maison de la Radio. L'actif, d'une superficie de 23 615 m², offre une vue exceptionnelle sur la Tour Eiffel et bénéficie d'un accès direct aux transports en commun, notamment avec la station du RER C attenante. Entièrement loué à 10 locataires de premier rang, dont Radio France, Passy Kennedy présente une durée moyenne résiduelle des baux de 6,5 ans et génère 10,3 millions d'euros de revenus locatifs annuels. L'immeuble a fait l'objet d'importants travaux de rénovation au cours des quatre dernières années, avec notamment une modernisation des équipements techniques et a été certifié BREEAM In-Use International. Cette acquisition sera financée par le produit de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (l'« Augmentation de Capital avec Maintien du DPS ») objet de la Note d'Opération et, pour l'intégralité du solde, par un prêt bancaire d'un montant de l'ordre de 145 millions d'euros à l'effet de couvrir les frais liés à l'Acquisition et les dépenses afférentes à l'immeuble PASSY KENNEDY. Le 18 septembre 2018, la Société a annoncé, après approbation à l'unanimité de son Conseil d'administration, son projet d'acquisition de l'immeuble Passy Kennedy (l'« Acquisition ») ainsi que le mode de financement de cette opération. La réalisation de l'Acquisition est prévue d'ici la fin de l'année 2018.
B.5	Groupe auquel l'émetteur appartient	Le groupe comprend Cegereal et les sociétés suivantes : i. la société Prothin, société par actions simplifiée au capital de 115 417 466 euros, dont le siège social est situé 42 rue de Bassano - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 533 212 445 (« Prothin ») dont Cegereal détient directement l'intégralité du capital et des droits de vote ;

		Prothin a été constituée le 27 juin 2011. L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Cegereal a décidé le 22 décembre 2011 d'apporter à Prothin son activité de détention et de gestion des immeubles dont elle était propriétaire, à savoir l'Immeuble Europlaza, l'Immeuble Arc-de-Seine et l'Immeuble Rives de Bercy ; ii. la société K Rueil, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, constituée sous forme de société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 39, avenue George V - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 814319513 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro SPI20150043 (« K Rueil ») dont Cegereal détient directement l'intégralité du capital et des droits de vote ; K Rueil a été constituée le 27 octobre 2015 ; Cegereal a acquis l'intégralité du capital et des droits de vote de K Rueil le 15 décembre 2016 ; K Rueil détient 99,9% du capital et des droits de vote de la société SCI Hanami Rueil ; iii. la société SCI Hanami Rueil, société civile immobilière au capital de 100 euros dont le siège social est situé 42, rue de Bassano 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 814 254 512 (« SCI Hanami Rueil ») dont Cegereal détient directement 0,1% du capital et des droits de vote et indirectement l'intégralité du capital et des droits de vote de SCI Hanami Rueil par l'intermédiaire de K Rueil ; SCI Hanami Rueil a été constituée le 21 octobre 2015 et elle est propriétaire du Campus Hanami ; iv. la société EURL CGR HOLDCO, société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé 42 rue de Bassano - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 833876568 (« EURL CGR HOLDCO ») dont Cegereal détient directement l'intégralité du capital et des droits de vote ; EURL CGR HOLDCO a été constituée le 7 décembre 2017 ; A la date du Prospectus, EURL CGR HOLDCO ne détient aucun bien et/ou droit immobilier ; v. la société SCI CGR PROPCO, société civile immobilière au capital de 1000 euros dont le siège social est situé 42, rue de Bassano 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 834144701 (« SCI CGR PROPCO ») dont Cegereal détient directement 99,9% du capital et des droits de vote et dont EURL CGR HOLDCO détient 0,1% du capital et des droits de vote ; SCI CGR PROPCO a été constituée le 20 décembre 2017 ; A la date du Prospectus, SCI CGR PROPCO ne détient aucun bien et/ou droit immobilier. L'ensemble constitué par Cegereal, Prothin, K Rueil, SCI Hanami Rueil, EURL CGR HOLDCO et SCI CGR PROPCO est ci-après désigné le « Groupe ». L'organigramme ci-après présente l'organisation juridique du Groupe avant réalisation de l'Acquisition :
--	--	--

		CEGEREAL 100% PROTHIN 100% K RUEIL 100% EURL CGR HOLDCO 99,9% SCI CGR PROPCO 99% 1% SCI HANAMI																																																														
B.6	Principaux actionnaires et de l'émetteur	A la date du visa de l'AMF sur le Prospectus, le capital social de la Société s'élève à 66.862.500 euros. Il est divisé en 13.372.500 actions de 5 euros de valeur nominale chacune, toutes de mêmes catégories et intégralement libérées (les « Actions Existantes »). La répartition de l'actionnariat de la Société, à la date du 25 septembre 2018 et sur la base des informations portées à la connaissance de la Société est présentée dans le tableau ci-après. <table><tr><th rowspan="2">Actionnariat</th><th colspan="2">Capital</th><th colspan="2">Droits de vote théoriques</th><th colspan="2">Droits de vote exerçables en assemblée générale (3)</th></tr><tr><th>Nombre</th><th>%</th><th>Nombre</th><th>%</th><th>Nombre</th><th>%</th></tr><tr><td>Northwood (1)</td><td>7 405 494</td><td>55,38%</td><td>7 405 494</td><td>55,38%</td><td>7 405 494</td><td>55,42%</td></tr><tr><td>GIC (2)</td><td>3 343 125</td><td>25,00%</td><td>3 343 125</td><td>25,00%</td><td>3 343 125</td><td>25,02%</td></tr><tr><td>AXA</td><td>701 332</td><td>5,24%</td><td>701 332</td><td>5,24%</td><td>701 332</td><td>5,25%</td></tr><tr><td>University of Texas</td><td>701 378</td><td>5,24%</td><td>701 378</td><td>5,24%</td><td>701 378</td><td>5,25%</td></tr><tr><td>Flottant</td><td>1 210 492</td><td>9,05%</td><td>1 210 492</td><td>9,05%</td><td>1 210 492</td><td>9,06%</td></tr><tr><td>Actions propres</td><td>10 679</td><td>0,08%</td><td>10 679</td><td>0,08%</td><td>-</td><td>0,00%</td></tr><tr><td>Total</td><td>13 372 500</td><td>100%</td><td>13 372 500</td><td>100%</td><td>13 361 821</td><td>100%</td></tr></table> (1) désigne les sociétés NW CGR 1 Sàr.l., NW CGR 2 Sàr.l. et NW CGR 3 Sàr.l., membres du Concert Northwood (tel que ce terme est défini ci-après) détenant chacune 2 468 498 actions (2) désigne la société Euro Bernini Private Limited (3) Ces pourcentages sont calculés en excluant les actions détenues par la Société qui sont privées du droit de vote. A la date du Prospectus, et sur la base des informations portées à la connaissance de la Société, il n'existe pas d'actionnaire, autre que ceux mentionnés dans le tableau ci-dessus, détenant plus de 5% du capital de la Société. BSA Conformément à l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires en date du 18 février 2016, le Conseil d'administration a décidé le 14 avril 2016 de procéder à l'émission de 865.000 bons de souscriptions d'actions (les « BSA ») au prix unitaire de 0,01 euro, donnant droit chacun à souscrire une action ordinaire nouvelle de la Société. La souscription des BSA a été réservée à la société Northwood Investors France Asset Management SAS (814 490 645 RCS Paris) à hauteur des 865.000 BSA donnant droit de souscrire, dans les conditions prévues au contrat d'émission, à 865.000 actions ordinaires nouvelles. Northwood Investors France Asset Management SAS ne pourra souscrire à des actions nouvelles de la Société via l'exercice des BSA que si une rémunération variable (<i>incentive fee</i>) lui est due conformément aux termes et conditions de l'<i>Advisory Services Agreement</i> conclu avec la Société. Ladite rémunération variable (<i>incentive fee</i>) n'est susceptible de lui être versée qu'à compter du 1^{er} janvier 2019. En conséquence, les BSA ne pourront pas être exercés avant cette date. Par ailleurs, Northwood Investors France Asset Management SAS ne pourra pas souscrire à des actions nouvelles via l'exercice des BSA s'il en résultait qu'un actionnaire agissant seul ou de concert venait à détenir directement ou indirectement 60% ou plus du capital ou des droits de vote de la Société. Actions de concert et pactes d'actionnaires La Société a connaissance des actions de concert suivantes : i. le « Concert Northwood » (tel que défini en page 161 du Document de Référence) ;	Actionnariat	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en assemblée générale (3)		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Northwood (1)	7 405 494	55,38%	7 405 494	55,38%	7 405 494	55,42%	GIC (2)	3 343 125	25,00%	3 343 125	25,00%	3 343 125	25,02%	AXA	701 332	5,24%	701 332	5,24%	701 332	5,25%	University of Texas	701 378	5,24%	701 378	5,24%	701 378	5,25%	Flottant	1 210 492	9,05%	1 210 492	9,05%	1 210 492	9,06%	Actions propres	10 679	0,08%	10 679	0,08%	-	0,00%	Total	13 372 500	100%	13 372 500	100%	13 361 821	100%
Actionnariat	Capital			Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en assemblée générale (3)																																																										
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%																																																										
Northwood (1)	7 405 494	55,38%	7 405 494	55,38%	7 405 494	55,42%																																																										
GIC (2)	3 343 125	25,00%	3 343 125	25,00%	3 343 125	25,02%																																																										
AXA	701 332	5,24%	701 332	5,24%	701 332	5,25%																																																										
University of Texas	701 378	5,24%	701 378	5,24%	701 378	5,25%																																																										
Flottant	1 210 492	9,05%	1 210 492	9,05%	1 210 492	9,06%																																																										
Actions propres	10 679	0,08%	10 679	0,08%	-	0,00%																																																										
Total	13 372 500	100%	13 372 500	100%	13 361 821	100%																																																										

		ii. l'action de concert entre les sociétés 50113 Investment Holdings LLC, 30314 Investment Holdings LLC, Silas Holdings I LLC, sociétés de droit du Delaware qui ont déclaré le 1^{er} mars 2016 agir de concert lors de l'acquisition des actions de Cegereal. Au 31 décembre 2017, ledit concert détenait 4,18% des droits de vote et du capital de la Société ; et iii. l'action de concert entre les sociétés Gothic Corporation, Gothic HSP Corporation, Gothic ERD LLC et Gothic JBD LLC détenaient de concert 3,15% du capital et des droits de vote. Depuis le 1^{er} janvier 2018, la Société n'a eu connaissance d'aucune déclaration de franchissements de seuils légaux et/ou statutaires. Par ailleurs, la Société a connaissance d'un pacte non concertant conclu le 6 avril 2016 entre les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., entités membres du Concert Northwood et Euro Bernini Private Limited, entité du groupe GIC (tel que mentionné en page 158 du Document de Référence). Les principales clauses dudit pacte ont été publiées le 12 avril 2016 par l'AMF conformément à l'article L. 233-11 du Code de commerce.																																																																																																															
B.7	Informations financières historiques clés sélectionnées	Les informations financières présentées ci-dessous sont issues des comptes consolidés (audités) du Groupe pour les exercices clos les 31 décembre 2016 et 2017 et des comptes consolidés pour le semestre clos le 30 juin 2018 (et pour le semestre clos le 30 juin 2017 par comparaison), établis conformément au référentiel des normes internationales financières (IFRS), tel qu'adopté dans l'Union européenne. <u>Informations financières historiques clés sélectionnées au 31 décembre 2017</u> <i>Bilan consolidé IFRS au 31 décembre 2017</i> En milliers d'euros <table> <tr> <th></th><th>31/12/17</th><th>31/12/16</th></tr> <tr> <td>Actifs non courants</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Immobilisations corporelles</td><td>56</td><td>61</td></tr> <tr> <td>Immeubles de placement</td><td>1 169 400</td><td>1 124 100</td></tr> <tr> <td>Prêts et créances (part non courante)</td><td>21 591</td><td>22 949</td></tr> <tr> <td>Instruments financiers non courants</td><td>31</td><td>184</td></tr> <tr> <td>Total actifs non courants</td><td>1 191 078</td><td>1 147 294</td></tr> <tr> <td>Actifs courants</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Créances clients</td><td>18 481</td><td>16 539</td></tr> <tr> <td>Autres créances d'exploitation</td><td>10 200</td><td>12 709</td></tr> <tr> <td>Charges constatées d'avance</td><td>347</td><td>354</td></tr> <tr> <td>Total des créances</td><td>29 029</td><td>29 602</td></tr> <tr> <td>Trésorerie et équivalents de trésorerie</td><td>61 718</td><td>18 634</td></tr> <tr> <td>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</td><td>61 718</td><td>18 634</td></tr> <tr> <td>Total actifs courants</td><td>90 747</td><td>48 236</td></tr> <tr> <td>TOTAL ACTIF</td><td>1 281 825</td><td>1 195 530</td></tr> <tr> <td>Capitaux propres</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Capital</td><td>66 863</td><td>66 863</td></tr> <tr> <td>Réserve légale et primes</td><td>77 600</td><td>115 043</td></tr> <tr> <td>Réserves consolidées</td><td>410 662</td><td>359 877</td></tr> <tr> <td>Résultat net part du Groupe</td><td>62 408</td><td>41 265</td></tr> <tr> <td>Total capitaux propres</td><td>617 532</td><td>583 048</td></tr> <tr> <td>Passifs non courants</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Emprunts (part non courante)</td><td>616 043</td><td>576 951</td></tr> <tr> <td>Autres dettes financières (part non courante)</td><td>5 929</td><td>4 605</td></tr> <tr> <td>Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Instruments financiers</td><td>548</td><td>920</td></tr> <tr> <td>Total passifs non courants</td><td>622 519</td><td>582 476</td></tr> <tr> <td>Passifs courants</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Emprunts part à moins d'un an</td><td>2 979</td><td>2 224</td></tr> <tr> <td>Dettes fournisseurs</td><td>11 589</td><td>5 832</td></tr> <tr> <td>Dettes d'impôts sur les bénéfices</td><td>0</td><td></td></tr> <tr> <td>Autres dettes d'exploitation</td><td>9 644</td><td>7 985</td></tr> <tr> <td>Produits constatés d'avance</td><td>17 561</td><td>13 966</td></tr> <tr> <td>Total passifs courants</td><td>41 774</td><td>30 007</td></tr> <tr> <td>Total passifs</td><td>664 293</td><td>612 483</td></tr> <tr> <td>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</td><td>1 281 825</td><td>1 195 530</td></tr> </table>		31/12/17	31/12/16	Actifs non courants			Immobilisations corporelles	56	61	Immeubles de placement	1 169 400	1 124 100	Prêts et créances (part non courante)	21 591	22 949	Instruments financiers non courants	31	184	Total actifs non courants	1 191 078	1 147 294	Actifs courants			Créances clients	18 481	16 539	Autres créances d'exploitation	10 200	12 709	Charges constatées d'avance	347	354	Total des créances	29 029	29 602	Trésorerie et équivalents de trésorerie	61 718	18 634	Total trésorerie et équivalents de trésorerie	61 718	18 634	Total actifs courants	90 747	48 236	TOTAL ACTIF	1 281 825	1 195 530	Capitaux propres			Capital	66 863	66 863	Réserve légale et primes	77 600	115 043	Réserves consolidées	410 662	359 877	Résultat net part du Groupe	62 408	41 265	Total capitaux propres	617 532	583 048	Passifs non courants			Emprunts (part non courante)	616 043	576 951	Autres dettes financières (part non courante)	5 929	4 605	Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)			Instruments financiers	548	920	Total passifs non courants	622 519	582 476	Passifs courants			Emprunts part à moins d'un an	2 979	2 224	Dettes fournisseurs	11 589	5 832	Dettes d'impôts sur les bénéfices	0		Autres dettes d'exploitation	9 644	7 985	Produits constatés d'avance	17 561	13 966	Total passifs courants	41 774	30 007	Total passifs	664 293	612 483	TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 281 825	1 195 530
	31/12/17	31/12/16																																																																																																															
Actifs non courants																																																																																																																	
Immobilisations corporelles	56	61																																																																																																															
Immeubles de placement	1 169 400	1 124 100																																																																																																															
Prêts et créances (part non courante)	21 591	22 949																																																																																																															
Instruments financiers non courants	31	184																																																																																																															
Total actifs non courants	1 191 078	1 147 294																																																																																																															
Actifs courants																																																																																																																	
Créances clients	18 481	16 539																																																																																																															
Autres créances d'exploitation	10 200	12 709																																																																																																															
Charges constatées d'avance	347	354																																																																																																															
Total des créances	29 029	29 602																																																																																																															
Trésorerie et équivalents de trésorerie	61 718	18 634																																																																																																															
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	61 718	18 634																																																																																																															
Total actifs courants	90 747	48 236																																																																																																															
TOTAL ACTIF	1 281 825	1 195 530																																																																																																															
Capitaux propres																																																																																																																	
Capital	66 863	66 863																																																																																																															
Réserve légale et primes	77 600	115 043																																																																																																															
Réserves consolidées	410 662	359 877																																																																																																															
Résultat net part du Groupe	62 408	41 265																																																																																																															
Total capitaux propres	617 532	583 048																																																																																																															
Passifs non courants																																																																																																																	
Emprunts (part non courante)	616 043	576 951																																																																																																															
Autres dettes financières (part non courante)	5 929	4 605																																																																																																															
Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)																																																																																																																	
Instruments financiers	548	920																																																																																																															
Total passifs non courants	622 519	582 476																																																																																																															
Passifs courants																																																																																																																	
Emprunts part à moins d'un an	2 979	2 224																																																																																																															
Dettes fournisseurs	11 589	5 832																																																																																																															
Dettes d'impôts sur les bénéfices	0																																																																																																																
Autres dettes d'exploitation	9 644	7 985																																																																																																															
Produits constatés d'avance	17 561	13 966																																																																																																															
Total passifs courants	41 774	30 007																																																																																																															
Total passifs	664 293	612 483																																																																																																															
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 281 825	1 195 530																																																																																																															

Compte de résultat consolidé IFRS au 31 décembre 2017

En milliers d'euros, sauf données par action

	31/12/17	31/12/16
	12 mois	12 mois
Revenus locatifs	51 259	47 196
Autres prestations	16 166	13 991
Charges liées aux immeubles	(29 416)	(17 221)
Loyers nets	38 008	43 965
Vente d'immeuble	0	0
Frais de fonctionnement	(4 765)	(3 663)
Autres charges opérationnelles	(10)	(716)
Autres produits opérationnels	175	9
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	41 978	34 292
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(4 800)	(13 900)
Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement	37 178	20 392
Résultat opérationnel	70 587	59 987
Produits financiers	597	53
Charges financières	(10 542)	(17 972)
Résultat financier	(9 945)	(17 919)
Charge d'impôts	1 765	(802)
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	62 408	41 265
dont part revenant au Groupe	62 408	41 265
dont part revenant aux minoritaires	0	0
Autres éléments du résultat global		
RÉSULTAT GLOBAL	62 408	41 265
dont part revenant au Groupe	62 408	41 265
dont part revenant aux minoritaires	0	0
Résultat net de base par action	4,67	3,09
Résultat net dilué par action	4,37	2,95

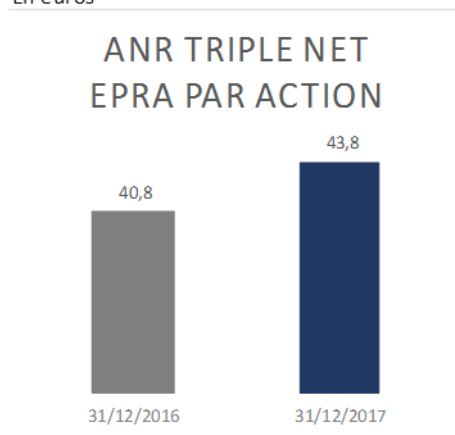
Tableau de flux de trésorerie IFRS au 31 décembre 2017

en milliers d'euros

	31/12/17	31/12/16
FLUX D'EXPLOITATION		
Résultat net de l'ensemble consolidé	62 408	41 265
Élimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :		
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	(37 178)	(20 392)
Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :		
Amortissement d'immobilisations corporelles (hors immeubles de placement)	9	9
Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture	-	102
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)	219	895
Traitement des emprunts au coût amorti	1 752	2 949
Provisions pour risques et charges	-	-
Impôts	(1 765)	-
Intérêts moratoires	(165)	-
Marge brute d'autofinancement	24 841	24 828
Variation des autres éléments de BFR	14 380	376
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre		134
Variation du besoin en fonds de roulement	14 380	511
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	39 221	25 339
FLUX D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations	(8 126)	(161 717)
Augmentation nette des dettes sur immobilisations	493	621
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	- 7 633	- 161 096
FLUX DE FINANCEMENT		
Variation de la dette bancaire	37 875	181 000
Emission d'instruments financiers (BSA)		9
Frais de transaction sur refinancement	(508)	(8 542)
Acquisition d'instruments de couverture		(168)
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	729	
Diminution nette des emprunts (part à moins d'un an)		(523)
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	1 323	654
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	130	(43)
Distribution de dividendes	(28 053)	(26 720)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	11 496	145 668
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	43 084	9 911
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période	18 634	8 723
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE	61 718	18 634

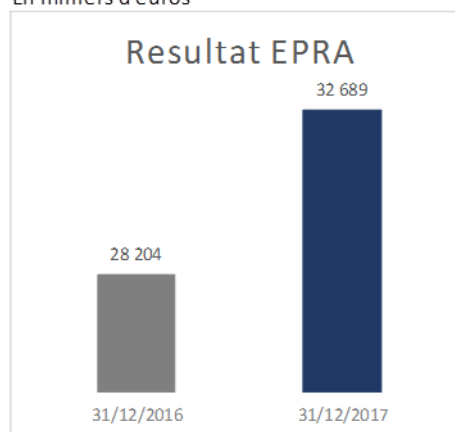
Autres informations financières sélectionnées clés

En euros



L'ANR « Triple Net » désigne l'actif net réévalué « triple net » EPRA qui 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 2017 sont neutralisées pour le calcul de l'ANR « triple net » par action.

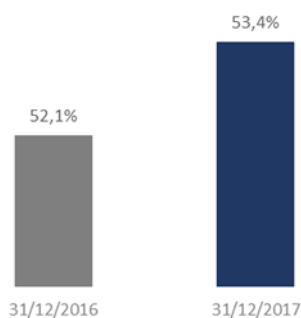
En milliers d'euros



Le Résultat EPRA désigne une mesure de la performance opérationnelle qui ne prend pas en compte les évolutions de juste valeur, l'impact des cessions d'actifs et d'autres éléments considérés comme ne faisant pas partie de l'activité récurrente de la Société.

L'indicateur de performance EPRA visé ci-dessus est calculé sur la base des recommandations (*Best Practice Recommendations*) de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*). Ces chiffres n'ont pas été établis en application des normes IFRS. Les principales hypothèses et critères utilisés pour calculer ces indicateurs peuvent varier suivant les sociétés. Ces mesures ne doivent pas être considérées isolément ou comme un substitut au résultat opérationnel ou toute autre indicateur de performance.

Loan to value



Le ratio « Loan to value » correspond au montant de l'encours de l'endettement bancaire sur la valeur de marché des immeubles hors droits.

Informations financières historiques clés sélectionnées au 30 juin 2018

Bilan consolidé IFRS au 30 juin 2018

En milliers d'euros

	30/06/18	31/12/17	30/06/17
Actifs non courants			
Immobilisations corporelles	53	56	56
Immeubles de placement	1 174 400	1 169 400	1 143 700
Prêts et créances (part non courante)	21 289	21 591	15 359
Instruments financiers non courants	10	31	101
Total actifs non courants	1 195 752	1 191 078	1 159 216
Actifs courants			
Créances clients	13 902	18 481	10 808
Autres créances d'exploitation	11 866	10 200	16 065
Charges constatées d'avance	196	347	247
Total des créances	25 964	29 029	27 120
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18 879	61 718	42 321
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	18 879	61 718	42 321
Total actifs courants	44 843	90 747	69 441
TOTAL ACTIF	1 240 595	1 281 825	1 228 657
Capitaux propres			
Capital	66 863	66 863	66 863
Réserve légale et primes	25 314	77 600	77 600
Réserves consolidées	470 363	410 662	410 646
Résultat net part du Groupe	11 158	62 408	29 738
Total capitaux propres	573 697	617 532	584 847
Passifs non courants			
Emprunts (part non courante)	616 418	616 043	577 061
Autres dettes financières (part non courante)	6 505	5 929	5 374
Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)	0	0	0
Instruments financiers	780	548	(1)
Total passifs non courants	623 704	622 519	582 434
Passifs courants			
Emprunts part à moins d'un an	2 970	2 979	3 160
Dettes fournisseurs	14 698	11 589	2 880
Dettes d'impôts sur les bénéfices	0	0	0
Autres dettes d'exploitation	11 363	9 644	39 250
Produits constatés d'avance	14 163	17 561	16 086
Total passifs courants	43 194	41 774	61 376
Total passifs	666 898	664 293	643 810
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 240 595	1 281 825	1 228 657

Compte de résultat consolidé IFRS au 30 juin 2018

En milliers d'euros, sauf données par action

	30/06/18	31/12/17	30/06/17
	6 mois	12 mois	6 mois
Revenus locatifs	26 036	51 259	25 975
Autres prestations	10 746	16 166	10 675
Charges liées aux immeubles	(16 074)	(29 416)	(14 306)
Loyers nets	20 707	38 008	22 344
Vente d'immeuble	0	0	0
Frais de fonctionnement	(2 377)	(4 765)	(2 513)
Dotations nettes aux provisions & amortissements	(5)	(10)	(5)
Autres charges opérationnelles	(133)	0	0
Autres produits opérationnels	0	175	716
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	4 291	41 978	14 095
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(5 688)	(4 800)	0
Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement	(1 397)	37 178	14 095
Résultat opérationnel	16 795	70 587	34 636
Produits financiers	6	597	204
Charges financières	(5 643)	(10 542)	(5 102)
Résultat financier	(5 637)	(9 945)	(4 898)
Charge d'impôt	0	1 765	0
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	11 158	62 408	29 738
dont part revenant au Groupe	11 158	62 408	29 738
dont part revenant aux minoritaires	0	0	0
Autres éléments du résultat global			
RÉSULTAT GLOBAL	11 158	62 408	29 738
dont part revenant au Groupe	11 158	62 408	29 738
dont part revenant aux minoritaires	0	0	0
Résultat net de base par action	0,84	4,67	2,23
Résultat net dilué par action	0,79	4,37	2,04

Tableau de flux de trésorerie IFRS au 30 juin 2018

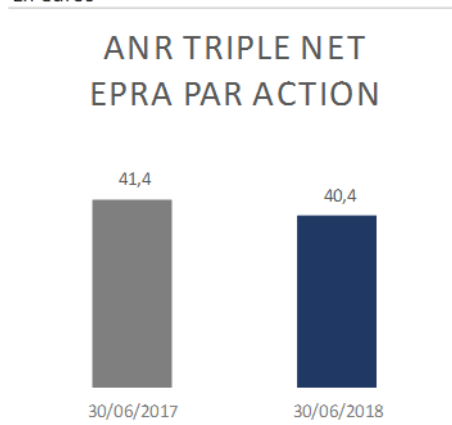
En milliers d'euros

	30/06/18	31/12/17	30/06/17
FLUX D'EXPLOITATION			
Résultat net de l'ensemble consolidé	11 158	62 408	29 738
<i>Élimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>			
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	1 397	(37 178)	(14 095)
Annulation des dotations aux amortissements	0	0	0
Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants	0	0	0
<i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i>			
Amortissement d'immobilisations corporelles (hors immeubles de placement)	5	9	5
Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture	0	0	103
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)	253	(219)	(838)
Traitement des emprunts au coût amorti et JV des dérivés incorporés	1 208	1 752	957
Provisions pour risques et charges	0	0	0
Impôts	0	(1 765)	0
Intérêts moratoires	0	(165)	0
Marge brute d'autofinancement	14 021	24 841	15 870
Variation de la dette envers les actionnaires			28 082
Variation des autres éléments de BFR	3 965	14 380	12 216
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre			
Variation du besoin en fonds de roulement	3 965	14 380	40 298
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	17 986	39 221	56 168
FLUX D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations	(6 399)	(8 126)	(5 505)
Augmentation nette des dettes sur immobilisations	833	493	207
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(5 567)	(7 633)	(5 297)
FLUX DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital	0	0	0
Variation de la dette bancaire	(750)	37 875	(375)
Émission d'instruments financiers (BSA)	0	0	0
Frais de transaction sur refinancement	(68)	(508)	(106)
Acquisition d'instruments de couverture	0	0	0
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	0	729	0
Diminution nette des emprunts (part à moins d'un an)	(23)	0	571
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	577	1 323	769
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)	0	0	0
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(180)	130	40
Distribution de dividendes	(54 813)	(28 053)	(28 082)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(55 258)	11 496	(27 184)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(42 839)	43 084	23 687
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période*	61 718	18 634	18 634
TRÉSorerie ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSorerie À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE*	18 879	61 718	42 321

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

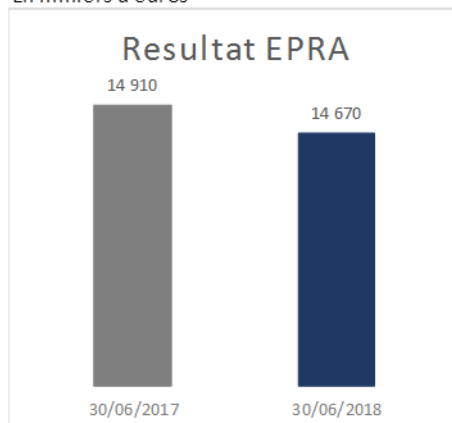
Autres informations financières clés

En euros



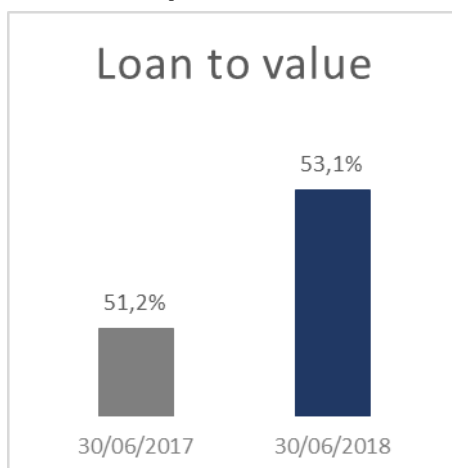
L'ANR « Triple Net » désigne l'actif net réévalué « triple net » EPRA qui intègre la mise à la valeur de marché de la dette d'emprunt bancaire à taux fixe. Les actions d'autocontrôle détenues au 30 juin 2018 sont neutralisées pour le calcul de l'ANR « triple net » par action.

En milliers d'euros



Le Résultat EPRA désigne une mesure de la performance opérationnelle qui ne prend pas en compte les évolutions de juste valeur, l'impact des cessions d'actifs et d'autres éléments considérés comme ne faisant pas partie de l'activité récurrente de la Société.

L'indicateur de performance EPRA visé ci-dessus est calculé sur la base des recommandations (*Best Practice Recommendations*) de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*). Ces chiffres n'ont pas été établis en application des normes IFRS. Les principales hypothèses et critères utilisés pour calculer ces indicateurs peuvent varier suivant les sociétés. Ces mesures ne doivent pas être considérées isolément ou comme un substitut au résultat opérationnel ou toute autre indicateur de performance.



		Le ratio « Loan to value » correspond au montant de l'encours de l'endettement bancaire sur la valeur de marché des immeubles hors droits. A l'exception de la signature le 17 septembre 2018 de la promesse de vente dans le cadre de l'Acquisition de l'immeuble PASSY KENNEDY, aucun changement significatif n'est intervenu dans la situation financière et le résultat d'exploitation de la Société depuis le 31 décembre 2017. A la date du Prospectus, le prêt bancaire devant permettre de financer une partie du prix d'acquisition de l'immeuble PASSY KENNEDY n'a pas encore été mis en place.
B.8	Informations financières <i>pro forma</i> clés sélectionnées	Sans objet
B.9	Prévision ou estimation de bénéfice	Sans objet.
B.10	Réserve sur les informations financières historiques	Sans objet.
B.11	Fond de roulement net	La Société atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net consolidé du Groupe est suffisant au regard de ses obligations au cours des douze prochains mois à compter de la date du visa de l'AMF sur le Prospectus, avant prise en compte de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et avant la réalisation de l'Acquisition. La Société atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net consolidé du Groupe est suffisant au regard de ses obligations au cours des douze prochains mois à compter de la date du visa de l'AMF sur le Prospectus, après prise en compte de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et après la réalisation de l'Acquisition. L'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS fait l'objet des Engagements de Souscription, à titre irréductible et réductible, représentant globalement 79.900.688 euros et 100% de l'émission.
Section C – Valeurs mobilières		
C.1	Nature, catégorie et numéro d'identification des actions émises et admises aux négociations	Les actions nouvelles dont l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (« Euronext Paris ») est demandée sont des actions ordinaires de même catégorie que les Actions Existantes de la Société (les « Actions Nouvelles »). Les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur Euronext Paris dès leur émission. Elles seront immédiatement assimilées aux Actions Existantes de la Société, déjà négociées sur Euronext Paris (Compartiment B), et seront négociables, à compter de cette date sur la même ligne de cotation que ces actions. Libellé pour les actions : Cegereal SA Code ISIN : FR 0010309096 Mnémonique : CGR Lieu de cotation : Euronext Paris Eurolist Compartiment : B Classification ICB : 8670 (« Real Estate Investment Trusts »)
C.2	Devise de l'émission	Euro.

C. 3	Nombre d'actions émises et valeur nominale	A la date du visa de l'AMF sur le Prospectus, le capital social de la Société s'élève à 66.862.500 euros. Il est divisé en 13.372.500 actions de 5 euros de valeur nominale chacune, toutes de mêmes catégories et intégralement libérées. L'émission porte sur 2.228.750 Actions Nouvelles d'une valeur nominale de 5 euros chacune, à libérer intégralement lors de la souscription.
C.4	Droits attachés aux actions	Principaux droits attachés aux Actions Nouvelles Les Actions Nouvelles seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société et aux lois et réglementations en vigueur. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux Actions Nouvelles sont les suivants : - droit à dividende ; - droit de vote, étant précisé que chaque action de la Société donne droit à un droit de vote, le droit de vote double prévu par l'article L.225-123 du Code de commerce étant expressément exclu par les statuts de la Société ; - droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie ; - droit d'information des actionnaires; et - droit de participation à tout excédent en cas de liquidation. Jouissance des Actions Nouvelles Les Actions Nouvelles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date.
C.5	Restriction imposée à la libre négociabilité des actions	Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société.
C.6	Demande d'admission à la négociation	Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission sur Euronext Paris, dès leur émission prévue le 25 octobre 2018, selon le calendrier indicatif, sur la même ligne de cotation que les Actions Existantes de la Société (code ISIN : FR 0010309096). Aucune autre demande d'admission aux négociations sur un marché réglementé n'a été formulée par la Société.
C.7	Politique en matière de dividendes	Conformément à la loi et aux statuts de la Société, l'assemblée générale peut décider sur proposition du conseil d'administration, la distribution d'un dividende. A cet égard, il est rappelé que la Société a opté le 1^{er} juin 2006 pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC ») en France prévu par l'article 208 C du Code général des impôts (« CGI »). En conséquence, pour pouvoir bénéficier dudit régime, le Groupe est tenu de distribuer une part significative de ses bénéfices à ses actionnaires. Les dividendes distribués par la Société au titre des quatre derniers exercices ont été les suivants :

		en euros <table><tr><th rowspan="2">Au titre de l'exercice clos le</th><th colspan="2">Revenus éligibles à la réfaction</th><th rowspan="2">Revenus non éligibles à la réfaction</th><th rowspan="2">Distributions assimilées à un remboursement d'apport</th></tr><tr><th>Dividendes</th><th>Autres revenus distribués</th></tr><tr><td>31/12/14</td><td>32 094 000€* soit 2,40€/action</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>31/12/15</td><td>26 745 000€* soit 2€/action</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>31/12/16</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>28 082 250€* soit 2,10€/action</td></tr><tr><td>31/12/17</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>54 827 250€* soit 4,1€/action</td></tr></table> * Incluant le montant du dividende correspondant aux actions autodétenues et affecté au compte report à nouveau	Au titre de l'exercice clos le	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction	Distributions assimilées à un remboursement d'apport	Dividendes	Autres revenus distribués	31/12/14	32 094 000€* soit 2,40€/action	-	-	-	31/12/15	26 745 000€* soit 2€/action				31/12/16	-	-	-	28 082 250€* soit 2,10€/action	31/12/17	-	-	-	54 827 250€* soit 4,1€/action
Au titre de l'exercice clos le	Revenus éligibles à la réfaction			Revenus non éligibles à la réfaction	Distributions assimilées à un remboursement d'apport																								
	Dividendes	Autres revenus distribués																											
31/12/14	32 094 000€* soit 2,40€/action	-	-	-																									
31/12/15	26 745 000€* soit 2€/action																												
31/12/16	-	-	-	28 082 250€* soit 2,10€/action																									
31/12/17	-	-	-	54 827 250€* soit 4,1€/action																									
Section D - Risques																													
D.1	Principaux risques propres à la Société ou à son secteur d'activité	Les investisseurs sont invités à prendre en considération les principaux facteurs de risques spécifiques au Groupe et à ses activités, décrits notamment dans le Document de Référence, ainsi qu'à l'Acquisition. Principaux risques propres à l'émetteur ou à son secteur d'activité Les principaux facteurs de risques propres à la Société, au Groupe et à son secteur d'activité figurent ci-après, à savoir : - les risques liés à l'environnement dans lequel opère la Société comprenant : - les risques liés à l'environnement économique : les variations des conditions économiques internationales et nationales (croissance économique, taux d'intérêt, taux de chômage, mode de calcul de l'indexation des loyers et évolution des indices, etc.) pourraient avoir un impact significatif défavorable sur l'activité de la Société et ses résultats financiers. La Société pourrait subir une diminution du taux d'occupation et du prix de location ou de relocation de ses biens immobiliers, mais également une baisse de la valorisation de son patrimoine ; - les risques liés à l'évolution du marché immobilier : la Société intervient dans le secteur de l'immobilier de bureaux en France en région parisienne. La valeur du patrimoine du Groupe dépend de l'évolution du marché immobilier dans lequel la Société opère. Il peut être soumis à des fluctuations, notamment en ce qui concerne les loyers et les prix de l'immobilier, en fonction de l'équilibre entre l'offre et la demande et de sa conjoncture économique en général. La Société pourrait ne pas toujours être en mesure de mettre en œuvre sa stratégie locative, ses investissements et, le cas échéant, ses cessions, à un moment ou à des conditions de marchés favorables, et pourrait être contrainte de les différer, en raison des fluctuations auxquelles peut être soumis le marché de l'immobilier ; - Les risques liés à la nature et au périmètre de l'activité de la Société, comprenant :																											

		- les risques liés aux renouvellements de baux et à la location d'actifs immobiliers : à l'expiration des baux existants, la Société pourrait ne pas être en mesure de les renouveler à des conditions équivalentes ou de ne pas louer des actifs dans des délais raisonnables, notamment en raison des conditions financières macroéconomiques et du marché de l'immobilier. La Société pourrait ne pas réussir à maintenir son taux d'occupation et ses revenus locatifs ; - les risques liés aux locataires : la Société a fait le choix stratégique de développer des partenariats locatifs auprès de grands comptes et de grandes entreprises, l'exposition du chiffre d'affaires de la Société pourrait en être affectée. La Société est également soumise au risque de dégradation de la solidité financière de ses locataires pouvant aller jusqu'à l'insolvabilité ; - les risques liés à la valorisation des actifs : la Société comptabilise ses immeubles de placement à leur juste valeur, conformément à l'option offerte par la norme ISA 40. Elle est donc soumise au risque de variation de la valeur d'un actif estimées par les experts, pouvant intervenir suite à un ajustement des principales hypothèses retenues (taux de rendement, valeur locative, taux d'occupation), et susceptible d'impacter l'actif net réévalué de la Société ; - les risques d'acquisition : l'acquisition d'actifs immobiliers ou de société les détenant fait partie de la stratégie de croissance de la Société. Cette politique comporte des risques notamment celui de surestimer le rendement attendu pour une acquisition réalisée à un prix trop élevé. Les actifs pourraient par ailleurs comporter des défauts cachés, notamment en matière d'environnement, ou des non-conformités non couvertes par les garanties obtenues dans le contrat d'acquisition ; - les risques liés au marché financier et à la situation financière de la Société, comprenant : - le risque de liquidité : pour financer ses investissements et acquisition ainsi que refinancer ses dettes arrivés à échéance, la Société doit être en mesure de mobiliser des ressources financières importantes. La Société pourrait se trouver en risque de défaut de liquidité dans les cas où elle ne parviendrait pas à mobiliser des ressources sous forme de fonds propres ou d'emprunts. Dans le cadre du régime SIIC, la Société est tenue de distribuer une part significative de ses bénéfices. Elle s'appuie donc dans une large mesure sur l'endettement pour financer sa croissance. Ce mode de financement pourrait parfois ne pas être disponible à des conditions avantageuses. La Société est aussi exposée au risque d'insuffisance de liquidité pour assurer le service de la dette. Une telle insuffisance pourrait entraîner une accélération ou un remboursement anticipé et, si la dette faisait l'objet d'une sûreté, la réalisation de la sûreté et, le cas échéant, la prise en possession des actifs concernés ; - les risques liés aux covenants et autres engagements stipulés dans certains contrats de crédit : certains contrats de crédit conclus par la Société contiennent des engagements ou covenants que la Société s'engage à respecter. Si la Société était amenée à manquer à l'un de ses engagements financiers et ne parvenait pas à y remédier dans le délai contractuellement prévu, les prêteurs pourraient exiger le remboursement anticipé de la dette et éventuellement prendre possession des actifs concernés si la dette faisait l'objet d'une sûreté ;
--	--	---

		- les risques de taux : le recours à l'endettement de la Société l'expose au risque de variation des taux d'intérêt pouvant entraîner une augmentation significative des frais financiers si les taux venaient à fortement augmenter et en l'absence d'instruments financiers de couverture de taux d'intérêts ; - le risque de contrepartie financière : l'utilisation de lignes de crédit ainsi que de contrats de couverture de taux d'intérêt auprès d'établissements financiers pourrait exposer la Société au risque de défaillance des contreparties de tels contrats, ce qui pourrait entraîner des retards ou défauts de paiement ; - les risques juridiques, fiscaux, réglementaires, environnementaux et assurantiels de la Société, comprenant : - les risques liés à la réglementation des baux : en France, la réglementation relative aux baux commerciaux impose au bailleur un certain nombre de contraintes. L'évolution des réglementations en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation, de plafonnement des loyers serait susceptible d'avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société ; - les risques liés au régime SIIC : la Société est soumise au régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC ») prévu à l'article 208 C du Code général des impôts qui lui permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur la partie de son bénéfice provenant de la location d'immeubles, des plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'immeubles ou de parts détenues dans des sociétés à prépondérance immobilières, et des dividendes reçus de ses filiales. Le bénéfice de ce régime fiscal favorable est subordonné au respect d'un certain nombre de conditions parmi lesquelles figure notamment le respect d'obligations minimales de distribution. Le non-respect des conditions du régime SIIC pourrait entraîner la perte du bénéfice de ce régime et avoir un effet défavorable significatif sur la situation financière et les résultats du Groupe et ses perspectives ; - les risques environnementaux et sanitaires : l'évolution des réglementations environnementales applicables à la Société en sa qualité de propriétaire et gestionnaire immobilier est susceptible d'entraîner une hausse de ses dépenses et avoir ainsi des répercussions sur les résultats de la Société et du Groupe. De plus, l'activité de la Société l'expose à des risques potentiels en matière sanitaire (légionnelle), de sécurité (immeubles de grande hauteur) et de protection de l'environnement qui peuvent notamment atteindre l'image et la réputation de la Société. Ces risques peuvent engendrer des coûts élevés de mise en conformité et des délais supplémentaires importants liés à la recherche, à l'enlèvement de substances ou matériaux toxiques lors de la réalisation de projets d'investissement ou de rénovation d'immeubles et entraîner par ailleurs la mise en cause de la responsabilité civile et, le cas échéant pénale de la Société ; et - les risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées : la Société pourrait être confrontée à une augmentation de ses primes d'assurances du fait d'une sinistralité jugée importante par ses assureurs sur une période donnée ou pourrait subir des pertes qui ne soient pas intégralement couvertes par les garanties souscrites. La valorisation du patrimoine, l'activité, la situation financière et les résultats de la Société et du Groupe pourraient être affectés.
--	--	---

		Principaux risques propres à l'Acquisition Les principaux facteurs de risque propres à l'Acquisition figurent ci-après : - l'Acquisition pourrait générer des revenus moins importants que prévus ; - la réalisation de l'Acquisition reste soumise à la satisfaction de plusieurs conditions suspensives usuelles dans le cadre d'une vente d'immeuble ou à la renonciation des parties (ou de l'une d'entre elles, le cas échéant) à celles-ci et la non-réalisation ou la réalisation tardive de ces conditions pourrait avoir un impact défavorable sur l'Acquisition envisagée par le Groupe, étant précisé qu'aucune condition suspensive d'obtention d'un financement pour payer une partie du prix d'acquisition n'a été stipulée dans la promesse de vente signée le 17 septembre 2018 ; - risque de passifs non identifiés en dépit des audits juridiques, fiscaux, techniques, locatifs et environnementaux conduits. - risques liés aux covenants et autres engagements stipulés dans le contrat de crédit qui sera conclu pour financer une partie du prix d'acquisition.
D.3	Principaux risques propres aux Actions Nouvelles	Les principaux facteurs de risque liés aux Actions Nouvelles figurent ci-après : - le marché des droits préférentiels de souscription pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité ; - les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital social de la Société diluée ; - le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription ; - la volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement ; - des ventes d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché, pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription, s'agissant des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la période de souscription, s'agissant des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action de la Société ou des droits préférentiels de souscription ; - en cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient voir leur valeur baisser ; - l'émission ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie ; les investisseurs qui auront acquis des droits préférentiels de souscription sur le marché pourraient avoir acquis des droits qui <i>in fine</i> seraient devenus sans objet si le montant des souscriptions reçues représentait moins des trois-quarts de l'émission décidée. Toutefois, il convient de noter que l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS fait l'objet des Engagements de Souscription qui représentent 79.900.688 euros et 100 % de l'émission ; - les principaux actionnaires de la Société, Northwood et GIC, continueront de détenir un pourcentage significatif du capital de la Société et pourront ainsi influencer sur les activités ou les décisions prises par la Société. En outre, en conséquence des Engagements de Souscription et dans l'hypothèse où leur ordre à titre réductible

		serait servi (partiellement ou intégralement), Northwood et GIC pourront voir leur participation dans le capital de la Société augmenter. En tout état de cause et conformément aux Engagements de Souscription, chacune desdites participations n'excédera pas 59,9% du capital et de droits de la Société afin de ne pas remettre en cause le bénéfice du régime SIIC pour la Société.
Section E - Offre		
E.1	Montant total net du produit de l'émission - Estimation des dépenses totales liées l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS	A titre indicatif, le produit brut de l'émission et l'estimation du produit net de l'émission seraient les suivants : - Produit brut de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS : 79.900.688 euros - Estimation des dépenses liées à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS (rémunération des intermédiaires financiers et frais juridiques et administratifs) : environ 0,84 million d'euros. - Produit net estimé de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS : environ 79,06 millions d'euros.
E.2 a	Raisons de l'offre/ Utilisation du produit de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS	Le produit net de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS sera utilisé par la Société pour financer une partie du prix de l'Acquisition devant être versé en numéraire à la date de réalisation de l'Acquisition. L'intégralité du solde du prix d'acquisition sera financée par un prêt bancaire d'un montant de l'ordre de 145 millions d'euros à l'effet de couvrir les frais liés à l'Acquisition et les dépenses afférentes à l'immeuble PASSY KENNEDY. A la date du Prospectus, ledit prêt bancaire n'a pas encore été conclu. Il sera mis en place concomitamment à la signature de l'acte authentique de vente de l'immeuble PASSY KENNEDY. Une description de l'Acquisition, présentant notamment les modalités de son financement, figure à l'Elément B.4a du résumé du Prospectus. La réalisation de cette Acquisition est soumise à certaines conditions suspensives usuelles pour ce type d'opération. En cas de non réalisation de l'Acquisition, le produit net de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS permettra à la Société de renforcer ses fonds propres, de consolider sa structure financière et de lui fournir les moyens de poursuivre sa politique de développement.
E.3	Modalités et de conditions de l'offre	Nombre d'Actions Nouvelles à émettre Emission de 2.228.750 Actions Nouvelles Prix d'émission des Actions Nouvelles 35,85 euros par Action Nouvelle (soit 5 euros de valeur nominale et 30,85 euros de prime d'émission) à libérer intégralement au moment de la souscription, par versement en numéraire. Le prix d'émission représente une décote faciale de 3,11% par rapport au cours de clôture de l'action Cegereal le jour de bourse précédant la date du visa de l'AMF sur le Prospectus, soit 37 euros le 27 septembre 2018, et une décote de 2,68% par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit. Jouissance des Actions Nouvelles Les Actions Nouvelles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions effectuées par la Société à compter de leur émission.

		Droit préférentiel de souscription La souscription des Actions Nouvelles sera réservée, par préférence : - aux porteurs d'Actions Existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 2 octobre 2018 selon le calendrier indicatif, qui se verront attribuer des droits préférentiels de souscription le 3 octobre 2018 ; et - aux cessionnaires des droits préférentiels de souscription. Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire, du 5 octobre 2018 jusqu'à la clôture de la période de souscription, soit jusqu'au 15 octobre 2018 inclus, par exercice de leurs droits préférentiels de souscription : - à titre irréductible, à raison de 1 Action Nouvelle pour 6 Actions Existantes possédées ; et - à titre réductible, le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils désireraient en sus de celui leur revenant du chef de l'exercice de leurs droits à titre irréductible, étant précisé que seules les Actions Nouvelles éventuellement non absorbées par les souscriptions à titre irréductible seront réparties entre les souscripteurs à titre réductible, dans la limite de leurs demandes et au prorata du nombre d'Actions Existantes dont les droits auront été utilisés à l'appui de leurs souscriptions à titre irréductible, sans qu'il puisse en résulter une attribution de fraction d'Action Nouvelle. Détachement et cotation des droits préférentiels de souscription Les droits préférentiels de souscription seront détachés des Actions Existantes le 3 octobre 2018 et négociables sur Euronext Paris du 3 octobre 2018 jusqu'à la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit jusqu'au 11 octobre 2018 inclus, selon le calendrier indicatif, sous le code ISIN FR0013368750. En conséquence, les Actions Existantes seront négociées ex-droit à compter du 3 octobre 2018 selon le calendrier indicatif. Droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues La Société cédera, avant la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit avant le 11 octobre 2018 inclus, les droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues de la Société, soit 10.679 actions représentant 0,08% du capital social au 25 septembre 2018, dans les conditions de l'article L. 225-210 du Code de commerce. Valeur théorique du droit préférentiel de souscription et de l'action Cegereal ex-droit – Décotes du prix d'émission des Actions Nouvelles par rapport au cours de bourse de l'action et par rapport à la valeur théorique de l'action Cegereal ex-droit Sur la base du cours de clôture de l'action Cegereal le 27 septembre 2018, soit 37 euros : - le prix d'émission des Actions Nouvelles de 35,85 euros fait apparaître une décote faciale de 3,11 % ; - la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 0,16 euros ; - la valeur théorique de l'action Cegereal ex-droit s'élève à 36,84 euros ; - le prix d'émission des Actions Nouvelles de 35,85 euros fait apparaître une décote de 2,68 % par rapport à la valeur théorique de l'action Cegereal ex-droit.
--	--	---

		Ces valeurs ne préjugent ni de la valeur du droit préférentiel de souscription pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription ni de la valeur de l'action Cegereal ex- droit, ni des décotes, telles qu'elles seront constatées sur le marché. <i>Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription</i> Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 5 octobre 2018 et le 15 octobre 2018 inclus selon le calendrier indicatif et payer le prix de souscription correspondant. Les droits préférentiels de souscription non exercés à la clôture de la période de souscription, soit le 15 octobre 2018 à la clôture de la séance de bourse, selon le calendrier indicatif, seront caducs de plein droit. Les droits préférentiels de souscription ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de droits préférentiels de souscription permettant la souscription d'un nombre entier d'Actions Nouvelles. Les actionnaires ou cessionnaires de leurs droits qui ne posséderaient pas, au titre de la souscription à titre irréductible, un nombre suffisant d'Actions Existantes pour obtenir un nombre entier d'Actions Nouvelles, devront faire leur affaire de l'acquisition sur le marché du nombre de droits préférentiels de souscription nécessaires à la souscription d'un nombre entier d'Actions Nouvelles de la Société et pourront se réunir pour exercer leurs droits, sans qu'ils puissent, de ce fait, en résulter une souscription indivise, la Société ne reconnaissant qu'un seul propriétaire pour chaque action. Les droits préférentiels de souscription formant rompus pourront être cédés sur Euronext Paris pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription. <i>Préservation des droits du titulaire des BSA</i> Les droits du titulaire des BSA seront préservés conformément aux dispositions légales et réglementaires et aux stipulations du contrat d'émission des BSA. Les droits du porteur de ces titres seront préservés dans les conditions visées à l'article R.228-91 1° b) du Code de commerce. <i>Suspension de la faculté d'exercice des BSA</i> Le droit à attribution d'actions attaché aux BSA, n'a pas été suspendu car, compte tenu des modalités de ces titres, il ne pouvait donner lieu à livraison d'actions permettant de participer à la présente opération. En effet, le titulaire des BSA ne peut souscrire à des actions nouvelles de la Société via l'exercice des BSA que si une rémunération variable (<i>incentive fee</i>) lui est due conformément aux termes et conditions de l'<i>Advisory Services Agreement</i> conclu avec la Société. Ladite rémunération variable (<i>incentive fee</i>) n'est susceptible de lui être versée qu'à compter du 1^{er} janvier 2019. En conséquence, les BSA ne pourront pas être exercés avant cette date. A titre indicatif, l'incidence théorique de l'exercice des BSA sur la participation dans le capital de la Société d'un actionnaire détenant 1% de celui-ci préalablement à l'exercice des BSA et avant l'émission des Actions Nouvelles (<i>calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital de la Société à la date du Prospectus sur la base des informations portées à la connaissance de la Société</i>) serait la suivante :
--	--	--

			Participation de l'actionnaire en%
		Avant exercice des BSA	1%
		Après exercice des BSA	0,94%
		Par ailleurs, il convient de rappeler que le titulaire des BSA ne pourra pas souscrire à des actions nouvelles via l'exercice des BSA s'il en résultait qu'un actionnaire agissant seul ou de concert venait à détenir directement ou indirectement 60% ou plus du capital ou des droits de vote de la Société. Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration La société NW CGR 1 S.à.r.l. (membre du groupe Northwood), détenant 2.468.498 actions représentant 18,46 % du capital de la Société s'est engagée, le 28 septembre 2018, à souscrire à l'augmentation de capital, à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses 2.468.498 droits préférentiels de souscription permettant la souscription de 411.416 Actions Nouvelles, soit un montant total de 14.749.263,60 euros, et de passer un ordre de souscription à titre réductible à hauteur de 100.432 Actions Nouvelles pour un montant total, à titre irréductible et à titre réductible, maximum de 18.349.750,80 euros (le montant maximum à titre réductible de 3.600.487,20 euros pouvant être réduit à concurrence du montant souscrit à titre réductible qui serait non servi en raison des souscriptions effectuées par les autres actionnaires ou cessionnaires de droits préférentiels de souscription) (l'« Engagement de Souscription NW CGR 1 »). La société NW CGR 2 S.à.r.l. (membre du groupe Northwood), détenant 2.468.498 actions représentant 18,46 % du capital de la Société s'est engagée, le 28 septembre 2018, à souscrire à l'augmentation de capital, à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses 2.468.498 droits préférentiels de souscription permettant la souscription de 411.416 Actions Nouvelles, soit un montant total de 14.749.263,60 euros, et de passer un ordre de souscription à titre réductible à hauteur de 100.432 Actions Nouvelles pour un montant total, à titre irréductible et à titre réductible, maximum de 18.349.750,80 euros (le montant maximum à titre réductible de 3.600.487,20 euros pouvant être réduit à concurrence du montant souscrit à titre réductible qui serait non servi en raison des souscriptions effectuées par les autres actionnaires ou cessionnaires de droits préférentiels de souscription) (l'« Engagement de Souscription NW CGR 2 »). La société NW CGR 3 S.à.r.l. (membre du groupe Northwood), détenant 2.468.498 actions représentant 18,46 % du capital de la Société s'est engagée, le 28 septembre 2018, à souscrire à l'augmentation de capital, à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses 2.468.498 droits préférentiels de souscription permettant la souscription de 411.416 Actions Nouvelles, soit un montant total de 14.749.263,60 euros, et de passer un ordre de souscription à titre réductible à hauteur de 100.432 Actions Nouvelles pour un montant total, à titre irréductible et à titre réductible, maximum de 18.349.750,80 euros (le montant maximum à titre réductible de 3.600.487,20 euros pouvant être réduit à concurrence du montant souscrit à titre réductible qui serait non servi en raison des souscriptions effectuées par les autres actionnaires ou cessionnaires de droits préférentiels de souscription) (l'« Engagement de Souscription NW CGR 3 »). (l'Engagement de Souscription NW CGR 1, l'Engagement de Souscription NW CGR 2 et l'Engagement de Souscription NW CGR 3 sont ci-après désignés ensemble l'« Engagement de Souscription Northwood »).	

		La société Euro Bernini Private Limited (membre du groupe GIC), détenant 3.343.125 actions représentant 25 % du capital de la Société s'est engagée, le 28 septembre 2018, à souscrire à l'augmentation de capital, à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses 3.343.125 droits préférentiels de souscription permettant la souscription de 557.187 Actions Nouvelles, soit un montant total de 19.975.153,95 euros, et de passer un ordre de souscription à titre réductible à hauteur de 136.019 Actions Nouvelles pour un montant total, à titre irréductible et à titre réductible, maximum de 24.851.435,10 euros (le montant maximum à titre réductible de 4.876.281,15 euros pouvant être réduit à concurrence du montant souscrit à titre réductible qui serait non servi en raison des souscriptions effectuées par les autres actionnaires ou cessionnaires de droits préférentiels de souscription) (l'« Engagement de Souscription GIC »). Au total, les engagements de souscription à titre irréductible et réductible des principaux actionnaires représentent 79.900.688 euros et 100 % de l'émission. L'Engagement de Souscription Northwood et l'Engagement de Souscription GIC sont ci-après désignés ensemble les « Engagements de Souscription ». La Société n'a pas connaissance d'intentions de souscription d'actionnaires de la Société autres que celles mentionnées ci-dessus, ni d'intentions de souscription de membres de ses organes d'administration ou de tiers. Garantie L'émission des Actions Nouvelles ne fera pas l'objet d'un contrat de garantie. Il est à noter toutefois que l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS fait l'objet des Engagements de Souscription, à titre irréductible et réductible, en numéraire à hauteur d'un montant global de 79.900.688 euros qui représente 100 % de l'émission proposée. La Société conclura un contrat de direction avec Société Générale, agissant en qualité de Seul Coordinateur Global et Teneur de Livre, et BNP Paribas, agissant en qualité de Co-Teneur de Livre. Pays dans lesquels l'offre sera ouverte au public L'offre sera ouverte au public uniquement en France. Restrictions applicables à l'offre La diffusion du Prospectus, l'exercice des droits préférentiels de souscription ou la vente des actions et des droits préférentiels de souscription, ainsi que la souscription des Actions Nouvelles peuvent, dans certains pays, y compris aux États-Unis d'Amérique, au Royaume-Uni, au Canada, en Australie ou au Japon, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Intermédiaires financiers Actionnaires au nominatif administré ou au porteur : les souscriptions des Actions Nouvelles et les versements des fonds par les souscripteurs seront reçues jusqu'au 15 octobre 2018 inclus par leurs intermédiaires financiers teneurs de comptes. Actionnaires au nominatif pur : les souscriptions des Actions Nouvelles et les versements des fonds par les souscripteurs seront reçues par BNP Paribas Securities Services (Grands Moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère – 93761 Pantin jusqu'au 15 octobre 2018 inclus. Établissement centralisateur chargé d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS : BNP Paribas Securities Services (Grands Moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère – 93761 Pantin.
--	--	---

		Seul Coordinateur Global et Teneur de Livre Société Générale Co-Teneur de Livre BNP Paribas Calendrier indicatif de l'augmentation de capital 06/09 Délibération du Conseil d'Administration décidant le principe de d'une augmentation de capital dans le cadre de la délégation consentie par l'Assemblée Générale 28/09 Décision du Directeur Général agissant sur subdélégation du Conseil d'administration, de réaliser une augmentation de capital dans le cadre de la délégation consentie par l'Assemblée Générale 28/09 Visa de l'AMF sur le Prospectus Signature du contrat de direction 01/10 Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant l'obtention du visa de l'AMF et décrivant les principales caractéristiques de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et les modalités de mise à disposition du Prospectus 01/10 Diffusion par Euronext de l'avis relatif à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS annonçant la cotation des droits préférentiels de souscription 01/10 Envoi par lettre recommandée avec accusé de réception de l'avis relatif à l'information du titulaire de BSA sur les termes de l'opération. 02/10 Journée comptable à l'issue de laquelle les porteurs d'Actions Existantes enregistrées comptablement sur leurs comptes-titres auront droit à se voir attribuer des droits préférentiels de souscription 03/10 Détachement des droits préférentiels de souscription et ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris 05/10 Ouverture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS 11/10 Clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription 15/10 Clôture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS Du 16/10 au 19/10 Centralisation des souscriptions 22/10 Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS 22/10 Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'admission des Actions Nouvelles indiquant le montant définitif de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible 25/10 Émission et admission aux négociations sur Euronext Paris des Actions Nouvelles - Règlement-livraison des Actions Nouvelles
E.4	Intérêts pouvant influencer sensiblement sur l'émission	Société Générale, seul Coordinateur Global et Teneur de Livre, et/ou certains de ses affiliés ont rendu et/ou pourront rendre, dans le futur, divers services bancaires, financiers, d'investissements, commerciaux et autres à la Société, aux sociétés du Groupe, à leurs affiliés ou actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils pourront recevoir une rémunération. A cet égard, Société Générale est déjà intervenu et pourrait à nouveau intervenir en

		qualité d'établissement prêteur et/ou d'arrangeur de crédits dans le cadre de prêts bancaires consentis ou devant être consentis à la Société ou l'une de ses filiales, et notamment dans le cadre de l'Acquisition. BNP Paribas, Co-Teneur de Livre, et/ou certains de ses affiliés ont rendu et/ou pourront rendre, dans le futur, divers services bancaires, financiers, d'investissements, commerciaux et autres à la Société, aux sociétés du Groupe, à leurs affiliés ou actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils pourront recevoir une rémunération. A cet égard, BNP Paribas pourrait intervenir en qualité d'établissement prêteur et/ou d'arrangeur de crédits dans le cadre de prêts bancaires devant être consentis à la Société ou l'une de ses filiales. Les intentions de souscription et les Engagements de Souscriptions des membres du Conseil d'Administration de la Société, ou des actionnaires de la Société représentés à celui-ci, sont décrits ci-dessus.												
E.5	Personne ou entité offrant de vendre des actions / Convention de blocage	Personne ou entité offrant de vendre des actions Sans objet. Conformément à l'article L. 225-206 du Code de commerce, la Société ne peut souscrire à ses propres actions. Les droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues de la Société, soit 10.679 actions représentant 0,08% du capital social à la date du 25 septembre 2018, seront cédés sur le marché avant la fin de la période de négociation des droits préférentiels de souscription dans les conditions de l'article L. 225-210 du Code de commerce. Engagement d'abstention de la Société Pendant une période expirant 90 jours calendaires après la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, sous réserve de certaines exceptions. Engagement de conservation des actionnaires Sans objet												
E.6	Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'offre	Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres À titre indicatif, l'incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres consolidés de la Société (<i>calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés de la Société au 30 juin 2018 - tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 30 juin 2018 - et du nombre d'actions composant le capital de la Société au 30 juin 2018, après déduction des actions auto-détenues</i>) serait la suivante : <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th colspan="2">Quote-part des capitaux propres par action (en euros)</th></tr> <tr> <th></th><th>Base non diluée</th><th>Base diluée⁽¹⁾</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avant émission des Actions Nouvelles</td><td>42,95</td><td>42,58</td></tr> <tr> <td>Après émission des Actions Nouvelles (souscription à 100%)</td><td>41,88</td><td>41,62</td></tr> </tbody> </table> ⁽¹⁾ Les calculs sont effectués en prenant pour hypothèse l'exercice de la totalité des 865.000 BSA.		Quote-part des capitaux propres par action (en euros)			Base non diluée	Base diluée ⁽¹⁾	Avant émission des Actions Nouvelles	42,95	42,58	Après émission des Actions Nouvelles (souscription à 100%)	41,88	41,62
	Quote-part des capitaux propres par action (en euros)													
	Base non diluée	Base diluée ⁽¹⁾												
Avant émission des Actions Nouvelles	42,95	42,58												
Après émission des Actions Nouvelles (souscription à 100%)	41,88	41,62												

		<i>Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire détenant 1% du capital social</i> À titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles sur la participation dans le capital de la Société d'un actionnaire détenant 1 % de celui-ci préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS (<i>calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital de la Société à la date du Prospectus sur la base des informations portées à la connaissance de la Société</i>) serait la suivante : <table><tr><td></td><td colspan="2">Participation de l'actionnaire en%</td></tr><tr><td></td><td>Base non diluée</td><td>Base diluée⁽¹⁾</td></tr><tr><td>Avant émission des Actions Nouvelles</td><td>1%</td><td>0,94%</td></tr><tr><td>Après émission des Actions Nouvelles</td><td>0,86%</td><td>0,81%</td></tr></table> (1) Les calculs sont effectués en prenant pour hypothèse l'exercice de la totalité des 865.000 BSA. (Se référer également au dernier paragraphe de l'Elément E.6 « <i>Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'offre</i> » du résumé du Prospectus). <i>Incidence de l'émission sur l'actionnariat</i> À titre indicatif, l'incidence de l'émission sur l'actionnariat dans l'hypothèse où l'Engagement de Souscription Northwood et l'Engagement de Souscription GIC seraient intégralement servis (ce qui suppose d'aucun autre actionnaire n'ait souscrit aux Actions Nouvelles) (<i>calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital de la Société à la date du 25 septembre 2018 sur la base des informations portées à la connaissance de la Société et sur une base non diluée</i>), tel qu'il ressortirait après la réalisation de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS serait la suivante : <table><tr><th rowspan="2">Actionnariat</th><th colspan="2">Capital</th><th colspan="2">Droits de vote théoriques</th><th colspan="2">Droits de vote exerçables en assemblée générale (3)</th></tr><tr><th>Nombre</th><th>%</th><th>Nombre</th><th>%</th><th>Nombre</th><th>%</th></tr><tr><td>Northwood (1)</td><td>8 941 038</td><td>57,31%</td><td>8 941 038</td><td>57,31%</td><td>8 941 038</td><td>57,35%</td></tr><tr><td>GIC (2)</td><td>4 036 331</td><td>25,87%</td><td>4 036 331</td><td>25,87%</td><td>4 036 331</td><td>25,89%</td></tr><tr><td>AXA</td><td>701 332</td><td>4,50%</td><td>701 332</td><td>4,50%</td><td>701 332</td><td>4,50%</td></tr><tr><td>University of Texas</td><td>701 378</td><td>4,50%</td><td>701 378</td><td>4,50%</td><td>701 378</td><td>4,50%</td></tr><tr><td>Flottant</td><td>1 210 492</td><td>7,76%</td><td>1 210 492</td><td>7,76%</td><td>1 210 492</td><td>7,76%</td></tr><tr><td>Actions propres</td><td>10 679</td><td>0,07%</td><td>10 679</td><td>0,07%</td><td>-</td><td>0,00%</td></tr><tr><td>Total</td><td>15 601 250</td><td>100%</td><td>15 601 250</td><td>100%</td><td>15 590 571</td><td>100%</td></tr></table> (1) désigne les sociétés NW GGR 1 Sàr.L, NW GGR 2 Sàr.L et NW GGR 3 Sàr.L, membres du Concert Northwood (tel que ce terme est défini ci-après) détenant chacune 2 468 498 actions (2) désigne la société Euro Bernini Private Limited (3) Ces pourcentages sont calculés en excluant les actions détenues par la Société qui sont privées du droit de vote. Dans cette hypothèse, le flottant serait alors réduit. En effet, en cas de souscription nulle du public, d'AXA et de University of Texas, la part du flottant diminuerait de 9,05% à 7,76% du capital de la Société (soit une baisse de 14,29%) et les participations respectives d'AXA et de University of Texas diminueraient de 5,24% à 4,5% du capital de la Société. Northwood analysera avec la Société les moyens de nature à créer de la liquidité sur le marché des actions de la Société. En toutes hypothèses, quelle que soit la quote-part du flottant, il n'est pas envisagé de procéder à la mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire des actions de la Société.		Participation de l'actionnaire en%			Base non diluée	Base diluée⁽¹⁾	Avant émission des Actions Nouvelles	1%	0,94%	Après émission des Actions Nouvelles	0,86%	0,81%	Actionnariat	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en assemblée générale (3)		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Northwood (1)	8 941 038	57,31%	8 941 038	57,31%	8 941 038	57,35%	GIC (2)	4 036 331	25,87%	4 036 331	25,87%	4 036 331	25,89%	AXA	701 332	4,50%	701 332	4,50%	701 332	4,50%	University of Texas	701 378	4,50%	701 378	4,50%	701 378	4,50%	Flottant	1 210 492	7,76%	1 210 492	7,76%	1 210 492	7,76%	Actions propres	10 679	0,07%	10 679	0,07%	-	0,00%	Total	15 601 250	100%	15 601 250	100%	15 590 571	100%
	Participation de l'actionnaire en%																																																																											
	Base non diluée	Base diluée⁽¹⁾																																																																										
Avant émission des Actions Nouvelles	1%	0,94%																																																																										
Après émission des Actions Nouvelles	0,86%	0,81%																																																																										
Actionnariat	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en assemblée générale (3)																																																																							
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%																																																																						
Northwood (1)	8 941 038	57,31%	8 941 038	57,31%	8 941 038	57,35%																																																																						
GIC (2)	4 036 331	25,87%	4 036 331	25,87%	4 036 331	25,89%																																																																						
AXA	701 332	4,50%	701 332	4,50%	701 332	4,50%																																																																						
University of Texas	701 378	4,50%	701 378	4,50%	701 378	4,50%																																																																						
Flottant	1 210 492	7,76%	1 210 492	7,76%	1 210 492	7,76%																																																																						
Actions propres	10 679	0,07%	10 679	0,07%	-	0,00%																																																																						
Total	15 601 250	100%	15 601 250	100%	15 590 571	100%																																																																						
E.7	Estimation des dépenses facturées aux investisseurs par la Société	Sans objet																																																																										

1. PERSONNES RESPONSABLES

1.1. RESPONSABLE DU PROSPECTUS

Monsieur Jérôme Anselme, Directeur général et Administrateur de la Société.

1.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

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 donnés dans le présent Prospectus ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Prospectus. »

Le 28 septembre 2018

Monsieur Jérôme Anselme, Directeur général et Administrateur de la Société.

2. FACTEURS DE RISQUE LIES A L'OPERATION

2.1. RISQUES LIES AU GROUPE

Les facteurs de risque relatifs au Groupe et à son activité sont décrits à la Section III.1.8 « Risques » du Document de Référence et à la Section 4 « Gestion des Risques » du Rapport Financier Semestriel faisant partie du Prospectus, tels que complétés par les informations ci-dessous.

L'investisseur est invité à tenir compte desdits facteurs de risques et des autres informations contenues dans le Prospectus avant de décider d'investir dans les actions de la Société. Un investissement dans les actions de la Société implique des risques. Si l'un de ces risques venait à se concrétiser, les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives du Groupe pourraient en être significativement affectés. Dans une telle éventualité, le prix de marché des actions de la Société pourrait baisser et l'investisseur pourrait perdre la totalité ou une partie des sommes qu'il aurait investies dans les actions de la Société. D'autres risques et incertitudes non connus de la Société à la date du visa de l'AMF sur le Prospectus ou qu'elle juge aujourd'hui non significatifs pourraient exister et survenir, et également perturber ou avoir un effet défavorable sur les activités la situation financière, les résultats, les perspectives du Groupe ou le prix de marché des actions de la Société.

2.2. RISQUES LIES AUX ACTIONS NOUVELLES

2.2.1. Le marché des droits préférentiels de souscription pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité

Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché des droits préférentiels de souscription se développera. Si ce marché se développe, les droits préférentiels de souscription pourraient être sujets à une plus grande volatilité que celle des actions existantes de la Société. Le prix de marché des droits préférentiels de souscription dépendra du prix du marché des actions de la Société. En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient voir leur valeur diminuer. Les titulaires de droits préférentiels de souscription qui ne souhaiteraient pas exercer leurs droits préférentiels de souscription pourraient ne pas parvenir à les céder sur le marché. Les droits préférentiels de souscription seront négociables sur Euronext Paris du 3 octobre 2018 au 11 octobre 2018, tandis que la période de souscription sera ouverte du 5 octobre 2018 au 15 octobre 2018 inclus selon le calendrier indicatif.

2.2.2. Les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital social de la Société diluée

Dans la mesure où les actionnaires n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription, leur quote-part de capital et de droits de vote de la Société serait diminuée. Si des actionnaires choisissaient de vendre leurs droits préférentiels de souscription, le produit de cette vente pourrait être insuffisant pour compenser cette dilution (Se référer à la Section 9 « Dilution » de la Note d'Opération).

2.2.3. Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription

Le prix de marché des actions de la Société pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription pourrait ne pas refléter le prix de marché des actions de la Société à la date de l'émission des Actions Nouvelles. Les actions de la Société pourraient être négociées à des prix inférieurs au prix de marché prévalant au lancement de l'opération. Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait que le prix de marché des actions de la Société ne baissera pas en dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription. Si cette baisse devait intervenir après l'exercice des droits préférentiels de souscription par leurs titulaires, ces derniers subiraient une perte en cas de vente immédiate desdites actions. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que, postérieurement à l'exercice des droits préférentiels de souscription, les investisseurs pourront vendre leurs actions de la Société à un prix égal ou supérieur au prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription.

2.2.4. La volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement

Le prix de marché des actions de la Société pourrait subir une volatilité importante et pourrait varier en fonction d'un nombre important de facteurs que la Société ne contrôle pas. Ces facteurs incluent, notamment, la réaction du marché à :

- des variations des résultats financiers, des prévisions ou perspectives du Groupe ou de ceux de ses concurrents d'une période à l'autre ;
- des annonces de concurrents du Groupe ou d'autres sociétés ayant des activités similaires, y compris celles portant sur la performance financière et opérationnelle de ces sociétés ou leurs perspectives, et/ou des annonces concernant les marchés sur lesquels le Groupe est présent ;
- des évolutions défavorables de la situation politique, économique ou réglementaire applicables dans les pays et les marchés dans lesquels le Groupe opère, ou des procédures judiciaires ou administratives concernant le Groupe ;
- des annonces portant sur des modifications de l'actionnariat de la Société ;
- des annonces portant sur des modifications de l'équipe dirigeante ou des collaborateurs clés du Groupe ; et
- des annonces portant sur le périmètre des actifs de la Société (acquisitions, cessions, etc.).

Les marchés boursiers ont connu ces dernières années d'importantes fluctuations qui ont souvent été sans rapport avec les résultats des sociétés dont les actions sont négociées. Les fluctuations de marché et la conjoncture économique pourraient accroître la volatilité des actions de la Société. Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer significativement, en réaction à différents facteurs et événements, parmi lesquels peuvent figurer les facteurs de risque décrits dans le Document de Référence faisant partie du Prospectus ainsi que la liquidité du marché des actions de la Société.

2.2.5. Des ventes d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché, pendant la période de souscription s'agissant des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la période de souscription s'agissant des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action ou la valeur des droits préférentiels de souscription

La vente d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription sur le marché, ou l'anticipation que de telles ventes pourraient intervenir, pendant ou après la période de souscription, s'agissant des actions ou pendant la période de négociation, s'agissant des droits préférentiels de souscription, pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché des actions de la Société ou la valeur des droits préférentiels de souscription. La Société ne peut prévoir les éventuels effets sur le prix de marché des actions ou la valeur des droits préférentiels de souscription des ventes d'actions ou de droits préférentiels de souscription par ses actionnaires.

2.2.6. En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient perdre de leur valeur

Le prix du marché des droits préférentiels de souscription dépendra notamment du prix du marché des actions de la Société. Une baisse du prix de marché des actions de la Société pourrait avoir un impact défavorable sur la valeur des droits préférentiels de souscription d'actions.

2.2.7. L'émission ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie

L'émission ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie. En conséquence, les investisseurs qui auront acquis des droits préférentiels de souscription sur le marché pourraient avoir acquis des droits qui *in fine* seraient devenus sans objet ce qui les conduirait à réaliser une perte égale au prix d'acquisition des droits préférentiels de souscription (le montant de leur souscription leur serait toutefois restitué) si le montant des souscriptions reçues par la Société représentait moins des trois-quarts de l'émission décidée.

Toutefois, il est à noter que l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS fait l'objet des Engagements de Souscription représentant 100% du montant de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS.

2.2.8. Les principaux actionnaires continueront de détenir un pourcentage significatif du capital de la Société

Les principaux actionnaires de la Société, Northwood et GIC continueront de détenir un pourcentage significatif du capital de la Société et pourront ainsi influencer sur les activités ou les décisions prises par la Société.

2.2.9. Les principaux actionnaires pourraient voir leur participation dans le capital de la Société augmenter ce qui pourrait avoir un impact sur le bénéfice du régime SIIC pour la Société

En conséquence des Engagements de Souscription et dans l'hypothèse où leur ordre à titre réductible serait servi (partiellement ou intégralement), Northwood et GIC pourront voir leur participation dans le capital de la Société augmenter. En tout état de cause et conformément aux Engagements de Souscription, chacune desdites participations n'excédera pas 59,9% du capital et de droits de la Société afin de ne pas remettre en cause le bénéfice du régime SIIC pour la Société.

2.3. FACTEURS DE RISQUES FISCAUX

2.3.1. La Société est exposée aux risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut

La Société est soumise au régime fiscal applicables aux SIIC prévu à l'article 208 C du CGI (le « régime SIIC »). Ce régime SIIC lui permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés pour la fraction de son bénéfice provenant (i) de la location de ses immeubles, (ii) des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles ou de participations dans des sociétés de personnes ayant un objet identique aux SIIC ou dans des filiales ayant opté pour le régime SIIC et (iii) de dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC.

Le bénéfice de l'exonération est subordonné notamment au respect d'une obligation de distribution d'une part importante des bénéfices de la Société et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de cette obligation. L'obligation d'effectuer des distributions pourrait limiter les ressources disponibles pour financer de nouveaux investissements et obliger le Groupe à s'endetter davantage ou à faire appel au marché pour financer son développement.

Dans le cadre du régime SIIC, la Société n'est pas soumise à une règle d'exclusivité de l'objet. Elle peut se livrer à des activités accessoires à son objet principal (telles que, par exemple, des activités de marchand de biens, de commercialisation et de promotion immobilière), sous réserve que la valeur des actifs utilisés pour l'exercice desdites activités accessoires qui y sont attachés ne dépasse pas 20% de la valeur brute des actifs de la Société. À défaut, le bénéfice du régime SIIC pourrait être remis en cause. En tout état de cause, les bénéfices réalisés au titre des activités accessoires sont soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

En outre, la Société pourrait être tenue d'acquitter un prélèvement de 20% du montant des sommes distribuées en cas de versement de dividendes (i) prélevés sur des bénéfices exonérés à un actionnaire (autre qu'une personne physique) détenant, directement ou indirectement, au moins 10 % des droits à dividendes de la Société au moment de la mise en paiement et (ii) non soumis à l'impôt sur les sociétés (ou à un impôt équivalent) chez cet actionnaire.

Les statuts de la Société prévoient expressément la prise en charge des conséquences de ce prélèvement par l'actionnaire concerné, mais la Société pourrait éventuellement rencontrer des difficultés de recouvrement ou d'insolvabilité dudit actionnaire si une retenue sur le dividende n'était pas possible.

La Société est exposée à des risques liés à l'évolution des règles fiscales applicables, de leur interprétation et à l'instauration de nouveaux impôts ou taxes. Même si la Société est parfois en mesure de répercuter sur des tiers une partie des charges correspondantes, de telles évolutions qui pourraient être apportées notamment au régime SIIC dont bénéficie le Groupe en France, voire la perte du bénéfice de ce régime SIIC, pourraient avoir un effet défavorable significatif sur la situation financière et les résultats du Groupe et ses perspectives.

2.4. FACTEURS DE RISQUES LIES A L'ACQUISITION

Dans le cadre de l'Acquisition, le Groupe est exposé au risque de surestimation du rendement si l'Acquisition est réalisée à un prix trop élevé et/ou du potentiel d'accroissement de valeur de l'immeuble acquis. En conséquence, l'Acquisition est susceptible de générer des revenus moins importants que prévus.

Les audits réalisés en vue de l'Acquisition peuvent ne pas avoir identifiés l'ensemble des risques de passifs juridiques, fiscaux, techniques, locatifs et environnementaux afférents à l'immeuble acquis. L'immeuble acquis pourrait comporter des défauts cachés, notamment en matière d'environnement, ou des non-conformités non couvertes par les garanties obtenues dans le contrat d'acquisition.

Par ailleurs, la conclusion d'un prêt bancaire pour financer l'intégralité du solde du prix d'acquisition est susceptible d'entraîner des risques liés aux engagements financiers et aux autres engagements stipulés dans ledit contrat et qui devront être respectés. En cas de manquement à l'un de ces engagements et à défaut d'y avoir remédié dans le délai contractuellement prévu, les prêteurs pourraient exiger le remboursement anticipé de la dette et éventuellement prendre possession des actifs concernés si la dette faisait l'objet d'une sûreté. Le Groupe pourrait également voir sa liberté d'investissement ou d'emprunt réduite en fonction des conventions bancaires et des ratios financiers à respecter.

Enfin, la réalisation de l'Acquisition reste soumise à la satisfaction de plusieurs conditions suspensives usuelles dans le cadre d'une vente immobilière ou à la renonciation des parties (ou de l'une d'entre elles, le cas échéant) à celles-ci et la non-réalisation ou la réalisation tardive de ces conditions pourrait avoir un impact défavorable sur l'Acquisition envisagée par le Groupe, étant précisé qu'aucune condition suspensive d'obtention d'un financement pour payer une partie du prix d'acquisition n'a été stipulée dans la promesse de vente signée le 17 septembre 2018.

3. INFORMATIONS DE BASE

3.1. DECLARATIONS SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET

La Société atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net consolidé du Groupe est suffisant au regard de ses obligations au cours des douze prochains mois à compter de la date du visa de l'AMF sur le Prospectus, avant prise en compte de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et avant la réalisation de l'Acquisition.

La Société atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net consolidé du Groupe est suffisant au regard de ses obligations au cours des douze prochains mois à compter de la date du visa de l'AMF sur le Prospectus, après prise en compte de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et après la réalisation de l'Acquisition.

L'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS fait l'objet des Engagements de Souscription représentant globalement 79.900.688 euros et 100% de l'émission.

3.2. CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT

Conformément aux recommandations de l'ESMA (*European Securities and Markets Authority* - ESMA/2013/319/paragraphe 127), le tableau ci-dessous présente la situation des capitaux propres consolidés de la Société au 30 juin 2018 et de l'endettement financier net consolidé au 30 juin 2018 :

CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT FINANCIER

30 juin 2018

(données consolidées en millions d'euros)

Total des dettes courantes	3
- Faisant l'objet de garanties	-
- Faisant l'objet de nantissements	3
- Sans garanties ni nantissements	-
Total des dettes non courantes (hors partie courante des dettes long termes)	624
- Faisant l'objet de garanties	-
- Faisant l'objet de nantissements	616
- Sans garanties ni nantissements	7
Capitaux propres part du Groupe (dont résultat net part du Groupe)	574
a Capital social	67
b Réserves légales	7
c Autres réserves (dont résultat de la période)	500

ENDETTEMENT FINANCIER NET

30 juin 2018

(données consolidées en millions d'euros)

A. Trésorerie	19
B. Equivalents de trésorerie	-
C. Titres de placement	-
D. Liquidités (A) + (B) + (C)	19
E. Créances financières à court terme	0
F. Dettes bancaires à court terme	-
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long terme	3
H. Autres dettes financières à court terme	-
I. Dettes financières à court terme (F) + (G) + (H)	3
J. Endettement financier net à court terme (I) - (E) - (D)	-16
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	616
L. Obligations émises	-
M. Autres emprunts à plus d'un an	7
N. Endettement financier net à moyen et long terme (K) + (L) + (M)	624
O. Endettement financier net (J) + (N)	608

A l'exception de la signature le 17 septembre 2018 de la promesse de vente dans le cadre de l'Acquisition, aucun changement significatif n'est intervenu dans la situation financière et le résultat d'exploitation de la Société depuis le 31 décembre 2017. A la date du Prospectus, le prêt bancaire devant permettre de financer une partie du prix d'acquisition de l'immeuble PASSY KENNEDY n'a pas encore été mis en place.

3.3. INTERET DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'EMISSION

Société Générale, seul Coordinateur Global et Teneur de Livre, et/ou certains de ses affiliés ont rendu et/ou pourront rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissement, commerciaux et autres à la Société ou aux sociétés de son Groupe, à leurs actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération. Les différents services rendus l'ont été dans le cadre de conditions normales des affaires et ne créaient pas de conflit d'intérêts dans le cadre de la présente émission. A cet égard, Société Générale est déjà intervenu et pourrait à nouveau intervenir en qualité d'établissement prêteur et/ou d'arrangeur de crédits dans le cadre de prêts bancaires consentis ou devant être consentis à la Société ou l'une de ses filiales, et notamment dans le cadre de l'Acquisition.

BNP Paribas, Co-Teneur de Livre, et/ou certains de ses affiliés ont rendu et/ou pourront rendre, dans le futur, divers services bancaires, financiers, d'investissements, commerciaux et autres à la Société, aux sociétés du Groupe, à leurs affiliés ou actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils pourront recevoir une rémunération. A cet égard, BNP Paribas pourrait intervenir en qualité d'établissement prêteur et/ou d'arrangeur de crédits dans le cadre de prêts bancaires devant être consentis à la Société ou l'une de ses filiales.

En outre, les engagements de souscription des membres du conseil d'administration de la Société ou des actionnaires de la Société représentés à celui-ci sont décrits ci-après (Se référer à la Section 5.2.2 « *Intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration et de direction ou de surveillance* » de la Note d'Opération).

3.4. RAISONS DE L'OFFRE ET UTILISATION DU PRODUIT DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL AVEC MAINTIEN DU DPS

Le 18 septembre 2018, la Société a annoncé, après approbation à l'unanimité de son Conseil d'administration, son projet d'acquisition de l'immeuble Passy Kennedy (l'« **Acquisition** ») pour un montant de 218 millions d'euros ainsi que le mode de financement de cette opération.

Idéalement situé dans le 16^{ème} arrondissement de Paris au sein du quartier central des affaires élargi, Passy Kennedy est un immeuble de bureaux emblématique, situé en bord de Seine près de la Maison de la Radio. L'actif, d'une superficie de 23 615 m², offre une vue exceptionnelle sur la Tour Eiffel et bénéficie d'un accès direct aux transports en commun, notamment avec la station du RER C attenante.

Entièrement loué à 10 locataires de premier rang, dont Radio France, Passy Kennedy présente une durée moyenne résiduelle des baux de 6,5 ans et génère 10,3 millions d'euros de revenus locatifs annuels. L'immeuble a fait l'objet d'importants travaux de rénovation au cours des quatre dernières années, avec notamment une modernisation des équipements techniques et a été certifié BREEAM In-Use International.

Le produit net de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (l'« **Augmentation de Capital avec Maintien du DPS** ») servira à financer une partie du prix de l'Acquisition. L'intégralité du solde du prix d'acquisition sera financée par un prêt bancaire d'un montant de l'ordre de 145 millions d'euros à l'effet de couvrir les frais liés à l'Acquisition et les dépenses afférentes à l'immeuble PASSY KENNEDY. A la date du Prospectus, ledit prêt bancaire n'a pas encore été conclu. Il sera mis en place concomitamment à la signature de l'acte authentique de vente de l'immeuble PASSY KENNEDY.

La réalisation de l'Acquisition est prévue d'ici la fin de l'année 2018.

En cas de non réalisation de l'Acquisition, le produit net de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS permettra à la Société de renforcer ses fonds propres, de consolider sa structure financière et de lui fournir les moyens de poursuivre sa politique de développement.

4. INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES ET ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ EURONEXT PARIS

4.1. NATURE, CATEGORIE ET JOUISSANCE DES VALEURS MOBILIERES OFFERTES ET ADMISES A LA NEGOCIATION

Les Actions Nouvelles émises dans le cadre de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS sont des actions ordinaires de même catégorie que les Actions Existantes de la Société. Elles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date.

Les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur Euronext Paris dès leur émission prévue le 25 octobre 2018. Elles seront immédiatement assimilées aux Actions Existantes de la Société, déjà négociées sur Euronext Paris et négociables, à compter de cette date, sur la même ligne de cotation que ces actions sous le même code ISIN FR 0010309096.

Libellé pour les actions : Cegereal SA

Code ISIN : FR 0010309096

Mnémonique : CGR

Lieu de cotation : Euronext Paris

Eurolist Compartiment : B

Classification ICB : 8670 (« Real Estate Investment Trusts »)

4.2. DROIT APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS

Les Actions Nouvelles sont émises dans le cadre de la législation française et les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du siège social de la Société lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du Code de procédure civile et/ou du Code de commerce.

4.3. FORME ET MODE D'INSCRIPTION EN COMPTE DES ACTIONS

Les Actions Nouvelles pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des souscripteurs.

Conformément à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier, elles seront, obligatoirement inscrites en compte-titres tenu, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

En conséquence, les droits des titulaires seront représentés par une inscription sur un compte-titres ouvert à leur nom dans les livres :

- de BNP Paribas Securities Services, mandaté par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative pure ;
- d'un intermédiaire habilité de leur choix et de BNP Paribas Securities Services, mandaté par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative administrée ;
- d'un intermédiaire habilité de leur choix pour les actions conservées sous la forme au porteur.

Conformément aux articles L. 211-15 et L. 211-17 du Code monétaire et financier, les actions se transmettent par virement de compte à compte et le transfert de propriété des actions nouvelles résultera de leur inscription au compte-titres du souscripteur.

Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France qui assurera la compensation des actions entre teneurs de compte-conservateurs. Elles feront également l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear Bank S.A./N.V, et de Clearstream Banking, société anonyme (Luxembourg).

Selon le calendrier indicatif, il est prévu que les Actions Nouvelles soient inscrites en compte-titres et négociables à compter du 25 octobre 2018.

4.4. DEVISE D'EMISSION

L'émission des Actions Nouvelles est réalisée en euros.

4.5. DROITS ATTACHES AUX ACTIONS NOUVELLES

Les Actions Nouvelles seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux Actions Nouvelles sont décrits ci-après :

4.5.1. Droit à dividendes – Droit de participation aux bénéfices de la Société

Les Actions Nouvelles émises donneront droit aux dividendes dans les conditions décrites à la Section 4.1 « Nature, catégorie et jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation » de la Note d'Opération.

Les actionnaires de la Société ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L. 232-10 et suivants du Code de commerce.

L'assemblée générale, statuant sur les comptes de l'exercice, peut accorder un dividende à l'ensemble des actionnaires (article L. 232-12 du Code de commerce).

Il peut également être distribué des acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice (article L. 232-12 du Code de commerce).

L'assemblée générale peut proposer à tous les actionnaires, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende, soit en numéraire, soit en actions émises par la Société (articles L. 232-18 et suivants du Code de commerce).

La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice (article L. 232-19 du Code de commerce).

Toutes actions contre la Société en vue du paiement des dividendes dus au titre des actions seront prescrites à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité. Par ailleurs, les dividendes seront également prescrits au profit de l'Etat à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité.

Les dividendes versés à des non-résidents sont en principe soumis à une retenue à la source (voir Section 4.10 « Régime fiscal des Actions Nouvelles » de la Note d'Opération).

Actionnaire à prélèvement

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, et

- (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, et
- (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.

4.5.2. Droit de vote

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix (article L. 225-122 du Code de commerce), le droit de vote double prévu par l'article L.225-123 du Code de commerce étant expressément exclu par l'article 11 des statuts de la Société.

En application de l'article L. 225-110 du Code de commerce, lorsque les Actions font l'objet d'un usufruit, le droit de vote attaché à ces Actions appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

4.5.3. Franchissements de seuils

Sans préjudice des obligations d'informer la Société et l'AMF en cas de franchissement des seuils de détention fixés par la loi et le Règlement général de l'AMF, aux termes de l'article 10 des statuts, 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 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.

Actionnaire à Prélèvement :

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. 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.

4.5.4. Droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie

Les actions comportent un droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital. Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital immédiate ou à terme. Lorsque le droit préférentiel de souscription n'est pas détaché d'actions négociables, il est cessible dans les mêmes conditions que l'action elle-même. Dans le cas contraire, ce droit est négociable pendant une durée égale à celle de l'exercice du droit de souscription par les actionnaires mais qui débute avant l'ouverture de celle-ci et s'achève avant sa clôture. Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription (articles L. 225-132 et L. 228-91 à L. 228-93 du Code de commerce).

L'assemblée générale qui décide ou autorise une augmentation de capital immédiate ou à terme peut supprimer le droit préférentiel de souscription pour la totalité de l'augmentation de capital ou pour une ou plusieurs tranches de cette augmentation et peut prévoir ou autoriser un délai de priorité de souscription en faveur des actionnaires (article L. 225-135 du Code de commerce).

L'émission sans droit préférentiel de souscription peut être réalisée, soit par offre au public, soit dans la limite de 20 % du capital social par an, par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (offre à des investisseurs qualifiés ou cercle restreint d'investisseurs agissant pour compte propre) et le prix d'émission est au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 % (articles L. 225-136 1° 1er alinéa et 3° et R. 225-119 du Code de commerce). Toutefois, dans la limite de 10 % du capital social par an, l'assemblée générale peut autoriser le Conseil d'administration à fixer le prix d'émission selon des modalités qu'elle détermine (article L. 225-136 1° 2ème alinéa du Code de commerce).

L'assemblée générale peut également supprimer le droit préférentiel de souscription lorsque la Société procède à une augmentation de capital :

- réservée à une ou plusieurs personnes nommément désignées ou à des catégories de personnes répondant à des caractéristiques qu'elle fixe. Le prix d'émission ou les conditions de fixation de ce prix sont déterminés par l'assemblée générale extraordinaire sur rapport du Conseil d'administration et sur rapport spécial des commissaires aux comptes (article L. 225-138 du Code de commerce),
- à l'effet de rémunérer des titres financiers apportés à une offre publique d'échange sur des titres financiers d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou membre de l'Organisation de coopération et de développement économique. Dans ce cas, les commissaires aux comptes doivent se prononcer sur les conditions et conséquences de l'émission (article L. 225-148 du Code de commerce).

Par ailleurs, l'assemblée générale peut décider de procéder à une augmentation de capital :

- en vue de rémunérer des apports en nature. La valeur des apports est soumise à l'appréciation d'un ou plusieurs commissaires aux apports. L'assemblée générale peut déléguer au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une augmentation de capital, dans la limite de 10 % du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (article L. 225-147 du Code de commerce) ;
- réservée aux adhérents (salariés de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce) d'un plan d'épargne d'entreprise (article L. 225-138-1 du Code de commerce). Le prix d'émission ne peut être inférieur de plus de 20 % à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription (article L. 3332-19 du Code du travail),
- par voie d'attribution gratuite d'actions aux membres du personnel salarié de la Société ou de sociétés du groupe auquel elle appartient, de certaines catégories d'entre eux, ou de leurs mandataires sociaux, dans la limite de 10 % du capital social de la Société (articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce).

Enfin, la Société peut attribuer des options de souscription d'actions aux membres du personnel salarié de la Société ou de sociétés du groupe auquel elle appartient, de certaines catégories d'entre eux, ou de leurs mandataires sociaux, dans la limite du tiers du capital social de la Société (articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce).

4.5.5. Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation

Le partage des capitaux propres subsistant après remboursement du nominal des actions ou des parts sociales est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation au capital social (article L. 237-29 du Code de commerce).

4.5.6. Clauses de rachat - clauses de conversion

Les statuts ne prévoient pas de clause de rachat particulière ou de conversion des actions.

4.5.7. Identification des détenteurs de titres

Les Actions Existantes sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire. Elles donnent lieu à une inscription au nom du ou des titulaires sur les comptes tenus à cet effet par la Société ou administrés dans les conditions et suivants les modalités prévues par la loi.

La Société est en droit de demander à tout moment, contre rémunération à sa charge, au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres de capital, selon le cas, le nom ou la dénomination, la nationalité, l'année de naissance ou l'année de constitution et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires ainsi que la quantité de titres de capital détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont lesdits titres peuvent être frappés.

La Société, au vu de la liste transmise par le dépositaire central, a la faculté de demander, soit par l'entremise de ce dépositaire central soit directement, dans les mêmes conditions et sous peine des sanctions, aux personnes figurant sur cette liste et dont la Société estime qu'elles pourraient être inscrites pour compte de tiers l'identité des propriétaires des titres ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux.

Aussi longtemps que la Société estime que certains détenteurs dont l'identité lui a été communiquée le sont pour le compte de tiers propriétaires des titres, elle est en droit de demander à ces détenteurs de révéler l'identité des propriétaires de ces titres, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux (articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce).

4.6. AUTORISATIONS

4.6.1. Délégation de compétence de l'assemblée générale des actionnaires

L'assemblée générale mixte des actionnaires du 20 avril 2017 a délégué au Conseil d'administration sa compétence pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec maintien du droit préférentiel de souscription, par l'adoption de la résolution suivante :

« Vingt-deuxième résolution

(Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, 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 ses articles L. 225-129-2, L. 228-92 et L. 225-132 et suivants:

- 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 titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou*
 - *de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.*

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par la société et/ou par 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 vingt-six 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.

A 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 d'une 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 et déterminer le prix d'émission, 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. »*

Le rapport du Conseil d'administration relatif à cette résolution est disponible sur le site internet de la Société (www.cegereal.com).

4.6.2. Décision du Conseil d'administration

Faisant usage de la délégation de compétence qui lui a été accordée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 20 avril 2017 dans sa 22^{ème} résolution, le Conseil d'administration de la Société a notamment décidé, lors de sa séance du 6 septembre 2018 :

- du principe d'une augmentation du capital social de la Société en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription dans la limite d'un montant maximum de 80 millions d'euros (prime d'émission incluse) ;
- de subdéléguer au Directeur Général de la Société tous pouvoirs, dans les conditions légales et réglementaires et dans les limites fixées par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 20 avril 2017 et la délibération du Conseil d'administration, pour mettre en œuvre l'augmentation de capital susvisée et en fixer définitivement les conditions et modalités.

4.6.3. Décision du Directeur général

Le Directeur général de la Société, faisant usage de la subdélégation consentie par le conseil d'administration du 6 septembre 2018, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-4 du Code de commerce, a notamment décidé le 28 septembre 2018 :

- (i) de réaliser une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant nominal global de 11.143.750 euros par émission de 2.228.750 Actions Nouvelles de 5 euros de valeur nominale chacune ;
- (ii) que les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre irréductible, à raison de 1 Action Nouvelle pour 6 Actions Existantes ;
- (iii) que les actionnaires ou les cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription pourront également souscrire à titre réductible le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils souhaiteront, en sus du nombre d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice de leurs droits préférentiels de souscription à titre irréductible ; et
- (iv) que le prix de souscription des Actions Nouvelles est fixé à 35,85 euros par Action Nouvelle, à souscrire et libérer intégralement en numéraire lors de la souscription, dont 5 euros de valeur nominale et 30,85 euros de prime d'émission, soit un montant global de l'augmentation de capital égal à 79.900.688 euros (prime d'émission incluse).

Le Directeur général de la Société a également décidé que si les souscriptions à titre irréductible et à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, il pourra être fait usage des facultés prévues à l'article L. 225-134 du Code de commerce ou certaines d'entre elles seulement, et notamment celle d'offrir au public tout ou partie des Actions Nouvelles non souscrites.

4.7. DATE PREVUE D'EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES

La date prévue pour l'émission des Actions Nouvelles est le 25 octobre 2018 selon le calendrier indicatif.

4.8. RESTRICTIONS A LA LIBRE NEGOCIABILITE DES ACTIONS NOUVELLES

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociation des actions composant le capital de la Société.

4.9. REGLEMENTATION FRANÇAISE EN MATIERE D'OFFRES PUBLIQUES

La Société est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France relatives aux offres publiques obligatoires, aux offres publiques de retrait et au retrait obligatoire.

4.9.1. Offre publique obligatoire

L'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et les articles 234-1 et suivants du Règlement général de l'AMF fixent les conditions de dépôt obligatoire d'une offre publique, libellé à des conditions telles qu'il puisse être déclaré conforme par l'AMF, visant la totalité des titres de capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

4.9.2. Offre publique de retrait et retrait obligatoire

L'article L. 433-4 du Code monétaire et financier et les articles 236-1 et suivants (offre publique de retrait), 237-1 et suivants (retrait obligatoire à l'issue d'une offre publique de retrait) et 237-14 et suivants (retrait obligatoire à l'issue de toute offre publique) du Règlement général de l'AMF fixent les conditions de dépôt d'une offre publique de retrait et de mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire des actionnaires minoritaires d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

4.9.3. Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours

Aucune offre publique d'acquisition émanant de tiers n'a été lancée sur le capital de la Société durant le dernier exercice et l'exercice en cours.

4.10. REGIME FISCAL DES ACTIONS NOUVELLES

Les informations contenues dans la Note d'Opération résument le régime fiscal français applicable aux revenus des Actions Nouvelles. Ces informations sont basées sur la législation et la réglementation fiscale française en vigueur à la date de cette Note d'Opération.

Ces informations sont susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives et réglementaires (qui pourraient être assorties d'un effet rétroactif), ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française.

Ces informations ne constituent pas une description exhaustive de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer aux personnes qui détiendront des Actions Nouvelles. Les personnes concernées sont invitées à s'informer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier, notamment à raison du détachement, de l'acquisition, de la cession et de l'exercice du DPS, et plus généralement à raison de la souscription, de l'acquisition, de la détention et de la cession des Actions Nouvelles de la Société.

4.10.1. Actionnaires personnes physiques résidentes fiscales de France

Les paragraphes ci-après s'adressent aux personnes physiques résidentes de France détenant des titres dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée à titre professionnel.

Les Actions Nouvelles ne peuvent pas être inscrites sur un plan d'épargne en actions (PEA).

(a) Dividendes

Les dividendes sont imposés en deux temps.

Lors du versement

Lors de leur versement, les dividendes sont soumis à un prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire (« **PFNL** ») au taux de 12,8%. Le PFNL s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué. Peuvent être dispensés du PFNL, sur demande, les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50.000 euros (pour les personnes célibataires, divorcées ou veuves) ou à 75.000 euros (pour les personnes soumises à une imposition commune). Lorsque l'établissement payeur est établi en France, le PFNL est acquitté par l'établissement payeur. Lorsque l'établissement payeur est établi hors de France, le PFNL est acquitté soit par (i) le contribuable lui-même ou (ii) la personne qui assure le paiement des revenus lorsque cette personne (a) est établie dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et (b) a été mandatée à cet effet par le contribuable.

En outre, lors de leur versement, les dividendes sont également soumis à des prélèvements sociaux au taux de 17,2%. Les prélèvements sociaux se décomposent comme suit :

- (i) contribution sociale généralisée (« **CSG** ») au taux de 9,9% ;
- (ii) prélèvement social au taux de 4,5% ;
- (iii) contribution additionnelle au prélèvement social au taux de 0,3% ;
- (iv) prélèvement de solidarité au taux de 2% ; et
- (v) contribution au remboursement de la dette sociale au taux de 0,5%.

Les prélèvements sociaux sont recouverts selon les mêmes règles que la PFNL.

Lors de l'imposition définitive

Lors de leur imposition définitive, les dividendes sont soumis à l'impôt sur le revenu (après imputation du PFNL) au taux forfaitaire de 12,8% (« **PFU** ») ou, sur option irrévocable du contribuable couvrant l'ensemble des revenus entrant dans le champ du PFU, au barème progressif.

En cas d'option pour le barème progressif, les dividendes prélevés sur les résultats :

- taxables de la Société bénéficient de l'abattement de 40% ;
- exonérés de la Société ne bénéficient pas d'un abattement de 40%.

Par ailleurs, en cas d'option pour le barème progressif, la CSG est admise en déduction du revenu imposable à hauteur de 6,8%.

b) Plus-values ou moins-values

Plus-value

Les plus-values nettes réalisées par les personnes physiques sur la cession d'Actions Nouvelles de la Société sont soumises à l'impôt sur le revenu au PFU ou, sur option irrévocable du contribuable couvrant l'ensemble des revenus entrant dans le champ du PFU au barème progressif.

Ces plus-values sont également soumises aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. En cas d'option pour le barème progressif, la CSG est admise en déduction du revenu imposable à hauteur de 6,8 %.

Moins-value

Si lors d'une année donnée, la cession d'Actions Nouvelles génère une moins-value nette, celle-ci sera imputable exclusivement sur les plus-values de même nature réalisées au cours de cette même année.

En cas de solde positif, les plus-values subsistantes sont réduites, le cas échéant, des moins-values de même nature subies au titre des années antérieures jusqu'à la dixième inclusivement.

En cas de solde négatif, l'excédent de moins-values non imputé est reporté et est imputé dans les mêmes conditions au titre des années suivantes jusqu'à la dixième inclusivement.

c) Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

Les contribuables passibles de l'impôt sur le revenu sont soumis à une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Cette contribution est assise sur le revenu fiscal de référence du foyer tel qu'il est défini par l'article 1417, IV du CGI, sans qu'il soit tenu compte des plus-values mentionnées au I de l'article 150-0 B ter, retenues pour leur montant avant application de l'abattement mentionné aux 1 ter ou 1 quater de l'article 150-0 D, pour lesquelles le report d'imposition expire et sans qu'il soit fait application des règles de quotient définies à l'article 163-0 A du CGI (le « **Revenu Fiscal de Référence Corrigé** »).

Le Revenu Fiscal de Référence Corrigé est soumis aux taux suivants :

- pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés :
 - 3 % pour la fraction du Revenu Fiscal de Référence Corrigé supérieure à 250.000 euros et inférieure ou égale à 500.000 euros ; et
 - 4 % pour la fraction du Revenu Fiscal de Référence Corrigé supérieure à 500.000 euros ;
- pour les contribuables soumis à une imposition commune :
 - 3 % pour la fraction du Revenu Fiscal de Référence Corrigé supérieure à 500.000 euros et inférieure ou égale à 1.000.000 euros ; et
 - 4 % pour la fraction du Revenu Fiscal de Référence Corrigé supérieure à 1.000.000 euros.

Sont notamment pris en compte pour le calcul du Revenu Fiscal de Référence Corrigé les dividendes ainsi que les plus-values de cession de valeurs mobilières.

4.10.2. Actionnaires personnes morales résidentes fiscales de France

a) Dividendes perçus par des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés

Les dividendes prélevés sur les résultats de la Société sont compris dans le résultat imposable de l'actionnaire.

En principe, ces dividendes sont soumis à l'impôt sur les sociétés au taux normal (33,1/3% à la date de la présente Note d'Opération¹).

Cependant, les dividendes prélevés sur les résultats taxables de la Société peuvent, sur option, être exonérés d'impôt sur les sociétés à l'exception d'une quote-part de frais et charges égale à 5% du montant des dividendes (le **Régime des Sociétés Mères**). Le Régime des Sociétés Mères est subordonné au respect de plusieurs conditions. Les actions détenues (dont les Actions Nouvelles) doivent notamment :

- revêtir la forme nominative ou sont déposées ou inscrites dans un compte tenu par un intermédiaire habilité ;
- représenter au moins :
 - 5 % du capital de la Société ; ou, à défaut d'atteindre ce seuil,
 - 2,5 % du capital de la Société et 5 % des droits de vote de la Société à la condition que l'actionnaire soit contrôlé par un ou plusieurs organismes à but non lucratif (mentionnés au 1 bis de l'article 206 du CGI) ; et
- être conservées pendant un délai de :
 - deux ans lorsque les titres représentent au moins 5 % du capital de la Société ; ou
 - cinq ans lorsque les titres représentent 2,5 % du capital et 5 % des droits de vote de la Société.

Par ailleurs, certains redevables de l'impôt sur les sociétés sont assujettis à une contribution sociale égale à 3,3% de l'impôt sur les sociétés (sous certaines conditions et sous réserve de certaines exceptions).

Il est recommandé aux investisseurs de consulter leur conseil fiscal habituel en ce qui concerne notamment le bénéfice du Régime des Sociétés Mères.

¹ Ce taux sera progressivement réduit à 25 % d'ici à 2022.

b) Dividendes perçus par des organismes de placement collectif français

Les dividendes prélevés sur les produits exonérés de la Société et distribués à des organismes de placement collectif de droit français relevant de la section 1, des paragraphes 1, 2, 3, 5 et 6 de la sous-section 2, de la sous-section 3, ou de la sous-section 4 de la section 2 du Chapitre IV du Titre Ier du Livre II du code monétaire et financier sont soumis à une retenue à la source au taux de 15%. Cette retenue à la source n'est pas libératoire de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés et ne donne lieu ni à restitution ni à imputation.

c) Plus-values ou moins-values

Les plus-values nettes réalisées et les moins-values nettes subies à l'occasion de la cession d'Actions Nouvelles sont comprises dans le résultat imposable de l'actionnaire.

En principe, ces plus-values seront soumises à l'impôt sur les sociétés au taux normal (33,1/3 % à la date de la présente Note d'Opération²).

Cependant, la Société étant une société cotée à prépondérance immobilière (au sens de l'article 219 I-a *sexies 0 bis* du CGI), les plus-values de cession peuvent bénéficier du taux réduit d'imposition des plus-values à long-terme de 19% si les Actions Nouvelles sont des titres de participation détenues depuis au moins deux ans.

Constituent notamment des titres de participation pour l'application du régime des plus-values à long-terme (i) les actions revêtant ce caractère au plan comptable, (ii) sous certaines conditions les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice et (iii) les titres ouvrant droit au Régime des Sociétés Mères et filiales.

Les conditions d'utilisation et de report des moins-values à long terme obéissent à des règles fiscales spécifiques.

Il est recommandé aux investisseurs de consulter leur conseil fiscal pour déterminer les règles qui leur sont applicables.

4.10.3. Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France

a) Dividendes

Retenue à la source

Sous réserve des conventions internationales éventuellement applicables, les dividendes distribués par la Société font l'objet d'une retenue à la source, prélevée par l'établissement payeur des dividendes, lorsque le domicile fiscal ou le siège social du bénéficiaire effectif est situé hors de France. Le taux de cette retenue à la source est fixé à (i) 12,8 % lorsque le bénéficiaire est une personne physique (ii) 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme sans but lucratif ou un organisme de placement collectif considéré comme comparable à un organisme sans but lucratif ou à un organisme de placement collectif français par l'administration fiscale française et (iii) 30 % dans les autres cas. Le taux est porté à 75 % lorsque les dividendes sont payés hors de France dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A (« **ETNC** ») (voir 4.10.5 ci-dessous).

Exonérations

Le CGI prévoit plusieurs cas d'exonération de retenue à la source. La retenue à la source n'est notamment pas applicable aux dividendes prélevés sur les résultats du secteur taxable de la Société lorsque ces dividendes sont distribués à une personne morale qui :

- a son siège de direction effective dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et n'est pas considérée, aux termes d'une convention en matière de double imposition conclue avec un Etat tiers, comme ayant sa résidence fiscale hors de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen ;
- revêt l'une des formes énumérées à la partie A de l'annexe I à la directive 2011/96/UE du Conseil du 30 novembre 2011 concernant le régime fiscal commun applicable aux sociétés mères et filiales d'Etats membres différents ou une forme équivalente lorsque la société a son siège de direction effective dans un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ;
- détient directement, de façon ininterrompue depuis deux ans ou plus et en pleine propriété ou en nue-propriété, 10 % au moins du capital de la Société, ou a pris l'engagement de conserver cette participation de façon ininterrompue pendant un délai de deux ans au moins et désigne, comme en matière de taxes sur le

² Ce taux sera progressivement réduit à 25 % d'ici à 2022.

chiffre d'affaires, un représentant qui est responsable du paiement de la retenue à la source visée au 1 en cas de non-respect de cet engagement ; ce taux de participation peut être ramené à 5% lorsque la personne morale actionnaire satisfait aux conditions pour bénéficier du Régime des Sociétés Mères (cf. Section 4.10.2 a) ci-dessus) et que la retenue à la source n'est pas imputable dans son état de résidence.

- est possible, dans l'Etat membre de l'Union européenne ou dans l'Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen où elle a son siège de direction effective, de l'impôt sur les sociétés de cet Etat, sans possibilité d'option et sans en être exonérée.

Il est recommandé aux investisseurs non-résidents de consulter leur conseil fiscal habituel en ce qui concerne notamment (i) les exonérations prévues par le CGI et (ii) les conditions et modalités d'application des conventions fiscales qui pourraient être applicables.

b) Plus-values

Actionnaires détenant plus de 10 % du capital de la Société

Sous réserve des conventions internationales éventuellement applicables, les plus-values réalisées à titre occasionnel par des personnes physiques fiscalement domiciliés hors de France ou des personnes morales dont le siège social est situé hors de France lors de la cession de titres de SIIC dont elles détiennent au moins 10% du capital supportent un prélèvement spécifique (le « **Prélèvement Spécifique** »). Le taux du Prélèvement Spécifique est fixé :

- à 19% lorsque le cédant est :
 - une personne physique (ces personnes physiques sont également soumises aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%) ;
 - une personne morale résidente d'un Etat de l'Espace Economique Européen pour les opérations qui bénéficieraient de ce taux si elles étaient réalisées par une personne morale résidente de France ; et
- au taux normal de l'impôt sur les sociétés dans les autres cas.

Pour les personnes physiques, le Prélèvement Spécifique est libératoire de l'impôt sur le revenu.

Pour les personnes morales, le Prélèvement Spécifique s'impute, le cas échéant, sur le montant de l'impôt sur les sociétés dû par le contribuable à raison de la plus-value au titre de l'année de sa réalisation. S'il excède l'impôt dû l'excédent est restitué aux personnes morales résidentes d'un Etat de l'Union européenne ou d'un Etat ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en matière d'échange de renseignement et de lutte contre la fraude et l'évasion fiscale et n'étant pas non coopératif au sens de l'article 238 0-A du CGI.

Actionnaire détenant moins de 10 % du capital de la Société

Pour les actionnaires non-résidents détenant moins de 10% du capital d'une SIIC, la plus-value de cession pourrait s'analyser en un revenu de source française au sens de l'article 164 B du CGI, sous réserve des conventions internationales, dès lors que l'actif de la société est principalement constitué, à la date de la cession, de biens immobiliers situés en France ou de droits relatifs à ces biens.

Il est recommandé aux investisseurs non-résidents de consulter leur conseil fiscal habituel en ce qui concerne notamment (i) le régime fiscal des plus-values réalisées par les investisseurs non-résidents qui détiendraient moins de 10 % du capital de la Société, (ii) le régime fiscal des plus-values réalisées par les investisseurs non-résidents domiciliés, établis ou constitués hors de France dans un ETNC et (iii) les conditions et modalités d'application des conventions fiscales qui pourraient être applicables.

4.10.4. Dividendes perçus par des personnes morales non soumises à l'impôt sur les sociétés détenant au moins 10% des droits à dividende de la Société

Un prélèvement de 20% s'applique aux distributions qui :

- sont prélevées sur les bénéfices exonérés d'une SIIC ;
- sont effectuées par cette SIIC à un actionnaire, autre qu'une personne physique, qui détient directement ou indirectement au moins 10% des droits à dividendes à la date de la mise en paiement des dividendes ; et
- ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent (i.e. lorsque ces distributions sont exonérées ou soumises à un impôt dont le montant est inférieur de plus des deux tiers à celui de l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû dans les conditions de droit commun en France) chez cet actionnaire.

Le prélèvement n'est pas dû lorsque le bénéficiaire de la distribution est lui-même soumis à une obligation de distribution intégrale des dividendes qu'il perçoit et que ses associés détenant directement ou indirectement au moins 10% de son capital sont soumis à l'impôt sur les sociétés ou un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent.

Le prélèvement n'est ni imputable ni restituable. Il doit être acquitté par la Société. Les statuts de la Société prévoient d'en répercuter l'incidence financière aux actionnaires qui en sont à l'origine.

4.10.5. Dividendes payés dans un ETNC

Les dividendes payés par la Société hors de France sur un compte ouvert dans les livres d'un établissement situé dans un ETNC (ou, en l'absence d'une inscription en compte, à une personne domiciliée ou établie dans un ETNC), font l'objet d'une retenue à la source au taux de 75 %, à moins que la Société apporte la preuve que les distributions de ces dividendes dans un Etat ou territoire n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un tel Etat ou territoire.

5. CONDITIONS DE L'OFFRE

5.1. CONDITIONS, STATISTIQUES DE L'OFFRE, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITES D'UNE DEMANDE DE SOUSCRIPTION

5.1.1. Conditions de l'offre

L'augmentation du capital de la Société sera réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à raison d'1 Action Nouvelle pour 6 Actions Existantes d'une valeur nominale de 5 euros chacune.

Chaque actionnaire recevra un droit préférentiel de souscription par action enregistrée comptablement sur son compte-titres à l'issue de la journée comptable du 2 octobre 2018.

Les droits préférentiels de souscription seront négociables à compter du 3 octobre 2018 jusqu'au 11 octobre 2018, et exerçables à compter du 5 octobre 2018 jusqu'au 15 octobre 2018 selon le calendrier indicatif.

6 droits préférentiels de souscription donneront droit de souscrire 1 Action Nouvelle de cinq euros de valeur nominale chacune.

Les droits préférentiels de souscription non exercés à la clôture de la période de souscription, soit le 15 octobre 2018 à la clôture de la séance de bourse, selon le calendrier indicatif, seront caducs de plein droit.

Suspension de la faculté d'exercice du droit à attribution d'actions attaché aux BSA

Le droit à attribution d'actions attaché aux BSA, n'a pas été suspendu car, compte tenu des modalités de ces titres, il ne pouvait donner lieu à livraison d'actions permettant de participer à la présente opération. Les droits des porteurs de ces titres seront préservés conformément aux modalités ci-dessous.

Préservation des droits des porteurs de BSA

Les droits des porteurs des BSA seront préservés conformément aux dispositions à l'article R.228-91 1° b) du Code de commerce.

5.1.2. Montant de l'émission

Le montant total de l'émission, prime d'émission incluse s'élève à 79.900.688 euros (dont 11.143.750 euros de nominal et 68.756.938 euros de prime d'émission) correspondant au produit du nombre d'Actions Nouvelles émises, soit 2.228.750 Actions Nouvelles, multiplié par le prix de souscription d'une Action Nouvelle, soit 35,85 euros (constitué de 5 euros de nominal et 30,85 euros de prime d'émission).

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-134 du Code de commerce et aux termes de la décision du Conseil d'administration du 6 septembre 2018 et du Directeur Général du 28 septembre 2018, si les souscriptions tant à titre irréductible que réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Directeur Général pourra, utiliser dans l'ordre qu'il déterminera les facultés suivantes ou certaines d'entre elles : soit limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues dans le cas où celles-ci représenteraient au moins les trois quarts de l'augmentation de capital décidée, soit les répartir librement, soit offrir les actions non souscrites au public.

Il est toutefois à noter que l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS fait l'objet (i) de l'Engagement de Souscription Northwood et (ii) de l'Engagement de Souscription GIC. Les Engagements de Souscription irrévocables représentent la totalité de son montant et sont décrits à la Section 5.2.2 « *Intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance* » de la présente Note d'Opération.

5.1.3. Période et procédure de souscription

5.1.3.1. Période de souscription

La souscription des Actions Nouvelles sera ouverte du 5 octobre 2018 jusqu'au 15 octobre 2018 inclus selon le calendrier indicatif.

5.1.3.2. Droit préférentiel de souscription

La période de négociation des droits préférentiels de souscription sera ouverte du 3 octobre 2018 jusqu'au 11 octobre 2018 inclus selon le calendrier indicatif.

Souscription à titre irréductible

La souscription des Actions Nouvelles est réservée, par préférence (voir Section 5.1.1 « *Conditions de l'offre* » de la présente Note d'Opération) :

- aux porteurs d'Actions Existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 2 octobre 2018, qui se verront attribuer des droits préférentiels de souscription le 3 octobre 2018 ; et
- aux cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription.

Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre irréductible, à raison d'1 Action Nouvelle de 5 euros de nominal chacune pour 6 Actions Existantes possédées (6 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire 1 Action Nouvelle au prix de 35,85 euros par action), sans qu'il soit tenu compte des fractions.

Les droits préférentiels de souscription ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de droits préférentiels de souscription permettant la souscription d'un nombre entier d'actions. Les actionnaires ou cessionnaires de leurs droits qui ne posséderaient pas, au titre de la souscription à titre irréductible, un nombre suffisant d'Actions Existantes pour obtenir un nombre entier d'Actions Nouvelles, devront faire leur affaire de l'acquisition sur le marché du nombre de droits préférentiels de souscription nécessaires à la souscription d'un nombre entier d'Actions Nouvelles de la Société et pourront se réunir pour exercer leurs droits, sans qu'ils puissent, de ce fait, en résulter une souscription indivise, la Société ne reconnaissant qu'un seul propriétaire pour chaque action.

Les droits préférentiels de souscription formant rompus pourront être cédés sur le marché pendant la période de négociation.

Souscription à titre réductible

En même temps qu'ils déposeront leurs souscriptions à titre irréductible, les actionnaires ou les cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre réductible le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils souhaiteront, en sus du nombre d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice de leurs droits préférentiels de souscription à titre irréductible.

Les Actions Nouvelles éventuellement non absorbées par les souscriptions à titre irréductible seront réparties et attribuées aux souscripteurs à titre réductible. Les ordres de souscription à titre réductible seront servis dans la limite de leurs demandes et au prorata du nombre d'Actions Existantes dont les droits auront été utilisés à l'appui de leur souscription à titre irréductible, sans qu'il puisse en résulter une attribution de fraction d'Action Nouvelle.

Au cas où un même souscripteur présenterait plusieurs souscriptions distinctes, le nombre d'Actions Nouvelles lui revenant à titre réductible ne sera calculé sur l'ensemble de ses droits préférentiels de souscription que s'il en fait expressément la demande spéciale par écrit, au plus tard le jour de la clôture de la souscription. Cette demande devra être jointe à l'une des souscriptions et donner toutes les indications utiles au regroupement des droits, en précisant le nombre de souscriptions établies ainsi que le ou les intermédiaires habilités auprès desquels ces souscriptions auront été déposées.

Les souscriptions au nom de souscripteurs distincts ne peuvent être regroupées pour obtenir des actions à titre réductible.

Un avis diffusé par Euronext Paris fera connaître, le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir Section 5.1.9 « *Publication des résultats de l'offre* » de la Note d'Opération).

Valeur théorique du droit préférentiel de souscription et de l'action Cegereal – Décotes du prix d'émission des Actions Nouvelles par rapport au cours de bourse de l'action et par rapport à la valeur théorique de l'action Cegereal ex-droit

Sur la base du cours de clôture de l'action de la Société le 27 septembre 2018, soit 37 euros :

- le prix d'émission des Actions Nouvelles de 35,85 euros fait apparaître une décote faciale de 3,11 %,
- la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 0,16 euros,
- la valeur théorique de l'action ex-droit s'élève à 36,84 euros,
- le prix d'émission des Actions Nouvelles fait apparaître une décote de 2,68 % par rapport à la valeur théorique de l'action ex droit.

Ces valeurs ne préjugent ni de la valeur du droit préférentiel de souscription pendant la période de souscription ni de la valeur de l'action ex-droit, ni des décotes, telles qu'elles seront constatées sur le marché.

5.1.3.3. Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription

Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 3 octobre 2018 et négociables sur Euronext Paris du 3 octobre 2018 jusqu'à la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit jusqu'au 11 octobre 2018 inclus, selon le calendrier indicatif, sous le code ISIN FR0013368750, dans les mêmes conditions que les Actions Existantes de la Société.

Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 5 octobre 2018 et le 15 octobre 2018 inclus selon le calendrier indicatif et payer le prix de souscription correspondant (voir Section 5.1.8 « *Versement des fonds et modalité de délivrance des actions* » de la Note d'Opération).

Le cédant du droit préférentiel de souscription s'en trouvera dessaisi au profit du cessionnaire qui, pour l'exercice du droit préférentiel de souscription ainsi acquis, se trouvera purement et simplement substitué dans tous les droits et obligations du propriétaire de l'Action Existante.

Les droits préférentiels de souscription non exercés à la clôture de la période de souscription, soit le 15 octobre 2018, seront caducs de plein droit.

5.1.3.4. Droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues par la Société

En application de l'article L. 225-206 du Code de commerce, la Société ne peut souscrire à ses propres actions.

Les droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues de la Société, soit 10.679 actions représentant 0,08% du capital social au 25 septembre 2018, seront cédés sur le marché avant la fin de la période de souscription dans les conditions de l'article L. 225-210 du Code de commerce.

5.1.3.5. Calendrier indicatif de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS

6 Septembre 2018	Délibération du Conseil d'Administration décidant le principe de d'une augmentation de capital dans le cadre de la délégation consentie par l'Assemblée Générale
28 septembre 2018	Décision du Directeur Général agissant sur subdélégation du Conseil d'administration, de réaliser une augmentation de capital dans le cadre de la délégation consentie par l'Assemblée Générale
28 septembre 2018	Visa de l'AMF sur le Prospectus. Signature du contrat de direction
1 ^{er} octobre 2018	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant l'obtention du visa de l'AMF et décrivant les principales caractéristiques de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et les modalités de mise à disposition du Prospectus.
1 ^{er} octobre 2018	Diffusion par Euronext de l'avis relatif à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS annonçant la cotation des droits préférentiels de souscription.
1 ^{er} octobre 2018	Envoi par lettre recommandée avec accusé de réception de l'avis relatif à l'information du titulaire de BSA sur les termes de l'opération.

2 octobre 2018	Journée comptable à l'issue de laquelle les porteurs d'Actions Existantes enregistrées comptablement sur leurs comptes-titres auront droit à se voir attribuer des droits préférentiels de souscription.
3 octobre 2018	Détachement des droits préférentiels de souscription et ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris.
5 octobre 2018	Ouverture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS.
11 octobre 2018	Clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription.
15 octobre 2018	Clôture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS.
Du 16 octobre 2018 au 19 octobre 2018	Centralisation des souscriptions
22 octobre 2018	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS.
22 octobre 2018	Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'admission des Actions Nouvelles indiquant le montant définitif de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible.
25 octobre 2018	Émission et admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Paris - Règlement-livraison des Actions Nouvelles.

5.1.4. Révocation/Suspension de l'offre

L'émission des Actions Nouvelles (autres que celles faisant l'objet des Engagements de Souscription décrit à la Section 5.2.2 de la Note d'Opération) ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie.

La présente augmentation de capital pourrait ne pas être réalisée et les souscriptions pourraient être rétroactivement annulées en cas de manquement des NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l., et NW CGR 3 S.à.r.l., (entités du groupe Northwood) et de la société Euro Bernini Private Limited (entité du groupe GIC), à leurs obligations, et seulement en ce cas, si le montant des souscriptions reçues par ailleurs représentait moins des trois-quarts de l'émission décidée de l'émission (voir Section 5.1.2 et 5.4.3 de la présente Note d'Opération).

5.1.5. Réduction de la souscription

L'émission des Actions Nouvelles est réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription. Les actionnaires pourront souscrire à titre irréductible à raison d'1 Action Nouvelle pour 6 Actions Existantes (voir Section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'Opération) sans que leurs ordres puissent être réduits.

Les actionnaires pourront également souscrire à titre réductible. Les conditions de souscription à titre réductible des actions non souscrites à titre irréductible et les modalités de réduction sont décrites à la Section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » et 5.3 « *Prix de souscription* » de la Note d'Opération.

Se référer à la Section 5.2.2 « *Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance* » de la Note d'opération concernant les engagements de souscription reçus par la Société.

5.1.6. Montant minimum et/ou maximum d'une souscription

L'émission des Actions Nouvelles étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et à titre réductible, le minimum de souscription est d'1 Action Nouvelle nécessitant l'exercice de 6 droits préférentiels de souscription, il n'y a pas de maximum de souscription (voir Section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'Opération).

5.1.7. Révocation des ordres de souscription

Les ordres de souscription sont irrévocables.

5.1.8. Versement des fonds et modalités de délivrance des actions

Les souscriptions des Actions Nouvelles et les versements des fonds par les souscripteurs, dont les actions sont inscrites sous la forme nominative administrée ou au porteur, seront reçus jusqu'au 15 octobre 2018 inclus selon le calendrier indicatif auprès de leur intermédiaire habilité agissant en leur nom et pour leur compte.

Les souscriptions et versements des souscripteurs dont les actions sont inscrites sous la forme nominative pure seront reçus sans frais jusqu'au 15 octobre 2018 inclus, selon le calendrier indicatif, auprès de BNP Paribas Securities Services (Grands Moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère – 93761 Pantin).

Chaque souscription devra être accompagnée du versement du prix d'émission.

Les souscriptions pour lesquelles les versements n'auraient pas été effectués seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés auprès de la société BNP Paribas Securities Services (Grands Moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère – 93761 Pantin, qui sera chargée d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS.

La date de livraison prévue des Actions Nouvelles est le 25 octobre 2018 selon le calendrier indicatif.

5.1.9. Publication des résultats de l'offre

À l'issue de la période de souscription visée à la Section 5.1.3 ci-dessus et après centralisation des souscriptions, un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions sera diffusé et mis en ligne sur le site internet de la Société.

Par ailleurs, un avis diffusé par Euronext Paris relatif à l'admission des Actions Nouvelles mentionnera le nombre définitif d'actions émises et le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir Section 5.1.3.2) « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'Opération).

5.1.10. Procédure d'exercice et négociabilité des droits préférentiels de souscription

Se référer à la Section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'Opération.

5.2. PLAN DE DISTRIBUTION ET ALLOCATION DES VALEURS MOBILIERES

5.2.1. Catégorie d'investisseurs potentiels - Pays dans lesquels l'offre sera ouverte - Restrictions applicables à l'offre

Catégorie d'investisseurs potentiels

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, la souscription des actions nouvelles à émettre est réservée aux titulaires initiaux des droits préférentiels de souscription ainsi qu'aux cessionnaires de ces droits préférentiels de souscription dans les conditions décrites au paragraphe 5.1.3.b).

Pays dans lesquels l'offre sera ouverte

L'offre sera ouverte au public uniquement en France.

Restrictions applicables à l'offre

La diffusion du présent Prospectus, la vente des actions, des droits préférentiels de souscription et la souscription des Actions Nouvelles peuvent, dans certains pays, y compris les États-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent Prospectus doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer. Les intermédiaires habilités ne pourront accepter aucune souscription aux Actions Nouvelles ni aucun exercice de droits préférentiels de souscription émanant de clients ayant une adresse située dans un pays ayant instauré de telles restrictions et les ordres correspondants seront réputés être nuls et non avenus.

Toute personne (y compris les *trustees* et les *nominees*) recevant ce Prospectus ne doit le distribuer ou le faire parvenir dans de tels pays qu'en conformité avec les lois et réglementations qui y sont applicables.

Toute personne qui, pour quelque cause que ce soit, transmettrait ou permettrait la transmission de ce Prospectus dans de tels pays, doit attirer l'attention du destinataire sur les stipulations du présent paragraphe.

De façon générale, toute personne exerçant ses droits préférentiels de souscription hors de France devra s'assurer que cet exercice n'enfreint pas la législation applicable. Le Prospectus ou tout autre document relatif à l'augmentation de capital, ne pourra être distribué hors de France qu'en conformité avec les lois et réglementations applicables localement, et ne pourra constituer une offre de souscription dans les pays où une telle offre enfreindrait la législation locale applicable.

Les paragraphes « *Restrictions concernant les États membres de l'Espace économique européen (autres que la France)* », « *Restrictions concernant le Royaume-Uni* », « *Restrictions concernant les États-Unis d'Amérique* », et « *Restrictions concernant l'Australie, le Canada et le Japon* » ci-dessous ont pour unique objet de présenter un aperçu des réglementations susceptibles d'être applicables, respectivement, dans l'Espace économique européen, au Royaume-Uni, aux États-Unis d'Amérique, au Canada, en Australie, et au Japon.

5.2.1.1. Restrictions concernant les États membres de l'Espace économique européen (autres que la France) ayant transposé la Directive

S'agissant des États membres de l'Espace Économique Européen autres que la France ayant transposé la Directive Prospectus (les « **États Membres** »), aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre de ces États Membres. Par conséquent, les Actions Nouvelles ou les droits préférentiels de souscription peuvent être offerts dans les États Membres uniquement :

- (i) à des investisseurs qualifiés, tels que définis par la Directive Prospectus ;
- (ii) à moins de 150 personnes physiques ou morales, autres que des investisseurs qualifiés (tels que définis dans la Directive Prospectus) par État Membre, sous réserve du consentement préalable des intermédiaires financiers nommés par la Société dans le cadre de l'offre ; ou
- (iii) dans tous les autres cas où la publication par la Société d'un prospectus n'est pas requise au titre des dispositions de l'article 3 de la Directive Prospectus,

et à condition qu'aucune des offres mentionnées au paragraphe (i) à (iii) ci-dessus ne requièrent la publication par la Société ou les établissements chargés du placement d'un prospectus conformément aux dispositions de l'article 3 de la Directive Prospectus ou d'un supplément au prospectus conformément aux dispositions de l'article 16 de la Directive Prospectus.

Pour les besoins du présent paragraphe, (i) l'expression « *offre au public d'actions nouvelles ou de droits préférentiels de souscription* » dans un État Membre donné signifie toute communication adressée à des personnes, sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit, et présentant une information suffisante sur les conditions de l'offre et sur les valeurs mobilières émises par la Société de manière à mettre un investisseur en mesure de décider d'acheter ou de souscrire ces valeurs mobilières, telle que cette définition a été, le cas échéant, modifiée dans l'État Membre considéré dans le cadre de la transposition de la Directive Prospectus, et (ii) l'expression « **Directive Prospectus** » signifie la directive 2003/71/CE, telle que transposée dans l'État Membre (telle que modifiée, y compris par la Directive Prospectus Modificative dès lors que celle-ci aura été transposée par chaque État membre) et (iii) l'expression « *Directive Prospectus Modificative* » signifie la Directive la directive 2010/73/UE et inclut toute mesure de transposition dans l'État Membre considéré.

Un établissement dépositaire dans un État Membre où l'offre n'est pas ouverte au public pourra informer ses clients actionnaires de la Société de l'attribution des droits préférentiels de souscription dans la mesure où il est tenu de le faire au titre de ses obligations contractuelles envers ses clients actionnaires et pour autant que la communication de cette information ne constitue pas une « offre au public » dans ledit État Membre. Un actionnaire de la Société situé dans un État Membre où l'offre n'est pas ouverte au public pourra exercer ses droits préférentiels de souscription pour autant qu'il n'aura pas été l'objet dans ledit État Membre, d'une communication constituant une « offre au public » telle que définie ci-dessus.

Ces restrictions concernant les États Membres s'ajoutent à toute autre restriction applicable dans les États Membres ayant transposé la Directive Prospectus.

5.2.1.2. Restrictions concernant le Royaume-Uni

Le Prospectus est adressé et destiné uniquement (i) aux personnes qui sont situées en dehors du Royaume-Uni, (ii) aux professionnels en matière d'investissement (« *investment professionals* ») au sens de l'article 19(5) du *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005* (« **Ordre** ») ou (iii) aux sociétés à capitaux propres élevés ou toute autre personne visée par l'article 49(2) (a) à (d) de l'Ordre (« *high net worth companies* », « *unincorporated associations* », etc.) (les personnes mentionnées aux paragraphes (i), (ii), (iii) étant ensemble désignées les « **Personnes Habilitées** »). Les Actions Nouvelles et les droits préférentiels de souscription sont destinés uniquement à des Personnes Habilitées et toute invitation, offre ou tout contrat relatif à la souscription, l'achat ou l'acquisition des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription ne peut être adressé ou conclu qu'avec des Personnes Habilitées. Toute personne autre qu'une Personne Habilitée doit s'abstenir d'utiliser ou de se fonder sur le Prospectus ou l'une des informations qu'il contient pour procéder à un investissement ou à une activité d'investissement.

Les personnes en charge de la diffusion du Prospectus doivent se conformer aux conditions légales de la diffusion du Prospectus.

5.2.1.3. Restrictions concernant les Etats-Unis d'Amérique

Ni les Actions Nouvelles, ni les droits préférentiels de souscription n'ont été et ne seront enregistrés au sens de la loi sur les valeurs mobilières des États-Unis d'Amérique de 1933, telle que modifiée (*U.S. Securities Act of 1933, as amended*), désigné ci-après le « **U.S. Securities Act** ». Les Actions Nouvelles ne peuvent être et ne seront pas offertes, vendues ou livrées sur le territoire des États-Unis d'Amérique, tel que défini par le Règlement S de l'U.S. Securities Act, sauf à des investisseurs qualifiés (« *qualified institutional buyers* » ou « *QIBs* »), tels que définis par la Règle 144A de l'U.S. Securities Act, et, à l'extérieur des États-Unis d'Amérique, dans le cadre de transactions offshores (« *offshore transactions* »), en vertu du Règlement S de l'U.S. Securities Act, dans le cadre d'une offre faite au titre d'une exemption aux obligations d'enregistrement de l'U.S. Securities Act ou de toute autre loi sur les valeurs mobilière d'un Etat ou d'une juridiction des États-Unis d'Amérique.

De plus, aucun effort de vente (« *directed selling efforts* ») (telle que cette expression est définie dans le Règlement S) dirigé vers les États-Unis d'Amérique n'a été et ne pourra être entrepris.

Sous réserve d'une exemption de l'U.S. Securities Act, aucune enveloppe contenant des ordres de souscription ne doit être postée des États-Unis d'Amérique ou envoyée de toute autre façon depuis les États-Unis d'Amérique et toutes les personnes exerçant leurs droits préférentiels de souscription et souhaitant détenir leurs actions sous la forme nominative devront fournir une adresse en dehors des États-Unis d'Amérique. Les intermédiaires habilités ne pourront accepter de souscription des Actions Nouvelles de clients ayant une adresse située aux États-Unis et lesdites notifications seront réputées être nulles et non-avenues.

Chaque acquéreur d'Actions Nouvelles ou toute personne exerçant des droits préférentiels de souscription sera réputé avoir déclaré, garanti et reconnu, en exerçant ses droits préférentiels de souscription, soit qu'il acquiert les Actions Nouvelles ou exerce les droits préférentiels de souscription dans le cadre d'une opération «*offshore transaction* » tels que définis par le Règlement S de l'U.S. Securities Act, soit qu'il est un *QIB* ; dans ce dernier cas, il sera tenu de signer une déclaration en langue anglaise (« *investor letter* ») adressée à la Société selon le formulaire disponible auprès de la Société.

Par ailleurs, jusqu'à la fin d'une période de 40 jours à compter de la date d'ouverture de la période de souscription, une offre de vente ou une vente des Actions Nouvelles aux États-Unis d'Amérique par un intermédiaire financier (qu'il participe ou non à la présente offre) pourrait s'avérer être une violation des obligations d'enregistrement au titre du U.S. Securities Act si cette offre de vente ou cette vente est faite autrement que conformément à une exemption des obligations d'enregistrement au sens du U.S. Securities Act.

5.2.1.4. Restrictions concernant l'Australie, le Canada et le Japon

Les droits préférentiels de souscription et les Actions Nouvelles ne pourront être offerts, vendus acquis ou exercés au Canada, en Australie et au Japon.

5.2.2. Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration ou de direction

La société NW CGR 1 S.à.r.l. (membre du groupe Northwood), détenant 2.468.498 actions représentant 18,46 % du capital de la Société s'est engagée, le 28 septembre 2018, à souscrire à l'augmentation de capital, à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses 2.468.498 droits préférentiels de souscription permettant la souscription de 411.416 Actions Nouvelles, soit un montant total de 14.749.263,60 euros, et de passer un ordre de souscription à titre réductible à hauteur de 100.432 Actions Nouvelles pour un montant total, à titre irréductible et à titre réductible, maximum de 18.349.750,80 euros (le montant maximum à titre réductible de 3.600.487,20 euros pouvant être réduit à concurrence du montant souscrit à titre réductible qui serait non servi en raison des souscriptions effectuées par les autres actionnaires ou cessionnaires de droits préférentiels de souscription) (l'« **Engagement de Souscription NW CGR 1** »).

La société NW CGR 2 S.à.r.l. (membre du groupe Northwood), détenant 2.468.498 actions représentant 18,46 % du capital de la Société s'est engagée, le 28 septembre 2018, à souscrire à l'augmentation de capital, à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses 2.468.498 droits préférentiels de souscription permettant la souscription de 411.416 Actions Nouvelles, soit un montant total de 14.749.263,60 euros, et de passer un ordre de souscription à titre réductible à hauteur de 100.432 Actions Nouvelles pour un montant total, à titre irréductible et à titre réductible, maximum de 18.349.750,80 euros (le montant maximum à titre réductible de 3.600.487,20 euros pouvant être réduit à concurrence du montant souscrit à titre réductible qui serait non servi en raison des souscriptions effectuées par les autres actionnaires ou cessionnaires de droits préférentiels de souscription) (l'« **Engagement de Souscription NW CGR 2** »).

La société NW CGR 3 S.à.r.l. (membre du groupe Northwood), détenant 2.468.498 actions représentant 18,46 % du capital de la Société s'est engagée, le 28 septembre 2018, à souscrire à l'augmentation de capital, à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses 2.468.498 droits préférentiels de souscription permettant la souscription de 411.416 Actions Nouvelles, soit un montant total de 14.749.263,60 euros, et de passer un ordre de souscription à titre réductible à hauteur de 100.432 Actions Nouvelles pour un montant total, à titre irréductible et à titre réductible, maximum de 18.349.750,80 euros (le montant maximum à titre réductible de 3.600.487,20 euros pouvant être réduit à concurrence du montant souscrit à titre réductible qui serait non servi en raison des souscriptions effectuées par les autres actionnaires ou cessionnaires de droits préférentiels de souscription) (l'« **Engagement de Souscription NW CGR 3** »).

(l'Engagement de Souscription NW CGR 1, l'Engagement de Souscription NW CGR 2 et l'Engagement de Souscription NW CGR 3 sont ci-après désignés ensemble l'« **Engagement de Souscription Northwood** »).

La société Euro Bernini Private Limited (membre du groupe GIC), détenant 3.343.125 actions représentant 25 % du capital de la Société s'est engagée, le 28 septembre 2018, à souscrire à l'augmentation de capital, à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses 3.343.125 droits préférentiels de souscription permettant la souscription de 557.187 Actions Nouvelles, soit un montant total de 19.975.153,95 euros, et de passer un ordre de souscription à titre réductible à hauteur de 136.019 Actions Nouvelles pour un montant total, à titre irréductible et à titre réductible, maximum de 24.851.435,10 euros (le montant maximum à titre réductible de 4.876.281,15 euros pouvant être réduit à concurrence du montant souscrit à titre réductible qui serait non servi en raison des souscriptions effectuées par les autres actionnaires ou cessionnaires de droits préférentiels de souscription)] (l'« **Engagement de Souscription GIC** »).

Au total, les engagements de souscription à titre irréductible et réductible des principaux actionnaires représentent 79.900.688 euros et 100 % de l'émission.

L'Engagement de Souscription Northwood et l'Engagement de Souscription GIC sont ci-après désignés ensemble les « **Engagements de Souscription** ».

A la date du visa de l'AMF sur le Prospectus, la Société n'a pas connaissance d'autres intentions de souscriptions d'actionnaires de la Société que ceux mentionnés ci-dessus ni d'intention de souscription de membres de ses organes d'administration.

Il convient également de se référer à la Section 5.1.3.4 de la Note d'Opération en ce qui concerne les droits préférentiels de souscription attachés aux actions auto-détenues de la Société.

5.2.3. Information pré-allocation

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, les titulaires de droits préférentiels de souscription ainsi que les cessionnaires de ces droits, qui les auront exercés dans les conditions décrites à la section 5.1.3.2, sont assurés (sous réserve du paragraphe 5.4.3), de souscrire, sans possibilité de réduction, 1 Action Nouvelle de 5 euros de nominal chacune, au prix unitaire de 35,85 euros, par lot de 6 droits préférentiels de souscription exercés.

Les éventuelles demandes concomitantes de souscription d'Actions Nouvelles à titre réductible seront servies conformément au barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible qui figurera dans un avis diffusé par Euronext Paris (voir section 5.1.3.2 « *Période et procédure de souscription* » et à la section 5.1.9 « *Publication des résultats de l'offre* » de la Note d'Opération).

5.2.4. Notification aux souscripteurs

Les souscripteurs ayant passé des ordres de souscription à titre irréductible sont assurés, sous réserve de la réalisation effective de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS, de recevoir le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils auront souscrites (voir section 5.1.3.2 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'Opération).

Ceux ayant passé des ordres de souscription à titre réductible dans les conditions fixées à la section 5.1.3.2 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'Opération seront informés de leur allocation par leur intermédiaire financier.

Un avis diffusé par Euronext Paris fera connaître, le cas échéant, le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir section 5.1.3.2 « *Période et procédure de souscription* » et section 5.1.9 « *Publication des résultats de l'offre* » de la Note d'Opération).

5.3. PRIX D'EMISSION

Le prix d'émission est de 35,85 euros par action, dont 5 euros de valeur nominale par action et 30,85 euros de prime d'émission.

Lors de la souscription, le prix de 35,85 euros par action souscrite, représentant la totalité du nominal et de la prime d'émission, devra être intégralement libéré par versement en espèces.

Les souscriptions qui n'auront pas été intégralement libérées seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin de mise en demeure.

Les sommes versées pour les souscriptions à titre réductible (voir section 5.1.3.2 « *Période et procédure de souscription* ») et se trouvant disponibles après la répartition seront remboursées sans intérêt aux souscripteurs par les intermédiaires habilités qui les auront reçues.

5.4. PLACEMENT

5.4.1. Coordonnées du Seul Coordinateur Global et des Teneurs de Livre

Seul Coordinateur Global et Teneur de Livre

Société Générale
29, boulevard Haussmann
75009 Paris

Co-Teneur de Livre

BNP PARIBAS
16, boulevard des Italiens
75009 Paris
France

5.4.2. Coordonnées des intermédiaires habilités chargés du dépôt des fonds des souscriptions et du service financier des actions

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés auprès de BNP Paribas Securities Services (Grands Moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère – 93761 Pantin, qui établira le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital.

Le service des titres (inscription des actions au nominatif, conversion des actions au porteur) et le service financier des actions de la Société sont assurés par BNP Paribas Securities Services (Grands Moulins de Pantin, 9 rue du Débarcadère – 93761 Pantin.

5.4.3. Garantie - Engagement d'abstention / de conservation

Garantie

L'émission des Actions Nouvelles ne fera pas l'objet d'un contrat de garantie.

La Société conclura un contrat de direction avec Société Générale, agissant en qualité de Seul Coordinateur Global et Teneur de Livre, et BNP Paribas, agissant en qualité de Co-Teneur de Livre.

Ce contrat de direction fait l'objet de certaines conditions suspensives usuelles et pourra être résilié à tout moment par le Seul Coordinateur Global et Teneur de Livre jusqu'à (et y compris) la date de règlement livraison, dans certaines circonstances.

Il est toutefois à noter que l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS fait l'objet des Engagements de Souscription irrévocables qui représentent la totalité de son montant. Les Engagements de Souscription sont décrits à la Section 5.2.2 « *Intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance* » de la présente Note d'Opération.

Engagement d'abstention de la Société

Dans le cadre du contrat de direction, la Société s'est engagée pendant une période expirant 90 jours calendaires après la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, à ne pas annoncer, procéder, à toute émission, offre, cession ou promesse de cession, directe ou indirecte, d'actions ou d'autres titres de capital de la Société ou titres financiers donnant accès, directement ou indirectement, de quelque manière que ce soit, au capital de la Société, sauf accord préalable écrit du Seul Coordinateur Global et Teneur de Livre, et sous certaines exceptions limitatives usuelles.

Engagement de conservation des actionnaires

Non applicable.

5.4.4. Date de signature du contrat de direction

Le contrat de direction sera signé le 28 septembre 2018 selon le calendrier indicatif.

6. ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION

6.1. ADMISSION AUX NEGOCIATIONS

Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 3 octobre 2018 et négociés sur Euronext Paris jusqu'à la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit jusqu'au 11 octobre 2018, sous le code ISIN FR 0013368750.

En conséquence, les Actions Existantes seront négociées ex-droit à compter du 3 octobre 2018.

Les Actions Nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris.

Elles seront admises aux négociations sur ce marché à compter du 25 octobre 2018. Elles seront immédiatement assimilées aux Actions Existantes de la Société et seront négociées sur la même ligne de cotation sous le code ISIN FR 0010309096.

6.2. PLACE DE COTATION

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur Euronext Paris.

6.3. OFFRES SIMULTANÉES D'ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ

Non applicable.

6.4. CONTRAT DE LIQUIDITÉ

La Société a conclu le 29 août 2006 un contrat de liquidité avec EXANE BNP PARIBAS. Ce contrat est conforme à la charte de déontologie de l'Association française des marchés financiers (AMAFI).

6.5. STABILISATION - INTERVENTIONS SUR LE MARCHÉ

Aucune opération de stabilisation ou intervention sur le marché n'est envisagée.

7. DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAILANT LES VENDRE

Sans objet (sous réserve des sections 5.1.3.4 « Droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues » et 5.2.2 « Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance » de la Note d'Opération).

8. DÉPENSES LIÉES À L'ÉMISSION

Produits et charges relatifs à l'augmentation de capital

Le produit brut correspond au produit du nombre d'Actions Nouvelles à émettre et du prix de souscription unitaire des Actions Nouvelles. Le produit net correspond au produit brut diminué des charges mentionnées ci-dessous.

À titre indicatif, le produit brut et l'estimation du produit net de l'émission, seraient, sur la base du capital de la Société à la date du présent Prospectus les suivants :

- Produit brut de l'augmentation de capital : 79.900.688 euros
- Estimation des dépenses liées à l'augmentation de capital (rémunération des intermédiaires financiers et frais juridiques et administratifs) : environ 0,84 million d'euros ;
- Produit net estimé de l'augmentation de capital : environ 79,06 millions d'euros

9. DILUTION

9.1. INCIDENCE DE L'ÉMISSION SUR LA QUOTE-PART DES CAPITAUX PROPRES

À titre indicatif, l'incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres consolidés de la Société (*calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés de la Société au 30 juin 2018 - tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 30 juin 2018 - et du nombre d'actions composant le capital de la Société au 30 juin 2018, après déduction des actions auto-détenues*) serait la suivante :

	Quote-part des capitaux propres par action (en euros)	
	Base non diluée	Base diluée ⁽¹⁾
Avant émission des Actions Nouvelles	42,95	42,58
Après émission des Actions Nouvelles (souscription à 100%)	41,88	41,62

⁽¹⁾ Les calculs sont effectués en prenant pour hypothèse l'exercice de la totalité des BSA.

9.2. INCIDENCE DE L'EMISSION SUR LA SITUATION DE L'ACTIONNAIRE

À titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles sur la participation dans le capital de la Société d'un actionnaire détenant 1 % de celui-ci préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital de la Société à la date du Prospectus sur la base des informations portées à la connaissance de la Société) serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire en %	
	Base non diluée	Base diluée ⁽¹⁾
Avant émission des Actions Nouvelles	1%	0,94%
Après émission des Actions Nouvelles (souscription à 100%)	0,86%	0,81%

⁽¹⁾ Les calculs sont effectués en prenant pour hypothèse l'exercice de la totalité des BSA.

9.3. INCIDENCE DE L'EMISSION SUR L'ACTIONNARIAT

9.3.1. Actionnariat à la date de la présente Note d'Opération

Le tableau ci-après fait apparaître l'actionnariat de la Société à la date du 25 septembre 2018 (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital de la Société à la date du Prospectus sur la base des informations portées à la connaissance de la Société et avant l'émission des Actions Nouvelles) :

Actionnariat	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en assemblée générale (3)	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood (1)	7 405 494	55,38%	7 405 494	55,38%	7 405 494	55,42%
GIC (2)	3 343 125	25,00%	3 343 125	25,00%	3 343 125	25,02%
AXA	701 332	5,24%	701 332	5,24%	701 332	5,25%
University of Texas	701 378	5,24%	701 378	5,24%	701 378	5,25%
Flottant	1 210 492	9,05%	1 210 492	9,05%	1 210 492	9,06%
Actions propres	10 679	0,08%	10 679	0,08%	-	0,00%
Total	13 372 500	100%	13 372 500	100%	13 361 821	100%

(1) désigne les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., membres du Concert Northwood (tel que ce terme est défini ci-après) détenant chacune 2 468 498 actions.

(2) désigne la société Euro Bernini Private Limited

(3) Ces pourcentages sont calculés en excluant les actions détenues par la Société qui sont privées du droit de vote.

9.3.2. Actionnariat à l'issue de l'augmentation de capital dans l'hypothèse où les Engagements de Souscription seraient intégralement servis et en cas de souscription nulle du public

À titre indicatif, l'incidence de l'émission sur l'actionnariat dans l'hypothèse où l'Engagement de Souscription Northwood et l'Engagement de Souscription GIC seraient intégralement servis (ce qui suppose d'aucun autre actionnaire n'ait souscrit aux Actions Nouvelles) (*calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital de la Société à la date du 25 septembre 2018 sur la base des informations portées à la connaissance de la Société et sur une base non diluée*), tel qu'il ressortirait après la réalisation de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS serait la suivante :

Actionnariat	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en assemblée générale (3)	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood (1)	8 941 038	57,31%	8 941 038	57,31%	8 941 038	57,35%
GIC (2)	4 036 331	25,87%	4 036 331	25,87%	4 036 331	25,89%
AXA	701 332	4,50%	701 332	4,50%	701 332	4,50%
University of Texas	701 378	4,50%	701 378	4,50%	701 378	4,50%
Flottant	1 210 492	7,76%	1 210 492	7,76%	1 210 492	7,76%
Actions propres	10 679	0,07%	10 679	0,07%	-	0,00%
Total	15 601 250	100%	15 601 250	100%	15 590 571	100%

(1) désigne les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., membres du Concert Northwood (tel que ce terme est défini ci-après) détenant chacune 2 468 498 actions

(2) désigne la société Euro Bernini Private Limited

(3) Ces pourcentages sont calculés en excluant les actions détenues par la Société qui sont privées du droit de vote.

Dans cette hypothèse, le flottant serait alors réduit. En effet, en cas de souscription nulle du public, d'AXA et de University of Texas, la part du flottant diminuerait de 9,05% à 7,76% du capital de la Société (soit une baisse de 14,29%) et les participations respectives d'AXA et de University of Texas diminueraient de 5,24% à 4,5% du capital de la Société. Northwood analysera avec la Société les moyens de nature à créer de la liquidité sur le marché des actions de la Société. En toutes hypothèses, quelle que soit la quote-part du flottant, il n'est pas envisagé de procéder à la mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire des actions de la Société.

10. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

10.1. CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L'OFFRE

Non applicable.

10.2. RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES

- KPMG AUDIT FS I, Commissaire aux comptes titulaire
Représentée par Monsieur Régis Chemouny
Tour Eqho
2 avenue Gambetta
92066 Paris La Défense Cedex
Durée du mandat en cours : 6 exercices, après renouvellement du mandat lors de l'assemblée générale du 20 avril 2017
Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 2022.
- DENJEAN & ASSOCIES, Commissaire aux comptes titulaire
Représentée par Madame Céline KIEN
35 avenue Victor Hugo
75016 Paris
Durée du mandat en cours : 6 exercices, après renouvellement du mandat lors de l'assemblée générale du 20 avril 2017
Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 2022.

10.3. RAPPORT D'EXPERT

Sans objet.

10.4. INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS PROVENANT D'UNE TIERCE PARTIE

Sans objet.

11. MISE A JOUR DE L'INFORMATION CONCERNANT LA SOCIETE

11.1. EXPERTS

La Société applique le principe de rotation des experts tous les 3 ans.

BNP Paribas Real Estate Expertise a été désigné en qualité d'expert pour une durée de 3 ans à compter de l'évaluation du 30 juin 2016.

Catella Valuation a été désigné en qualité d'expert pour une durée de 3 ans à compter de l'évaluation du 30 juin 2016.

Cushman & Wakefield Expertise a été désigné en qualité d'expert pour une durée de 4 ans à compter de l'évaluation du 31 décembre 2015 (contrat existant à la date d'acquisition de l'actif CAMPUS HANAMI en décembre 2016).

Les experts n'ont pas exercé d'autres travaux que ceux au titre de l'évaluation annuelle.

11.2. COMMUNIQUE DE PRESSE

Communiqué de presse du 26 septembre 2018 : KPMG s'étend sur Europlaza



Paris, le 26 septembre 2018 – 8h00
Information permanente

CEGEREAL : KPMG S'ETEND SUR EUROPLAZA

Cegereal annonce la signature d'un nouveau bail avec KPMG, qui avait déjà étendu son implantation dans les étages jardins de la tour Europlaza au cours des derniers mois. A compter du 4^{ème} trimestre 2018, la surface totale occupée par KPMG s'élèvera à près de 7 400 m².

Située au cœur du plus grand pôle d'affaires d'Europe, Europlaza a récemment bénéficié d'une rénovation complète des étages hauts et des parties communes. La tour, qui répondait déjà aux meilleures exigences environnementales (doublement certifiée BREEAM In-Use International et HQE Exploitation), a ainsi renforcé son offre de prestations haut de gamme.

Fort de la confiance renouvelée de KPMG, le taux d'occupation global de Cegereal s'élève à 92,9%.

Pour plus d'informations, merci de contacter :

Contact presse

Aliénor Miens / Alexandre Dechaux
+33 7 62 72 71 15
cegereal@citigatedewerogerson.com

Relations investisseurs

Charlotte de Laroche
+33 1 42 25 76 38
info@cegereal.com

A propos de Cegereal

Créé en 2006, Cegereal est un groupe d'immobilier commercial spécialisé dans les bureaux au sein du Grand Paris. La valeur globale du portefeuille a été estimée au 30 juin 2018 à 1 174 millions d'euros. D'un point de vue environnemental, le patrimoine de la société est entièrement certifié NF HQETM Exploitation et BREEAM In-Use International, et bénéficie de la notation "Green Star" dans le benchmark international du GRESB. Cegereal est une SIIC cotée sur le Compartiment B d'Euronext à Paris (ISIN : FR0010309096) depuis 2006. Sa capitalisation boursière est de 497 millions d'euros au 21 septembre 2018.
www.cegereal.com

A propos de KPMG France

Leader de l'audit, du conseil et de l'expertise-comptable, KPMG France est membre de KPMG International, réseau de cabinets indépendants exerçant dans 154 pays, grâce à 190 000 professionnels. En France, nos 9 000 collaborateurs interviennent auprès des GRANDS GROUPES français et internationaux, des ETI et des groupes familiaux, ou encore des PME/TPE et des start-up, dans tous les secteurs d'activité. Aux côtés des dirigeants depuis plus d'un siècle, KPMG accompagne près de 30 % des PME, 50 % des ETI, 47 000 petites entreprises, de très nombreuses start-up et plus de 6 500 entités de l'économie sociale et solidaire.
www.kpmg.fr

Communiqué de presse du 18 septembre 2018 relatif à l'Acquisition



Paris, le 18 septembre 2018 – 8h00
Information permanente

CEGEREAL : ACQUISITION DE L'IMMEUBLE DE BUREAUX PASSY KENNEDY

- Poursuite du développement du portefeuille avec l'acquisition de Passy Kennedy, immeuble de bureaux de 23 615 m²
- Augmentation de capital de l'ordre de 80 millions d'euros avec maintien du DPS des actionnaires

Cegereal annonce avoir signé un accord pour l'acquisition de Passy Kennedy, pour un montant de 218 millions d'euros.

Idéalement situé dans le 16^{ème} arrondissement de Paris au sein du quartier central des affaires élargi et à proximité de la Maison de Radio, Passy Kennedy est un immeuble de bureaux emblématique en bord de Seine offrant une vue exceptionnelle sur la Tour Eiffel. L'actif, d'une superficie de 23 615 m², bénéficie d'un accès direct aux transports en commun, notamment avec la station du RER C attenante.

Entièrement loué à 10 locataires de premier rang, dont Radio France, Passy Kennedy présente une durée moyenne résiduelle des baux de plus de 6,5 ans et génère 10,3 millions d'euros de revenus locatifs annuels. L'immeuble a fait l'objet d'importants travaux de rénovation avec notamment une modernisation des équipements techniques et a été certifié BREEAM In-Use International.

L'acquisition, dont la réalisation est prévue d'ici la fin de l'année, sera financée par un prêt bancaire et une émission d'actions nouvelles.

Dans ce cadre, Cegereal envisage une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires de l'ordre de 80 millions d'euros d'ici la fin de l'année. Northwood Investors et GIC, les deux principaux actionnaires détenant ensemble 80,38% du capital de Cegereal, ont d'ores et déjà fait part de leur intention de souscrire à hauteur de leur participation et de garantir l'intégralité de l'augmentation de capital. Les termes et conditions de cette augmentation de capital seront communiqués ultérieurement.

« Avec cette première acquisition dans Paris, Cegereal continue de développer son portefeuille avec le soutien de ses actionnaires de référence. Passy Kennedy est un immeuble emblématique avec une vue imprenable sur la Tour Eiffel et de grands espaces personnalisables. Nous prévoyons de réaliser des

Ce communiqué ne peut être publié, transmis ou distribué, directement ou indirectement, aux Etats - Unis, au Canada, en Australie ou au Japon.

investissements qui offriront un potentiel de création de valeur dans un contexte de croissance des loyers parisiens » commente Jérôme Anselme, directeur général de Cegereal.

Une présentation de l'opération est disponible sur le site internet de la société (www.cegereal.com) dans la rubrique *Media Center*.

Pour plus d'informations, merci de contacter :

Contact presse

Aliénor Miens / Alexandre Dechaux
+33 7 62 72 71 15
cegereal@citigatedewerogerson.com

Relations investisseurs

Charlotte de Laroche
+33 1 42 25 76 38
info@cegereal.com

A propos de Cegereal

Créé en 2006, Cegereal est un groupe d'immobilier commercial spécialisé dans les bureaux au sein du Grand Paris. La valeur globale du portefeuille a été estimée au 30 juin 2018 à 1 174 millions d'euros.

D'un point de vue environnemental, le patrimoine de la société est entièrement certifié NF HQE™ Exploitation et BREEAM In-Use International, et bénéficie de la notation "Green Star" dans le benchmark international du GRESB.

Cegereal est une SIIC cotée sur le Compartiment B d'Euronext à Paris (ISIN : FR0010309096) depuis 2006. Sa capitalisation boursière est de 497 millions d'euros au 14 septembre 2018.

www.cegereal.com

Ce communiqué ne peut être publié, transmis ou distribué, directement ou indirectement, aux Etats-Unis, au Canada, en Australie ou au Japon.

Avertissement

Ce communiqué et les informations qu'il contient ne constituent ni une offre de vente ou d'achat ni la sollicitation de vente ou d'achat de titres financiers de la Société.

La diffusion, la publication ou la distribution de ce communiqué de presse dans certains pays peut constituer une violation des dispositions légales et réglementaires en vigueur. En conséquence, les personnes physiquement présentes dans ces pays et dans lesquels le présent communiqué de presse est diffusé, publié ou distribué doivent s'informer et se conformer à ces lois et règlements.

Le présent communiqué constitue une communication à caractère promotionnel et non pas un prospectus au sens de la Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil du 4 novembre 2003 telle que modifiée, notamment par la directive 2010/73/UE du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010, et telle que transposée dans chacun des Etats membres de l'Espace Economique Européen.

*Le présent document ne constitue pas une offre de vente de valeurs mobilières ou la sollicitation d'une offre d'achat de valeurs mobilières aux Etats-Unis. Les valeurs mobilières mentionnées dans le présent document n'ont pas été, et ne seront pas, enregistrées au titre du U.S. Securities Act of 1933, tel que modifié (le « **Securities Act** »), et ne peuvent être offertes ou vendues aux Etats-Unis en l'absence d'enregistrement ou de dispense d'enregistrement au titre du Securities Act. CeGeREAL n'a pas l'intention d'enregistrer l'offre en totalité ou en partie aux États-Unis ni de faire une offre au public aux États-Unis.*

Le présent communiqué ne doit pas être publié, transmis ou distribué, directement ou indirectement, aux Etats-Unis d'Amérique, en Australie, au Canada ou au Japon.

Déclarations prospectives

Le présent communiqué contient des indications sur les objectifs du Groupe ainsi que des déclarations prospectives. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel et de termes tels que « croire », « s'attendre à », « pouvoir », « estimer », « avoir l'intention de », « envisager de », « anticiper », « devoir », ainsi que d'autres termes similaires. L'attention du lecteur est attirée sur le fait que la réalisation de ces objectifs et de ces déclarations prospectives dépend de circonstances ou de faits qui devraient se produire dans le futur. Ces déclarations prospectives et ces informations sur les objectifs peuvent être affectées par des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats futurs, les performances et les réalisations du Groupe soient significativement différents des objectifs formulés ou suggérés. Ces facteurs peuvent inclure les évolutions de la conjoncture économique et commerciale ainsi que les facteurs de risque détaillés dans le document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 27 mars 2018 sous le numéro D.18-0188.

Communiqué de presse du 13 septembre 2018 sur les performances RSE

CEGEREAL CONFORTE SA PLACE DE FONCIERE LEADER EN MATIERE DE PERFORMANCE RSE

Cegereal annonce avoir reçu trois récompenses internationales qui confirment la pertinence de sa démarche RSE :

- Cegereal a remporté pour la 3^{ème} année consécutive deux *Gold Awards* lors de la conférence annuelle de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*), récompensant ainsi la qualité de sa communication financière et extra-financière.

L'EPRA est une association représentant les entreprises de l'immobilier, dont le rôle est de promouvoir, développer et représenter les entreprises cotées du secteur immobilier au niveau européen. L'objectif de l'EPRA est de favoriser l'établissement de rapports cohérents au sein du secteur immobilier tant sur les informations financières qu'extra-financières.

- La société se hisse par ailleurs à la seconde place du classement annuel du GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*) dans la catégorie des foncières cotées de bureaux en Europe. Avec un score de 90/100, – contre 82/100 pour la moyenne du secteur – Cegereal se positionne dans le *top 3* du classement pour la 4^{ème} année consécutive.

Le GRESB est un indice de référence qui analyse les pratiques et les politiques des acteurs immobiliers sur les enjeux d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance. Avec un total de 903 sociétés analysées en 2018 (pour un périmètre de 79 000 actifs répartis dans 64 pays), le GRESB s'impose comme une référence internationale en matière d'évaluation ESG pour l'immobilier.

Cegereal avait déjà atteint cet été les meilleurs standards environnementaux en affichant une double certification BREEAM In-Use International et NF HQE™ Exploitation pour l'intégralité de son patrimoine. L'ensemble de ces distinctions confortent Cegereal dans son ambition de mener une politique RSE active et de poursuivre son programme « *Upgreen your business* ».

Le rapport annuel de Cegereal est disponible sur le site internet du groupe (<http://cegereal.com>).

• AGENDA

- 15 novembre 2018 Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2018

Contact presse

Aliénor Miens / +33 6 64 32 81 75
alienor.miens@citigatedewerogerson.com

Relation investisseurs

Charlotte de Laroche / +33 1 42 25 76 38
info@cegereal.com

A propos de Cegereal

Créé en 2006, Cegereal est un groupe d'immobilier commercial spécialisé dans les bureaux au sein du Grand Paris. La valeur globale du portefeuille a été estimée au 30 juin 2018 à 1 174 millions d'euros.

D'un point de vue environnemental, le patrimoine de la société est entièrement certifié NF HQE™ Exploitation et BREEAM In-Use International, et bénéficie de la notation « *Green Star* » dans le benchmark international du GRESB.

Cegereal est une SIIC cotée sur le Compartiment B d'Euronext Paris (ISIN : FR0010309096) depuis 2006. Sa capitalisation boursière est de 497 millions d'euros au 11 septembre 2018.

www.cegereal.com

Communiqué de presse du 26 juillet 2018 relatif aux résultats semestriels 2018



UNE VALEUR DU PATRIMOINE RENFORCEE PAR UN ASSET MANAGEMENT DYNAMIQUE

- CHIFFRES CLES

En millions d'euros	1 ^{er} semestre 2018	1 ^{er} semestre 2017	Variation
Revenus locatifs (IFRS)	26,0	26,0	+0,2%
Résultat net (EPRA)	14,7	14,9	-1,6%
Patrimoine (hors droits)	1 174	1 144	+2,7%
Taux d'endettement	53,1%	51,2%	+1,9 pts
ANR EPRA par action hors droits (en euros)	40,9	41,8	-2,0%
ANR Triple Net EPRA par action hors droits (en euros)	40,4	41,4	-2,4%
Distribution par action (en euros)	2,2	2,1	+4,8%
Distribution exceptionnelle par action (en euros)	1,9		
Retour sur investissement sur 12 mois glissants	7,5%	8,7%	-1,2 pts

Une commercialisation dynamique sur la période a conduit au maintien des revenus locatifs à 26 millions d'euros au 30 juin 2018 et, conjuguée à un *asset management* actif, a permis une augmentation de la valeur du patrimoine de +2,7% à 1 174 millions d'euros (hors droits).

Le résultat net EPRA de Cegereal s'inscrit à 14,7 millions d'euros au 30 juin 2018, contre 14,9 millions à la même période de l'exercice précédent.

- UN PATRIMOINE DE HAUT STANDING, TOUJOURS PLUS ATTRACTIF

Cegereal est particulièrement attentive à l'amélioration et à l'optimisation de ses immeubles, et cherche à proposer à ses locataires une qualité de vie élevée, gage de bien-être au travail.

Au cours du 1^{er} semestre 2018, un important travail d'*asset management* a été mené au sein de la tour Europlaza pour finaliser avant l'été la rénovation complète des étages les plus hauts, ainsi que des parties communes (auditorium, salle de fitness et foyer). Déjà dotée d'un jardin et d'un hall d'accueil complètement repensé, Europlaza offre à ses utilisateurs un confort haut de gamme, dans un décor contemporain de grand standing, convivial et baigné de lumière naturelle.

Malgré un contexte particulièrement concurrentiel à la Défense, les atouts d'Europlaza ont convaincu des entreprises de premier plan telles que KPMG, qui a renforcé son implantation dans les « étages jardins » de la tour au cours des derniers mois.

Les étages hauts de la tour Europlaza, derniers espaces vacants du patrimoine de Cegereal, font déjà l'objet de fortes marques d'intérêts.

Les autres actifs en portefeuille sont en moyenne loués à 99,5%, ce qui permet à Cegereal d'afficher un taux d'occupation global de 90,5 % au 30 juin 2018 par rapport à 91,4 % au 31 décembre 2017.

- RETOUR SUR INVESTISSEMENT SUR 12 MOIS (TSR) : + 7,5%

La valeur d'expertise hors droits du patrimoine immobilier de Cegereal s'élève à 1 174 millions d'euros au 30 juin 2018, contre 1 144 millions d'euros hors droits au 30 juin 2017 (pour rappel, elle était de 1 169 millions d'euros au 31 décembre 2017).

Ce semestre, l'ANR triple net EPRA hors droits s'inscrit à 40,4 € par action, contre 41,4 € au 30 juin 2017, en raison de la variation de la juste valeur des immeubles (+2,2 €/ action), la distribution du dividende (-4,1 €/ action), la progression du résultat consolidé (+1,0 €/ action) et la variation d'autres postes (-0,1 €/ action).

Le retour sur investissement sur 12 mois glissants s'établit à +7,5 % avec un ratio de distribution sur ANR de 9,9% et une légère baisse de l'ANR de -2,4 %.

- UN ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL DISTINGUE

En 2018, Cegereal a poursuivi la démarche éco-responsable ambitieuse qu'elle mène depuis plusieurs années, notamment dans le cadre de son programme « *Upgreen your business* ».

Fruit de ses efforts en matière de RSE et de sa politique d'investissements en CAPEX verts, la société affiche désormais une double certification BREEAM In-Use International et NF HQE™ Exploitation pour l'intégralité de son patrimoine, atteignant ainsi les meilleurs standards environnementaux.

- AGENDA

- 15 novembre 2018 Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2018

Contact presse

Aliénor Miens / +33 6 64 32 81 75
alienor.miens@citigatedewerogerson.com

Relation investisseurs

Charlotte de Laroche / +33 1 42 25 76 38
info@cegereal.com

A propos de Cegereal

Créé en 2006, Cegereal est un groupe d'immobilier commercial spécialisé dans les bureaux au sein du Grand Paris. La valeur globale du portefeuille a été estimée au 30 juin 2018 à 1 263 millions d'euros (valeur de remplacement).

D'un point de vue environnemental, le patrimoine de la société est entièrement certifié NF HQE™ Exploitation et BREEAM In-Use International, et bénéficie de la notation « Green Star » dans le benchmark international du GRESB.

Cegereal est une SIIC cotée sur le Compartiment B d'Euronext Paris (ISIN : FR0010309096) depuis 2006. Sa capitalisation boursière est de 511 millions d'euros au 24 juillet 2018.

www.cegereal.com



Comptes semestriels en normes IFRS pour le semestre clos le 30 juin 2018

Extraits du rapport financier
approuvé par le conseil d'administration du 25 juillet 2018.

Ces comptes ont fait l'objet d'un examen limité
par les Commissaires aux comptes.

Compte de Résultat IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
	6 mois	12 mois	6 mois
Loyers	26 036	51 259	25 975
Autres prestations	10 746	16 166	10 675
Charges liées aux immeubles	(16 074)	(29 416)	(14 306)
Loyers nets	20 707	38 008	22 344
Vente d'immeuble	0	0	0
Charges administratives	(2 377)	(4 765)	(2 513)
Dotations nettes aux provisions & amort	(5)	(10)	(5)
Autres charges opérationnelles	(133)	0	0
Autres produits opérationnels	0	175	716
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	4 291	41 978	14 095
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(5 688)	(4 800)	0
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>(1 397)</i>	<i>37 178</i>	<i>14 095</i>
Résultat opérationnel	16 795	70 587	34 636
Produits financiers	6	597	204
Charges financières	(5 643)	(10 542)	(5 102)
Résultat financier	(5 637)	(9 945)	(4 898)
Charge d'impôt	0	1 765	0
RESULTAT NET	11 158	62 408	29 738
<i>Dont part revenant au groupe</i>	<i>11 158</i>	<i>62 408</i>	<i>29 738</i>
<i>Dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Autres éléments du résultat global			
RESULTAT GLOBAL	11 158	62 408	29 738
<i>Dont part revenant au groupe</i>	<i>11 158</i>	<i>62 408</i>	<i>29 738</i>
<i>Dont part revenant aux minoritaires groupe</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Résultat net de base	0,84	4,67	2,23
Résultat net dilué	0,79	4,38	2,04

Bilan IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
<u>Actifs non courants</u>			
Immobilisations corporelles	53	56	56
Immeubles de placement	1 174 400	1 169 400	1 143 700
Prêts et créances à plus d'un an	21 289	21 591	15 359
Instruments financiers non courants	10	31	101
Total actifs non courants	1 195 752	1 191 078	1 159 216
<u>Actifs courants</u>			
Créances clients	13 902	18 481	10 808
Autres créances d'exploitation	11 866	10 200	16 065
Autres créances	0	0	0
Charges constatées d'avance	196	347	247
Total des créances	25 964	29 029	27 120
Instruments financiers courants	0	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18 879	61 718	42 321
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	18 879	61 718	42 321
Total actifs courants	44 843	90 747	69 441
TOTAL ACTIF	1 240 595	1 281 825	1 228 657
<u>Capitaux propres</u>			
Capital	66 863	66 863	66 863
Réserve légale et primes	25 314	77 600	77 600
Report à nouveau	470 363	410 662	410 646
Résultat de l'exercice	11 158	62 408	29 738
Total capitaux propres	573 697	617 532	584 847
<u>Passifs non courants</u>			
Emprunts part à plus d'un an	616 418	616 043	577 061
Autres dettes financières à plus d'un an	6 505	5 929	5 374
Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an	0	0	0
Instruments Financiers	780	548	(1)
Total passifs non courants	623 704	622 519	582 434
<u>Passifs courants</u>			
Emprunts part à moins d'un an	2 970	2 979	3 160
Autres dettes financières	0	0	0
Provisions pour risques et charges	0	0	0
Dettes fournisseurs	14 698	11 589	2 880
Dettes d'impôts sur les bénéfices	0	0	0
Autres dettes d'exploitation	11 363	9 644	39 250
Produits constatés d'avance	14 163	17 561	16 086
Total passifs courants	43 194	41 774	62 219
Total passifs	666 898	664 293	644 653
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 240 595	1 281 825	1 228 657

Cash Flow – IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	30/06/18	31/12/17	30/06/17
FLUX D'EXPLOITATION			
Résultat net de l'ensemble consolidé	11 158	62 408	29 738
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>			
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	1 397	(37 178)	(14 095)
Annulation des dotations aux amortissement			
Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants	0	0	0
<i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i>			
Amortissement d'immobilisations corporelles (hors immeubles de placement)	5	9	5
Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture	0	0	103
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)	253	(219)	(838)
Traitement des emprunts au coût amorti et JV des dérivés incorporés	0	1 752	957
Provisions pour risques et charges	0	0	0
Impôts	0	(1 765)	0
Intérêts moratoires	0	(165)	0
Marge brute d'autofinancement	14 021	24 841	15 870
Variation de la dette envers les actionnaires	0	0	28 082
Variation des autres éléments de BFR	3 965	14 380	12 216
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre	0	0	0
Variation du besoin en fonds de roulement	3 965	14 380	40 298
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	17 986	39 221	56 168
FLUX D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations	(6 399)	(8 126)	(5 505)
Augmentation nette des dettes sur immobilisations	833	493	207
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(5 567)	(7 633)	(5 297)
FLUX DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital	0	0	0
Variation de la dette bancaire	(750)	37 875	(375)
Emission d'instruments financiers (BSA)	0	0	0
Frais de transaction sur refinancement	(68)	(508)	(106)
Acquisition d'instruments de couverture	0	0	0
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	0	729	0
Diminution nette des emprunts (part à moins d'un an)	(23)	0	571
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	577	1 323	769
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)	0	0	0
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(180)	130	40
Distribution de dividendes	(54 813)	(28 053)	(28 082)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(55 258)	11 496	(27 184)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(42 839)	43 084	23 687
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période*	61 718	18 634	18 634
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE	18 879	61 718	42 321

* A la clôture de chacune des périodes présentées, il n'y a pas de trésorerie au passif.