



Société anonyme à Conseil d'administration  
au capital de 160.470.000 euros  
Siège social : 21-25, rue Balzac - 75008 Paris  
422 800 029 RCS Paris – APE : 6820B  
SIRET : 422 800 029 00023

# AVIS DE CONVOCATION

## ASSEMBLEE GENERALE MIXTE (Ordinaire et Extraordinaire)

Mercredi 25 juin 2014  
à 11 heures  
au 21-25 rue Balzac – 75008 Paris

---

# SOMMAIRE

Comment participer à l'assemblée

Profil

4 atouts pour faire la différence

7 années pour un bilan

Interview de la Direction Générale

Temps forts 2013

Performance durable et performance EPRA

Cegereal en Bourse

Message du Président du Conseil d'Administration

Gouvernance

Gestion des risques

Panorama des actifs

Politique locative

Arcs de Seine - Europlaza - Rives de Bercy

Objectif 2014 : Etre une foncière 100% verte

2013 Année de structuration

Informations financières

Tableau des résultats des 5 derniers exercices

Ordre du jour

Résolutions soumises au vote de l'assemblée générale

Formulaire de demande d'envoi de documents

# COMMENT PARTICIPER A L'ASSEMBLEE

## A) Formalités préalables à effectuer pour participer à l'Assemblée Générale

L'Assemblée Générale se compose de tous les actionnaires quel que soit le nombre de leurs actions.

Tout actionnaire peut se faire représenter à l'Assemblée Générale par un autre actionnaire, par son conjoint ou par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité. Il peut aussi se faire représenter par toute autre personne physique ou morale de son choix (article L.225-106 du Code de Commerce).

Conformément à l'article R.225-85 du Code de Commerce, il est justifié du droit de participer à l'Assemblée Générale par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte (en application du septième alinéa de l'article L.228-1 du Code de Commerce), au troisième jour précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société (ou son mandataire), soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'inscription ou l'enregistrement comptable des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par les intermédiaires financiers est constaté par une attestation de participation délivrée par ces derniers (ou le cas échéant par voie électronique) dans les conditions prévues à l'article R.225-85 du Code de Commerce (avec renvoi de l'article R.225-61 du même code), en annexe :

- du formulaire de vote à distance ;
- de la procuration de vote ;
- de la demande de carte d'admission établie au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit.

Une attestation est également délivrée à l'actionnaire souhaitant participer physiquement à l'Assemblée et qui n'a pas reçu sa carte d'admission le troisième jour précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris.

## B) Mode de participation à l'Assemblée Générale

Les actionnaires désirant assister physiquement à l'Assemblée Générale pourront demander une carte d'admission de la façon suivante :

— pour l'actionnaire nominatif : se présenter le jour de l'Assemblée directement au guichet spécialement prévu à cet effet muni d'une pièce d'identité ou demander une carte d'admission à BNP PARIBAS Securities Services – CTS Assemblées Générales – Les Grands Moulins de Pantin 9, rue du Débarcadère – 93761 Pantin Cedex.

— pour l'actionnaire au porteur : demander à l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de son compte titres, qu'une carte d'admission lui soit adressée.

Les actionnaires n'assistant pas personnellement à cette Assemblée et souhaitant voter par correspondance ou être représentés en donnant pouvoir au Président de l'Assemblée, à leur conjoint ou partenaire avec lequel ils ont conclu un pacte civil de solidarité ou à une autre personne pourront :

— pour l'actionnaire nominatif : renvoyer le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration, qui lui sera adressé avec la convocation, à l'adresse suivante : BNP PARIBAS Securities Services – CTS Assemblées Générales – Les Grands Moulins de Pantin 9, rue du Débarcadère – 93761 Pantin Cedex.

— pour l'actionnaire au porteur : demander ce formulaire auprès de l'intermédiaire qui gère ses titres, à compter de la date de convocation de l'Assemblée. Le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration devra être accompagné d'une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire financier et renvoyé à l'adresse suivante : BNP PARIBAS Securities Services - CTS Assemblées Générales – Les Grands Moulins de Pantin 9, rue du Débarcadère – 93761 Pantin Cedex.

Pour être pris en compte, les formulaires de vote par correspondance devront être reçus par la Société ou le service Assemblées Générales de BNP PARIBAS Securities Services, au plus tard trois jours avant la tenue de l'Assemblée.

Les actionnaires pourront se procurer, dans les délais légaux, les documents prévus aux articles R.225-81 et R.225-83 du Code de Commerce par demande adressée à BNP PARIBAS Securities Services – CTS Assemblées Générales – Les Grands Moulins de Pantin 9, rue du Débarcadère – 93761 Pantin Cedex.

Conformément aux dispositions de l'article R.225-79 du Code de Commerce, la notification de la désignation et de la révocation d'un mandataire peut également être effectuée par voie électronique, selon les modalités suivantes :

— **pour les actionnaires au nominatif pur** : en envoyant un email revêtu d'une signature électronique obtenue par leurs soins auprès d'un tiers certificateur habilité à l'adresse électronique suivante : [paris.bp2s.france.cts.mandats@bnpparibas.com](mailto:paris.bp2s.france.cts.mandats@bnpparibas.com) en précisant le Nom de la Société concernée, la date de l'Assemblée, leurs nom, prénom, adresse et leur identifiant auprès de BNP PARIBAS Securities Services ainsi que les nom, prénom et adresse du mandataire désigné ou révoqué ;

— **pour les actionnaires au nominatif administré ou au porteur** : en envoyant un email revêtu d'une signature électronique obtenue par leurs soins auprès d'un tiers certificateur habilité à l'adresse électronique suivante : [paris.bp2s.france.cts.mandats@bnpparibas.com](mailto:paris.bp2s.france.cts.mandats@bnpparibas.com) en précisant le nom de la Société concernée, la date de l'Assemblée, leurs nom, prénom, adresse et références bancaires complètes ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué ; puis, en demandant à leur intermédiaire habilité qui assure la gestion de leur compte titres d'envoyer

une confirmation écrite à BNP PARIBAS Securities Services – CTS - Assemblées Générales – Les Grands Moulins de Pantin 9, rue du Débarcadère – 93761 Pantin Cedex.

Afin que les désignations ou révocations de mandats exprimées par voie électronique puissent être valablement prises en compte, les confirmations devront être réceptionnées au plus tard la veille de l'assemblée, à 15h00 (heure de Paris). Les désignations ou révocations de mandats exprimées par voie papier devront être réceptionnées au plus tard 3 jours calendaires avant la date de l'Assemblée.

Par ailleurs, seules les notifications de désignation ou de révocation de mandats pourront être adressées à l'adresse électronique susvisée, toute autre demande ou notification portant sur un autre objet ne pourra être prise en compte et/ou traitée.

### **C) Questions écrites et demande d'inscription de points et/ou projets de résolution par les actionnaires**

Les demandes d'inscription de points ou de projets de résolutions à l'ordre du jour par les actionnaires remplissant les conditions prévues par l'article R 225-71 du Code de Commerce doivent parvenir au siège social, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'adresse suivante, dans un délai de 25 jours (calendaires) avant la tenue de l'Assemblée Générale, conformément à l'article R 225-73 du Code de Commerce. Les demandes doivent être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

L'examen de la résolution est subordonné à la transmission, par les auteurs de la demande, d'une nouvelle attestation justifiant de l'enregistrement comptable des titres dans les mêmes comptes au troisième jour précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris.

Chaque actionnaire a la faculté d'adresser au conseil d'administration, lequel répondra en séance, les questions écrites de son choix.

Les questions doivent être envoyées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au siège social de la société.

Cet envoi doit être réalisé au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale.

### **D) Droit de communication des actionnaires**

Tous les documents et informations prévues à l'article R.225-73-1 du Code de Commerce peuvent être consultés sur le site de la société : [www.cegereal.com](http://www.cegereal.com), à compter du vingt et unième jour précédant l'Assemblée.

Le Conseil d'administration

---

# PROFIL

---

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

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

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

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

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

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

---

19,1 M€

Résultat EPRA 2013

---

34,1 €

ANR par action au 31/12/2013

---

849 M€

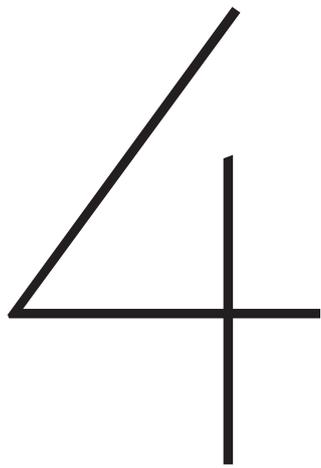
Valeur du patrimoine au 31/12/2013

---

43,3 M€

Loyers en 2013

---



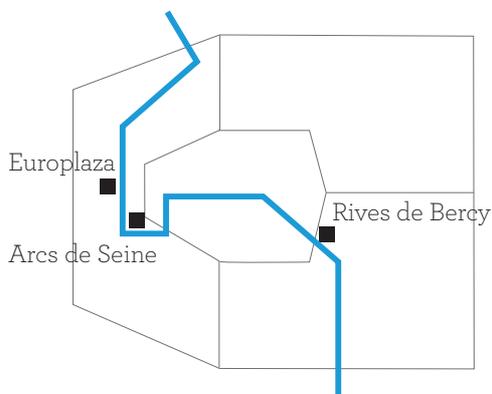
atouts pour

# FAIRE LA DIFFÉRENCE

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

## Un patrimoine de qualité

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





## Une gouvernance stricte

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

## Un actionnariat solide

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

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

## Une gestion locative et financière sélective

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



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

Surfaces de bureaux au 31/12/2013



# 7

# années

# POUR UN BILAN

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

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

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

## Arcs de Seine :

7 500 000 €

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

420 000 €

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

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

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

## Europlaza :

850 000 €

de travaux de rénovation du RIE en 2012.

## « tour jardin »

Lancement des travaux de transformation en 2014-2015.

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

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

## Rives de Bercy :

1 000 000 €

de travaux d'amélioration en 2014.

Engagements conjoints Cegereal / Crédit Foncier.





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

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

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

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

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

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

## Des engagements **respectés**

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

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

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

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

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

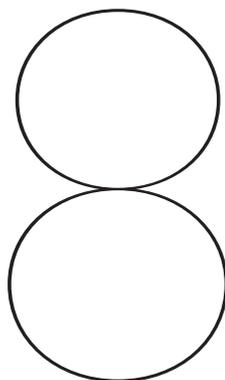
# 01

## VISION & AMBITION

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







Questions à la Direction générale

Raphaël  
Tréguier,  
Directeur général

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# TEMPS FORTS | 2013

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

# 75%

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

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



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

de baux renouvelés

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

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

de nouvelles surfaces commercialisées

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

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



# 420 k

euros de travaux sur les espaces de vie commune

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

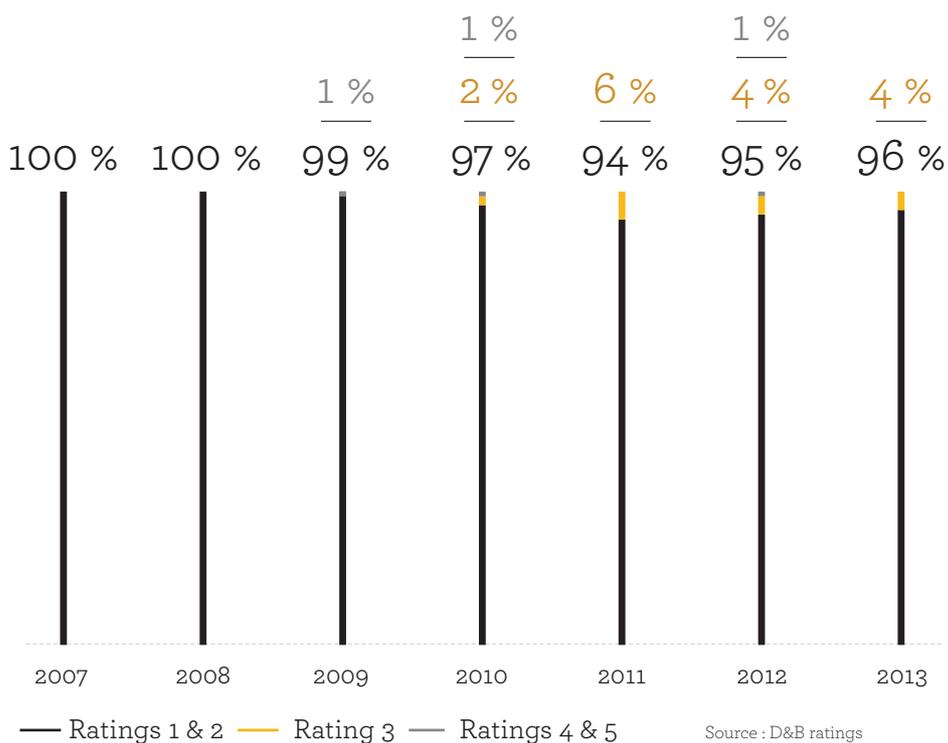
# CHIFFRES CLÉS

## PERFORMANCE DURABLE

### Locataires : des signatures de qualité

96 % de locataires de premier plan

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



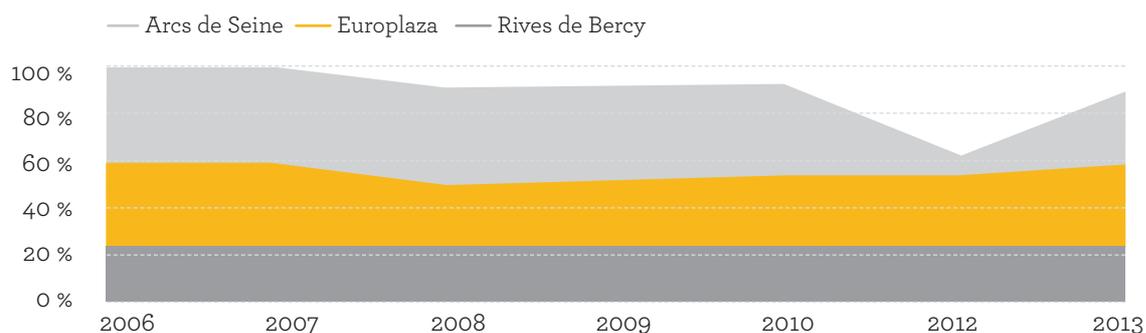
# 177 M€

de plus-values latentes  
en décembre 2013

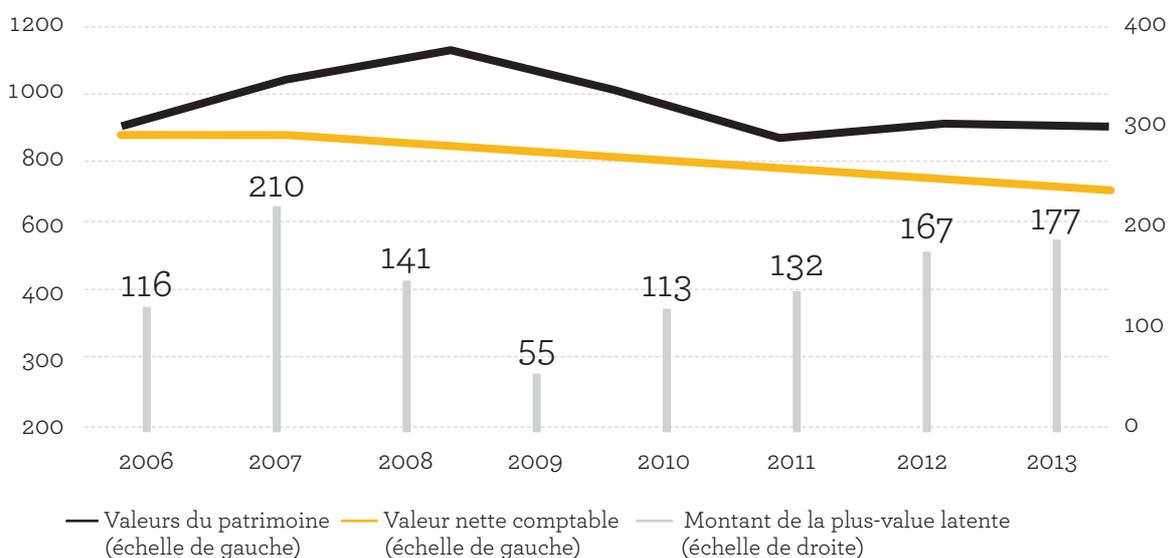
# 96 %

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

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



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



## PERFORMANCE EPRA

### Résultat EPRA

En milliers d'euros

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

### ANR EPRA

En milliers d'euros, sauf données par action

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

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

Les indicateurs publiés par Cegereal sont en ligne avec les recommandations de l'EPRA, European Public Real Estate Association, dont Cegereal est membre. La mission de l'EPRA est de promouvoir l'investissement dans le secteur immobilier coté et de le représenter.

L'EPRA publie notamment des « Best Practices Recommendations » (BPR), qui définissent les lignes directrices à suivre par les sociétés foncières cotées en matière d'information financière afin de renforcer la transparence et la comparabilité des données publiées par les REIT dans leurs rapports annuels.

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

En milliers d'euros

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

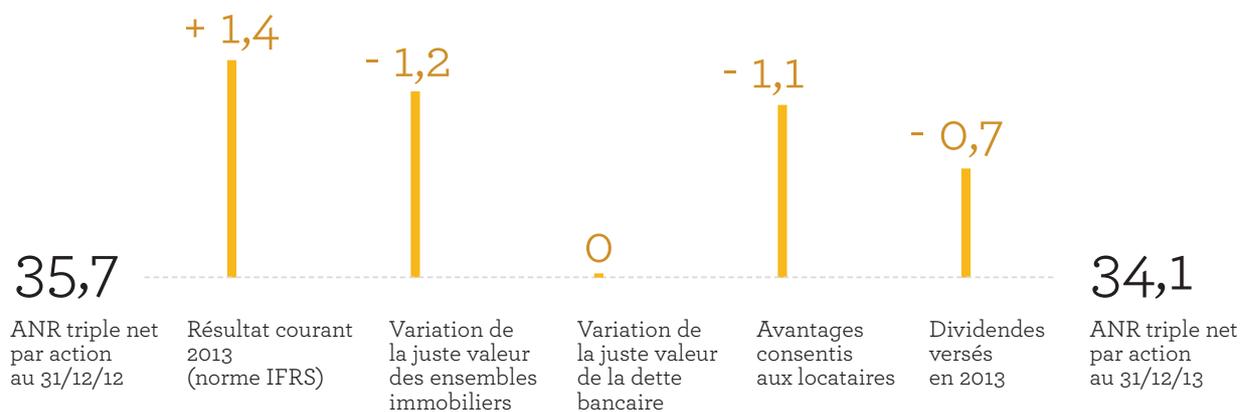
## Taux de vacance EPRA

En milliers d'euros

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

## ANR triple net EPRA

En euros par action



## CEGEREAL EN BOURSE

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

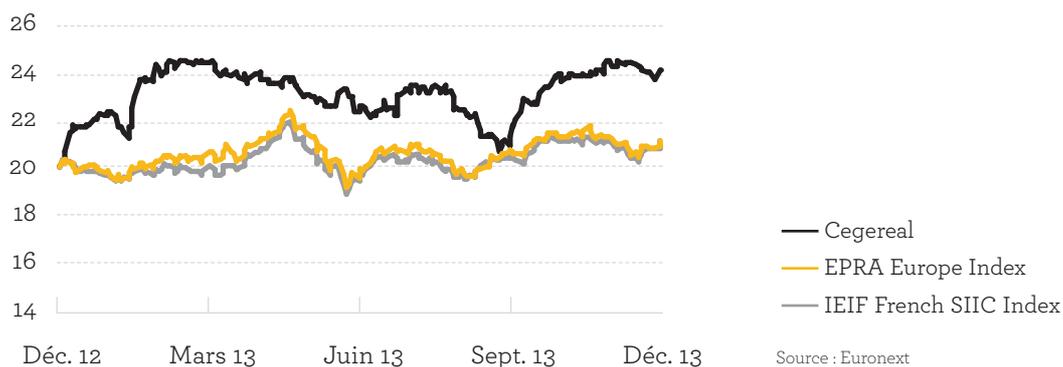
### Carte d'identité boursière

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

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

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

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



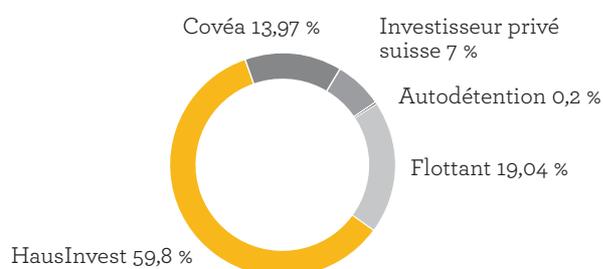
## Une majorité d'actionnaires de long terme

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

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

## Actionnariat de Cegereal

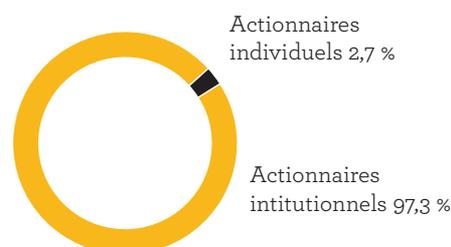
au 31 décembre 2013



Source : Euroclear

## Répartition du flottant de Cegereal

au 31 décembre 2013



Source : Euroclear

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

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

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

## Relèvement des seuils de distribution en 2014

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

## Informations actionnaires

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

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

## Agenda de l'actionnaire

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

---

# MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

---



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

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

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

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

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

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



---

# GOUVERNANCE

---

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

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

## Principes d'organisation

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

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

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

---

## Une gouvernance à trois niveaux

---

# CONSEIL D'ADMINISTRATION

---

### Administrateurs indépendants



**Richard Wrigley**

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



**Jean-Pierre Bonnefond**

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



**Alec Emmott**

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

### Représentants des actionnaires

---

#### Erich Seeger

---

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

---

#### Olivier Le Borgne

---

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

---

#### Klaus Waldherr

---

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

---

#### Gerry Dietel

---

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

---

#### Carl-Christian Siegel

---

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

---

#### Sabine Röska

---

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



# 3 COMITÉS INDÉPENDANTS

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

## Comité d'investissements

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

## Comité d'audit

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

## Comité des nominations et des rémunérations

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

## L'équipe de direction

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

### Raphaël Tréguier – Directeur général

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

### Carl-Christian Siegel – Directeur général délégué aux affaires immobilières

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



---

# GESTION DES RISQUES

---

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



## Des risques identifiés et analysés

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

## Un contrôle interne fortifié

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

## Une maîtrise des principaux facteurs de risque en 2013

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

## Des risques revus annuellement

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



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

### Risque locatif lié à la vacance

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

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

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

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



## Gestion des risques de marché

### Marché locatif

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

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

### Niveau des taux d'intérêt

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

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

---

02

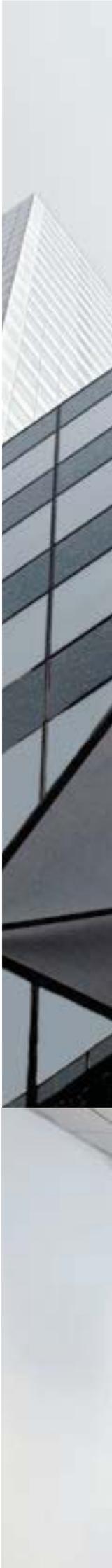
---

QUALITÉ &  
VALORISATION

---

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

---





# PANORAMA DES ACTIFS

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

(\*) Source : expertises DTZ

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

## Des immeubles modernes et performants

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

### Arcs de Seine

322 M€

Valeur hors droits de mutation au 31/12/2013

47 222 m<sup>2</sup>

Superficie totale (hors parking)

Canal+, Hewlett Packard,  
Boursorama

Principaux locataires

### Europlaza

355 M€

Valeur hors droits de mutation au 31/12/2013

52 478 m<sup>2</sup>

Superficie totale (hors parking)

Cap Gemini, GE Money  
Bank, Galderma

Principaux locataires

### Rives de Bercy

172 M€

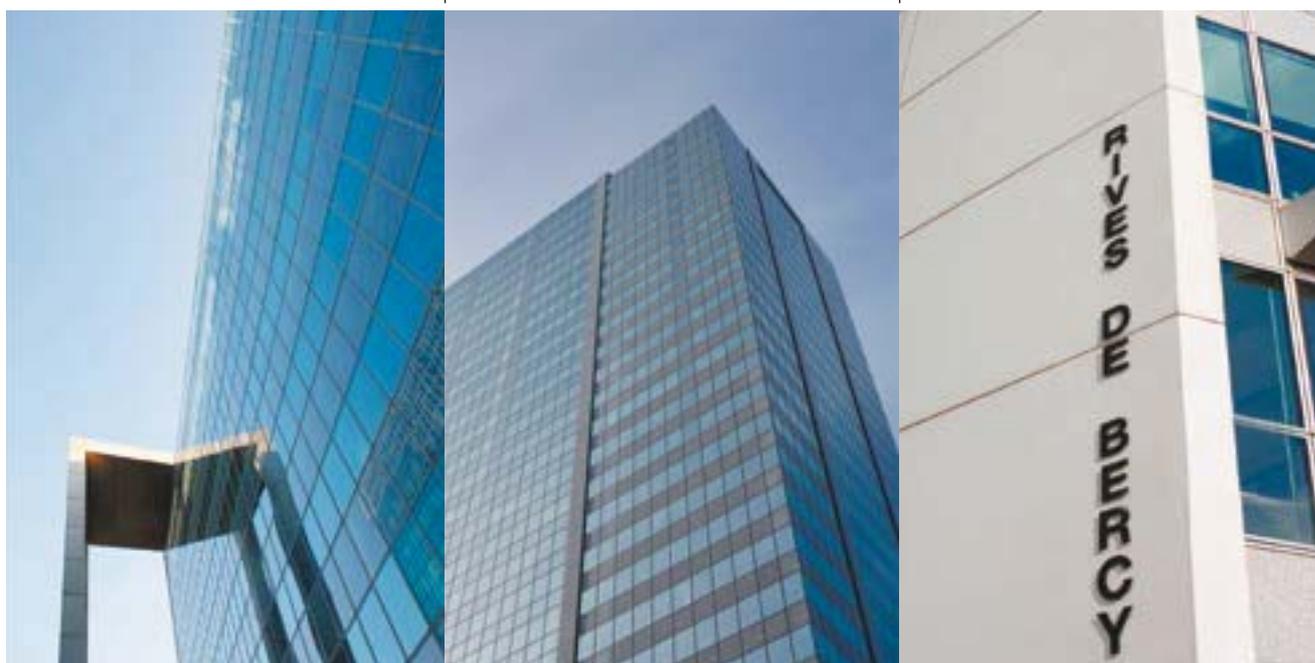
Valeur hors droits de mutation au 31/12/2013

31 942 m<sup>2</sup>

Superficie totale (hors parking)

Crédit Foncier

Principal locataire



# UNE POLITIQUE LOCATIVE EXIGEANTE DANS LA DURÉE

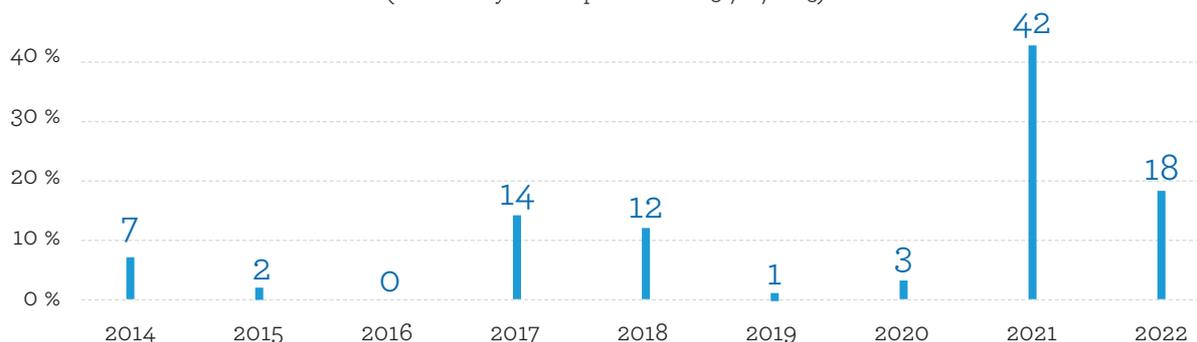
Cegereal met en œuvre une politique locative axée sur la sélectivité et la fidélisation des locataires afin de s'assurer des revenus locatifs réguliers et durables. Elle s'appuie au quotidien sur l'expertise en gestion immobilière de Commerz Real, partenaire et actionnaire de la foncière depuis ses origines.

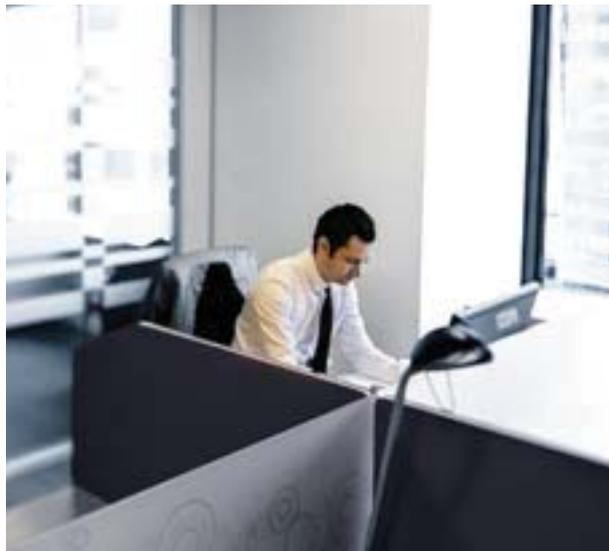


## Des locataires de premier rang

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

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





## Des baux commerciaux sécurisés

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

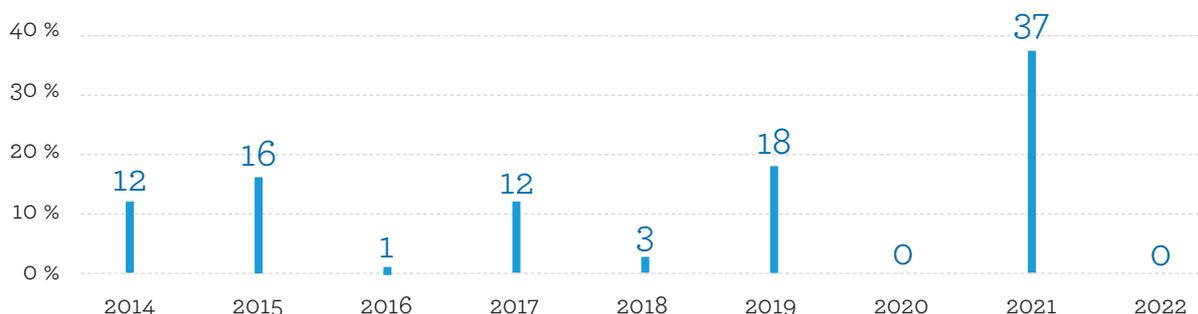
## La satisfaction des locataires, une priorité

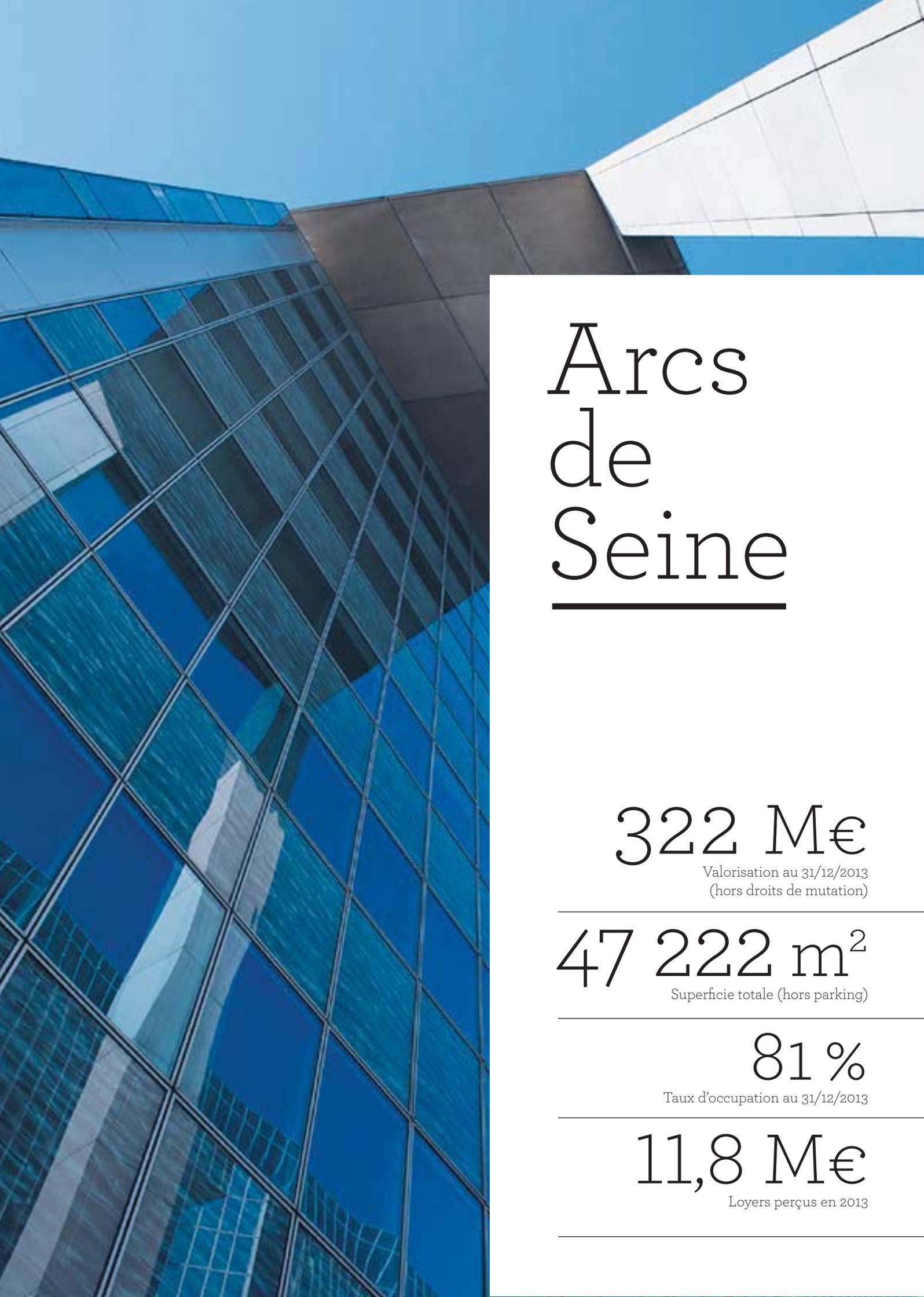
Convaincue que la fidélisation passe par la satisfaction, Cegereal place l'écoute des besoins des locataires au centre de ses préoccupations quotidiennes via des rencontres régulières et la présence de « gestionnaires immeubles » sur chaque site. Des questionnaires annuels de satisfaction lui permettent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

## Commerz Real : un partenaire au quotidien

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

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





# Arcs de Seine

322 M€

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

47 222 m<sup>2</sup>

Superficie totale (hors parking)

81 %

Taux d'occupation au 31/12/2013

11,8 M€

Loyers perçus en 2013

## Site emblématique en bordure de Seine

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

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

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



## La nature pour inspiration

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

## Services premium

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





---

# ARCS DE SEINE, UNE RÉFÉRENCE

---

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

## Un succès locatif confirmé

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

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



## Toujours plus « vert »

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

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

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

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

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

Bertrand Donnève,  
Directeur Immobilier et Sécurité, Sonepar

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



---

## BREEAM®

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

---

# Europiazza

355 M€

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

52 478 m<sup>2</sup>

Superficie totale (hors parking)

89 %

Taux d'occupation au 31/12/2013

21,8 M€

Loyers perçus en 2013

## De solides atouts

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



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

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

## Des mètres carrés optimisés

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

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



## Le confort de vie pour priorité

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



---

# EUROPLAZA

---

## FUTURE « TOUR JARDIN » DE LA DÉFENSE

---

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

### Un confort environnemental certifié

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



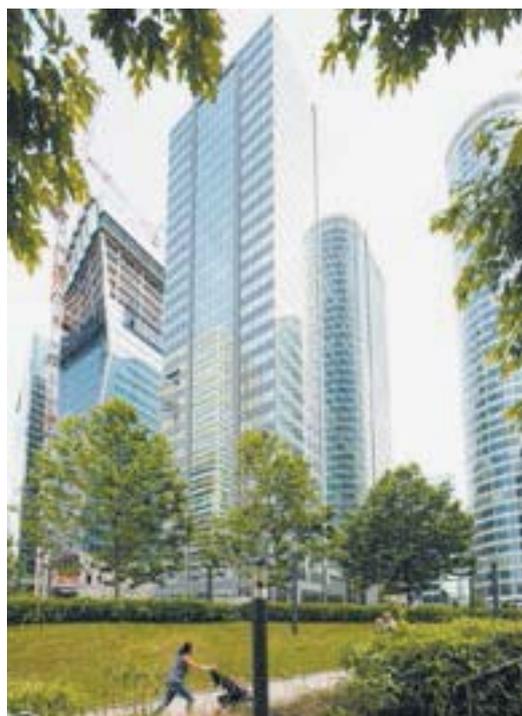
## Un projet d'aménagement créateur de valeur

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

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

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

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



## Des choix approuvés par les locataires

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



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

---



# Rives de Bercy

172 M€

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

---

31 942 m<sup>2</sup>

Superficie totale (hors parking)

---

100 %

Taux d'occupation au 31/12/2013

---

9,7 M€

Loyers perçus en 2013

---

## Un site majeur

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



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

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

### Un environnement naturel optimisé

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



### Des équipements et des services de pointe

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

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



---

# RIVES DE BERCY

---

## 2013, DE NOUVEAUX ENGAGEMENTS

---

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

### Un bail renouvelé pour 9 ans

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

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

## En cours de certification HQE Exploitation

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



## Un partenariat renforcé

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



La Haute Qualité Environnementale en Exploitation est une certification d'ouvrage visant à établir la performance environnementale d'un site sur quatre thématiques transverses (Énergie, Environnement, Santé et Confort). Son objectif principal est d'assurer dans le temps la maîtrise de l'énergie et de la qualité environnementale du bâtiment en s'appuyant sur les moyens mis en place lors de sa construction/rénovation.

# 03

## ENGAGEMENT & RÉFÉRENCE

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







---

2014

---

OBJECTIF :

---

ÊTRE  
UNE FONCIÈRE  
100 % VERTE

---

Quelles raisons vous ont poussé à définir une stratégie RSE ?

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





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

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

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

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

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

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

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

**Raphaël Tréguier,**  
Directeur général



# 2013

## ANNÉE DE STRUCTURATION

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

### Faits marquants 2013

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

#### FÉVRIER 2013

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

#### NOVEMBRE 2013

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

#### JANVIER 2014

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

#### JUIN 2013

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

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

#### DÉCEMBRE 2013

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

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

# II. INFORMATIONS FINANCIÈRES

## 1. Résultats et situation financière consolidés

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

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

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

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

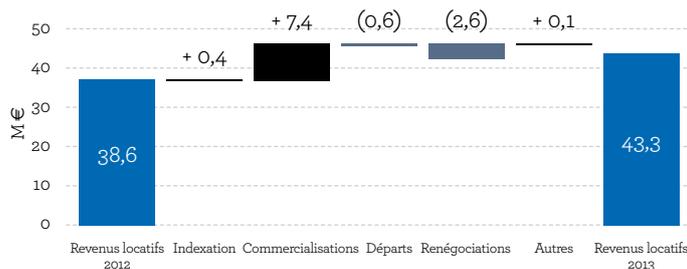
### ACTIVITÉ LOCATIVE

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

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

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

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



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

En milliers d'euros

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

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

En milliers d'euros

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

### ENDETTEMENT

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

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

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

Les principales stipulations du Crédit sont les suivantes :

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

## PRINCIPAUX RATIOS FINANCIERS

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

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

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

Les dépenses opérationnelles désignent : les charges (y compris celles récupérables) pour des montants toutes taxes comprises, liées à l'exploitation, à la conservation, la maintenance, au fonctionnement, à la gestion et à l'administration des immeubles (notamment la rémunération versée au titre du Contrat d'Asset Management et au titre du Contrat de Gestion Immobilière) et au fonctionnement de l'Emprunteur.

## INDEMNITÉS DE REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS

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

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

## RESTRUCTURATION

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

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

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

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

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

## ASSURANCES

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

### Assurances multirisques

La société Prothin :

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

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

En sus, cette police :

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

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

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

### Assurance responsabilité civile propriétaire

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

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

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

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

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

## LITIGES

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

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

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

en milliers d'euros

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

# TABLEAU DES RESULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

En euros

	31/12/13 12 mois	31/12/12 12 mois	31/12/11 12 mois	31/12/10 12 mois	31/12/09 12 mois
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	160 470 000	160 470 000	160 470 000	160 470 000	160 470 000
Dont versé	160 470 000	160 470 000	160 470 000	160 470 000	160 470 000
Nombre d'actions ordinaires existantes	13 372 500	13 372 500	13 372 500	13 372 500	13 372 500
<b>Opérations et résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires HT			20 784 100	63 956 378	67 043 926
Bénéfice avant impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(1 895 753)	(1 618 602)	3 655 233	34 774 971	41 418 321
Bénéfice après impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(1 877 070)	(1 439 977)	(9 287 235)	7 329 497	15 540 619
Bénéfice distribué	10 029 375	8 692 125		14 709 750	22 733 250
<b>Résultat par action</b>					
Bénéfice avant impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(0,14)	(0,12)	0,27	2,60	3,10
Bénéfice après impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(0,14)	(0,11)	(0,69)	0,55	1,16
Dividende versé à chaque action	0,75	0,65		1,10	1,70
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice			3	3	2
Montant de la masse salariale de l'exercice <sup>(1)</sup>	265 545	237 072	246 753	336 332	221 188
Versements aux organismes sociaux et œuvres sociales <sup>(1)</sup>	111 548	106 901	101 528	140 920	92 952

(1) Ces montants correspondent à la rémunération des mandataires sociaux.

---

# ORDRE DU JOUR

## À caractère ordinaire :

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

## À caractère extraordinaire :

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

---

# TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS

*À caractère ordinaire :*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Origine :

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

Affectation :

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

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

En euros

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

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

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

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

Le montant ainsi distribué sera versé le 17 juillet 2014.

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

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

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

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

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

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

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

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

L'Assemblée générale, consultée en application de la recommandation du § 24.3 du Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef de juin 2013, lequel constitue le Code de référence de la société en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, émet un avis favorable sur les éléments de la

rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 à M. Richard Wrigley tels que présentés dans le document de référence pages 102, 122 et suivantes.

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

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

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

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

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

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

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

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

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

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

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

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

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

## *À caractère extraordinaire*

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

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

1) Donne au Conseil d'administration l'autorisation d'annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital calculé au jour de la décision d'annulation, déduction faite des éventuelles actions annulées au cours des 24 derniers mois précédents, les actions que la Société détient ou pourra détenir par suite des rachats réalisés dans le cadre de l'article L. 225-209 du Code de commerce ainsi que de réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur,

2) Fixe à 24 mois à compter de la présente Assemblée, soit jusqu'au 25 juin 2016, la durée de validité de la présente autorisation,

3) Donne tous pouvoirs au Conseil d'administration pour réaliser les opérations nécessaires à de telles annulations et aux réductions corrélatives du capital social, modifier en conséquence les statuts de la Société et accomplir toutes les formalités requises.

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

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

- Autorise le Conseil d'administration, si les titres de la Société viennent à être visés par une offre publique, à mettre en œuvre les délégations et/ou autorisations qui lui ont été consenties aux termes des 10e, 11e, 12e, 13e, 14e, 15e et 16e résolutions de l'Assemblée du 26 juin 2013 ;
- Décide de fixer à 18 mois à compter de la présente Assemblée générale la durée de la présente autorisation ;
- Décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions prévues par la loi, la présente autorisation.

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

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

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

- Délègue au Conseil d'administration sa compétence à l'effet de décider une émission de bons permettant de souscrire à des conditions préférentielles des actions de la Société et leur attribution gratuite à tous les actionnaires de la Société ayant cette qualité avant l'expiration de la période d'offres.

- Décide de fixer, ainsi qu'il suit, la limite des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence :
  - le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises par exercice des bons ne pourra être supérieur à 160 470 000 euros. Le plafond ainsi arrêté n'inclut pas la valeur nominale globale des actions supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital ;
  - le nombre maximum de bons de souscription d'actions pouvant être émis sera égal au nombre d'actions composant le capital social lors de l'émission des bons.

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

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

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

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

Elle est indépendante de la délégation de compétence prévue à la 12e résolution de la présente Assemblée.

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

#### **Quatorzième résolution (ordinaire) – Formalités**

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

---

# DEMANDE D'ENVOI DES DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS

visés aux articles R.225-81 et R225-83 du Code de commerce

Je soussigné(e),

Mme, Mlle, M. MM : .....

Nom (ou dénomination sociale)

Prénom : .....

Adresse : .....

.....

Propriétaire de \_\_\_\_\_ actions nominatives de la Société CEGEREAL,

Propriétaire de \_\_\_\_\_ actions au porteur de la Société CEGEREAL (joindre une copie de l'attestation de participation délivrée par votre intermédiaire financier),

souhaite recevoir à l'adresse ci-dessus les documents ou renseignements visés aux articles R.225-81 et R.225-83 du Code de commerce concernant l'Assemblée Générale Ordinaire & Extraordinaire du 25 juin 2014 à 11 heures, à l'exception de ceux qui étaient annexés à la formule unique de procuration et de vote par correspondances.

Fait à ....., le .....2014

Signature :

Conformément à l'article R.225-88, alinéa 3 du Code de commerce, les actionnaires titulaires de titres nominatifs peuvent obtenir de la Société, par une demande unique, l'envoi des documents et renseignements précités à l'occasion des assemblées ultérieures d'actionnaires.

*Cette demande est à retourner à BNP Paribas Securities Services  
C.T.S – Services Assemblées – Les Grands Moulins de Pantin – 93761 Pantin Cedex  
ou à l'intermédiaire financier chargé de la gestion de vos titres.*