



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 EXTRAORDINAIRE

Vendredi 12 avril 2013
à 11 heures
au 21-25 rue Balzac – 75008 Paris

SOMMAIRE

Comment participer à l'assemblée

Profil

Atouts stratégiques

Interview croisée de la direction générale

L'année en faits

Performance durable et performance EPRA

Cegereal en Bourse

Message du Président

Gouvernance

Gestion des risques

Analyse du marché

Politique locative

Arcs de Seine - Europlaza - Rives de Bercy

Panorama de nos actifs

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 GENERALE

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 ouvré 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 ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris.

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 il a 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 délivré 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 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 noms et prénom 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 en précisant 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 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.

Lorsque l'actionnaire a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation, il ne peut plus choisir un autre mode de participation à l'assemblée.

Le Conseil d'Administration

PROFIL

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

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

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

Cegereal est cotée sur le compartiment B de NYSE Euronext Paris depuis mars 2006. Elle a opté pour le statut de Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) avec l'ambition de distribuer des dividendes élevés et réguliers à ses actionnaires.

plus de 120 000 m²	865 M€
Surfaces de bureaux au 31/12/2012	Valeur du patrimoine au 31/12/2012

7,5 M€	38,6 M€
Résultat EPRA 2012	Loyers en 2012

35,7 €
ANR par action au 31/12/2012

NOS ATOUTS STRATÉGIQUES

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



UN PATRIMOINE DE QUALITÉ

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



UNE POLITIQUE DE GESTION LOCATIVE SÉLECTIVE

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

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

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

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

UNE GOUVERNANCE STRICTE

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



UN ACTIONNARIAT DE QUALITÉ

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



UN PARTENAIRE DE PREMIER PLAN

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





VISION & AMBITION



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

2012, UNE DYNAMIQUE POSITIVE

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



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

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

Quelle valeur apporte cette certification HQE Exploitation ?

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

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

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

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



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

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

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

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

Comment se positionne Cegereal face à ce nouveau paradigme ?

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

Comment s'est comporté le titre Cegereal en Bourse ?

R.T. : Le cours de l'action a augmenté de façon quasi continue depuis début 2012 pour atteindre une performance de 42 % sur l'année, surperformant ainsi l'indice EPRA de 17 %. Une belle année boursière en somme qui récompense nos succès opérationnels de 2012 et qui confirme l'efficacité à la fois de notre gouvernance et de nos nouveaux process de gestion des risques mis en place en 2011.

Cette année valide également – et de nouveau – notre choix de nous appuyer sur des experts externes tels que Commerz Real dans notre activité.

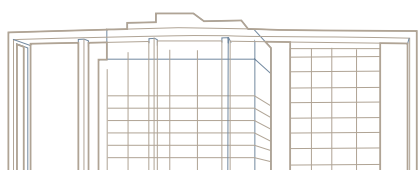
Envisagez-vous de distribuer un dividende cette année ?

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

UNE ANNÉE RICHE EN RÉALISATIONS

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

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



1

UNE COMMERCIALISATION D'ARCS DE SEINE RÉUSSIE

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



UN REFINANCEMENT BANCAIRE SÉCURISÉ ET OPTIMISÉ

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

3



UNE DURÉE LOCATIVE ALLONGÉE

Outre l'accueil de nouveaux locataires (trois à Arcs de Seine et un à Europlaza), deux locataires, satisfaits de la qualité des immeubles à vivre proposés par Cegereal, se sont engagés pour étendre leur bail en cours. Crédit Foncier, locataire unique de Rives de Bercy (31 900 m²) depuis sa livraison en 2003 et ASG, locataire de 1 350 m² dans la tour Europlaza, ont renouvelé leur bail pour une durée ferme respective de neuf ans et six ans. Une marque de confiance qui conforte la politique de gestion locative de Cegereal centrée sur une relation de proximité avec les locataires.



4

LE RESTAURANT D'EUROPLAZA RÉORGANISÉ ET AMÉLIORÉ

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



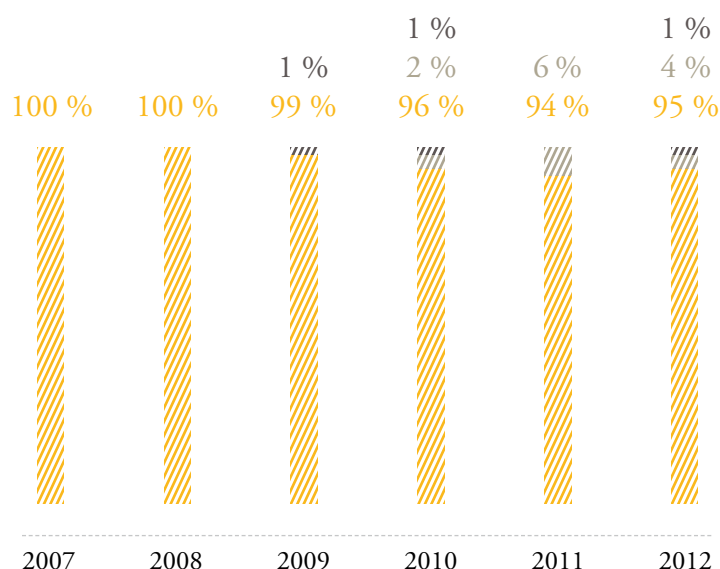
5

UNE DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE SYSTÉMATISÉE

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

PERFORMANCE DURABLE

Locataires : des signatures de qualité



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

Source : D&B ratings

95 %

de locataires de premier plan

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

167

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

PERFORMANCE EPRA

Résultat EPRA

En milliers d'euros

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

ANR EPRA

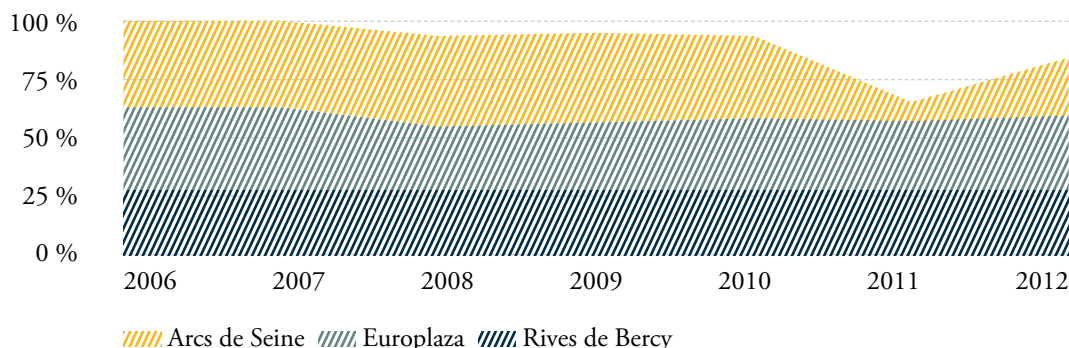
En milliers d'euros, sauf données par action

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

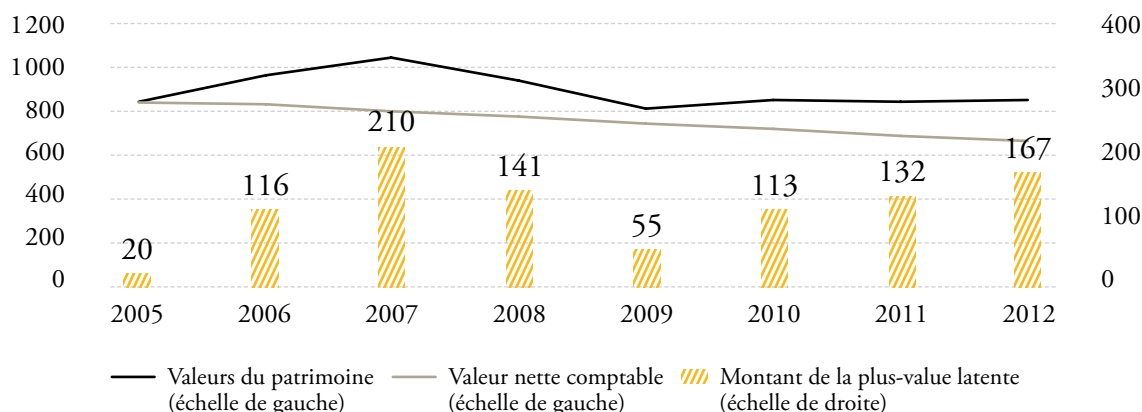
* Hors emprunt à taux variable au 31 décembre 2011

Les indicateurs publiés par Cegereal sont en ligne avec les recommandations de l'EPRA, European Public Real Estate Association, dont Cegereal est membre. La mission de l'EPRA est de promouvoir l'investissement dans le secteur immobilier coté et de le représenter. L'EPRA publie notamment des « Best Practices Recommendations » (BPR) qui définissent les lignes directrices à suivre par les sociétés foncières cotées en matière d'information financière afin de renforcer la transparence et la comparabilité des données publiées par les REIT dans leurs rapports annuels.

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



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



ANR triple net EPRA

En euros par action

34,2

ANR triple net
par action au 31/12/11

/// + 0,4

Résultat courant 2012
(norme IFRS)

/// + 0,8

Variation de la juste
valeur des ensembles
immobiliers

/// + 0,4

Variation de la juste valeur
de la dette bancaire

/- - 0,1

Franchises de loyer

35,7

ANR triple net
par action au 31/12/12

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

En milliers d'euros

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

Taux de vacance EPRA

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

CEGEREAL EN BOURSE

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



Carte d'identité boursière

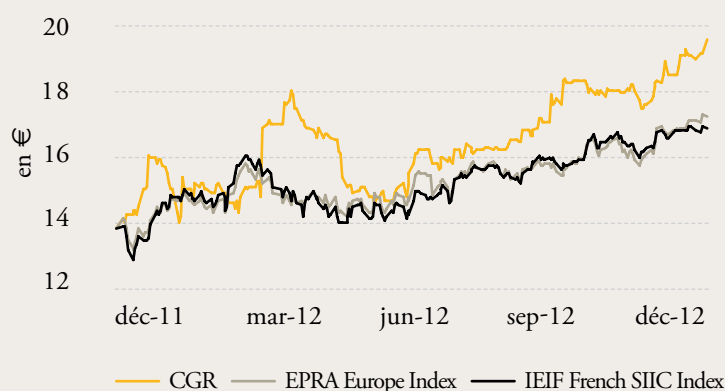
Nom : Cegereal SA
NYSE : Euronext Paris
Code ISIN : FR0010309096
Mnemo : CGR
CFI : ESVUFB
Type : Eurolist Compartiment B
Indices : CAC all shares et IEIF SIIC France
Service titres : BNPP Securities Services

Un titre en hausse de 42 %

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

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

Évolution du cours de Bourse par rapport aux principaux indices



Informations actionnaires

www.cegereal.com

Cegereal

Raphaël Tréguier

21-25, rue Balzac - 75008 Paris

Tél. : + 33 (0)1 42 25 76 36

Agenda de l'actionnaire

15 février 2013 :

Résultats annuels 2012

16 mai 2013 :

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2013

26 juin 2013 :

Assemblée générale

25 juillet 2013 :

Résultats du 1^{er} semestre 2013

14 novembre 2013 :

Chiffre d'affaires du 3^e trimestre 2013

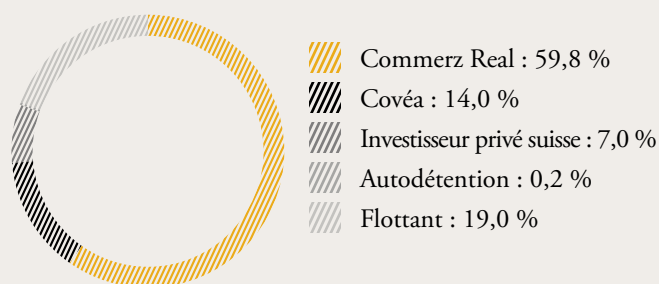
Un actionnariat stable et de qualité

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

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

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

Actionnariat de Cegereal au 31 décembre 2012



Source : Euroclear

Répartition du flottant de Cegereal au 31 décembre 2012



Source : Euroclear

Une communication transparente et de proximité

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

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

MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



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

Sur le plan immobilier, les succès locatifs réalisés par la société sur l'année témoignent et confortent une nouvelle fois le positionnement porteur choisi par Cegereal sur le marché de bureaux francilien. Le segment des surfaces de plus de 5 000 m² est resté dynamique, avec un élan particulier des grands utilisateurs vers les espaces modernes et fonctionnels. À la suite de la rénovation du site Arcs de Seine en 2011, la commercialisation de l'immeuble a atteint un stade bien avancé en 2012.

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

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

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

A stylized, handwritten signature in dark ink, consisting of a series of loops and a final horizontal stroke.

Richard Wrigley

Administrateur indépendant
et Président du Conseil
d'administration de Cegereal

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

GOUVERNANCE

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

Principes d'organisation

Se référant au Code de référence AFEP MEDEF sur le gouvernement d'entreprise des sociétés cotées d'avril 2010, la gouvernance de Cegereal est assurée à trois niveaux : le Conseil d'administration, ses trois comités et l'équipe de direction, constituée de Raphaël Tréguier et Carl-Christian Siegel.

Cette organisation est conforme aux règles de gouvernance édictées par les deux autorités de marché française et allemande, AMF et Bafin.

Les statuts et le règlement intérieur de Cegereal sont disponibles sur le site www.cegereal.com.

Gouvernance	Organisation opérationnelle
Une organisation tournée vers la transparence et l'indépendance	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.
1 Un Conseil d'Administration présidé par un administrateur indépendant et composé de 9 membres, dont 3 sont indépendants.	Cegereal bénéficie d'un contrat d'Asset Management avec un leader mondial de la gestion immobilière pour compte de tiers, Commerz Real.
2 Trois comités (Comité des investissements, Comité d'audit, Comités des nominations et rémunérations) constitués majoritairement d'administrateurs indépendants.	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.
3 Une équipe de direction composée d'un Directeur général et un Directeur général délégué.	

UNE GOUVERNANCE À TROIS NIVEAUX

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

01.

Un Conseil d'administration renforcé

Administrateurs indépendants



Richard Wrigley,

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



Alec Emmott

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



Jean-Pierre Bonnefond,

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

Représentants des actionnaires

Gerry Dietel,

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

Erich Seeger,

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

Carl-Christian Siegel,

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

Olivier Le Borgne,

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

Klaus Waldherr,

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

Sabine Röska,

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



02.

Trois comités indépendants

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

Comité d'investissements

Alec Emmott (président), indépendant
Richard Wrigley, indépendant
Graham Spensley, indépendant

Ce comité a pour mission d'assister le Conseil sur les investissements, en particulier en cas de vente, d'acquisition, de développement ou de rénovation importante d'un actif immobilier. Il donne aussi son avis sur les projets et le budget annuel d'investissements. Il examine la stratégie des opérations d'investissements déjà réalisées. Il se saisit par ailleurs de tout fait pouvant avoir un impact significatif sur les investissements.

Nombre de réunions en 2012 : Néant

Comité d'audit

Richard Wrigley, (président), indépendant
Jean-Pierre Bonnefond, indépendant
Gerry Dietel, Fund Manager Commerz Real

Le Comité d'audit assiste le Conseil dans l'examen et l'arrêté des comptes (annuels et semestriels). Il assure le suivi du contrôle légal des comptes par les Commissaires aux comptes et veille à leur indépendance. Il examine les procédures de contrôle interne, d'audit, de comptabilité et de gestion. Il s'assure par ailleurs de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, en veillant à ce que Cegereal possède, dans sa gestion, les moyens adaptés à la prévention des risques et des anomalies. Enfin, le Comité d'audit assure le suivi du processus d'élaboration de l'information financière.

Nombre de réunions en 2012 : 1

Taux de participation : 100 %

Comité des nominations et des rémunérations

Jean-Pierre Bonnefond (Président), indépendant
Graham Spensley, indépendant
Alec Emmott, indépendant

La vocation de ce comité est de préparer la détermination du montant des rémunérations de chaque membre de la Direction générale. Il est également chargé d'apprécier les autres avantages ou indemnités dont ils bénéficient. Il examine les candidatures aux fonctions de Directeur général, Directeur général délégué et administrateur. Il apprécie aussi la situation de chaque administrateur en termes de liberté de jugement, et évalue régulièrement le Conseil d'administration.

Nombre de réunions en 2012 : 2

Taux de participation : 100 %

03.

L'équipe de direction

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

La Direction générale de la société est ainsi assurée par deux experts en corporate finance et en immobilier.



Raphaël Tréguier,
Directeur général

Âgé de 38 ans, Raphaël Tréguier possède une expérience solide dans l'immobilier et le Corporate Finance. Impliqué dans la direction d'opérations d'achat de sociétés, cotées et non cotées, et de grands portefeuilles, il a notamment passé sept ans au sein de l'équipe de GE Real Estate France chargée des investissements entre 2001 et 2008.



Carl-Christian Siegel,
Directeur général délégué aux affaires immobilières

Âgé de 46 ans, il est responsable des équipes immobilières en Europe du Sud chez Commerz Real AG. Il a rejoint le Groupe début 2008 après douze ans au sein du groupe Deutsche Bank, où il était responsable de la gestion de portefeuille pour des Fonds spéciaux. Carl-Christian Siegel est diplômé en Gestion de l'université de Konstanz et possède un diplôme en Économie Immobilière de European Business School.

LA MAÎTRISE DES RISQUES EN TOILE DE FOND

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



Un contrôle interne renforcé

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

Des risques planifiés et analysés

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

Une révision annuelle des principaux facteurs de risque

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

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



Une gestion active des principaux facteurs de risque en 2012

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

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

Gestion des risques liés à l'activité de la société

Risque locatif lié à la vacance à Arcs de Seine

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

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

Risque lié à la concentration des actifs et des locataires

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

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

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

Gestion des risques de marché

Risque lié au refinancement

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

Niveau des taux d'intérêt

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

Une analyse succincte des risques est présentée à la page 44 du présent document.



QUALITÉ & VALORISATION



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

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

En 2012, la poursuite de la dégradation économique a profité à l'immobilier de bureaux francilien avec une concentration des investissements sur les actifs haut de gamme de grande taille. Dans un marché locatif globalement en baisse, le segment des surfaces de plus de 5 000 m² s'est avéré parmi les plus résilients.

Des flux d'investissement tirés par les grandes transactions

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

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

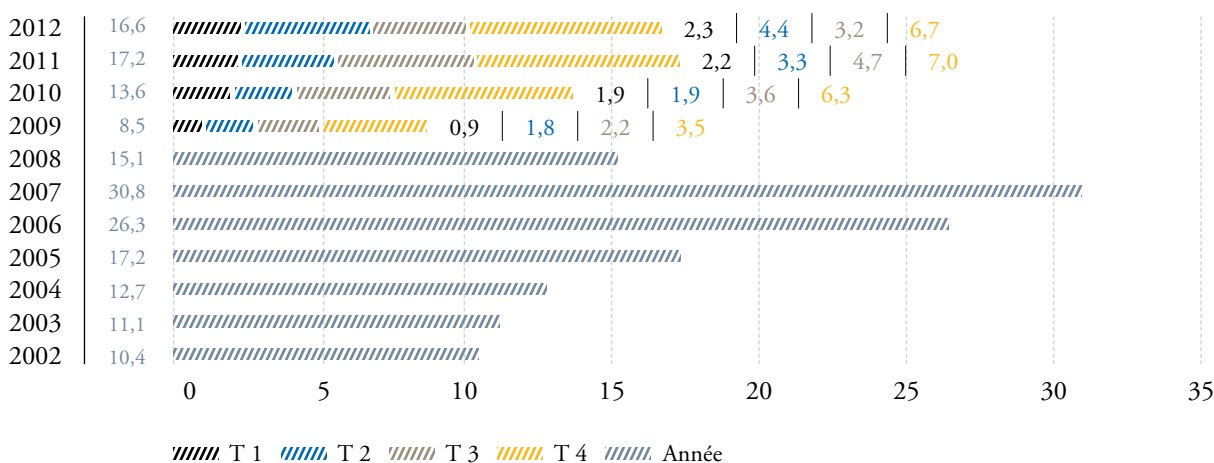
Les flux d'investissement se sont principalement concentrés sur les grandes transactions, avec 19 transactions de plus de 100 millions d'euros dont 4 d'un montant supérieur à 500 millions d'euros. Des transactions qui émanent notamment d'investisseurs étrangers, dont la part a représenté 43 % des montants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

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

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

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

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



Source : BNP Paribas Real Estate

MARCHÉ LOCATIF



Un mouvement croissant vers la périphérie parisienne

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

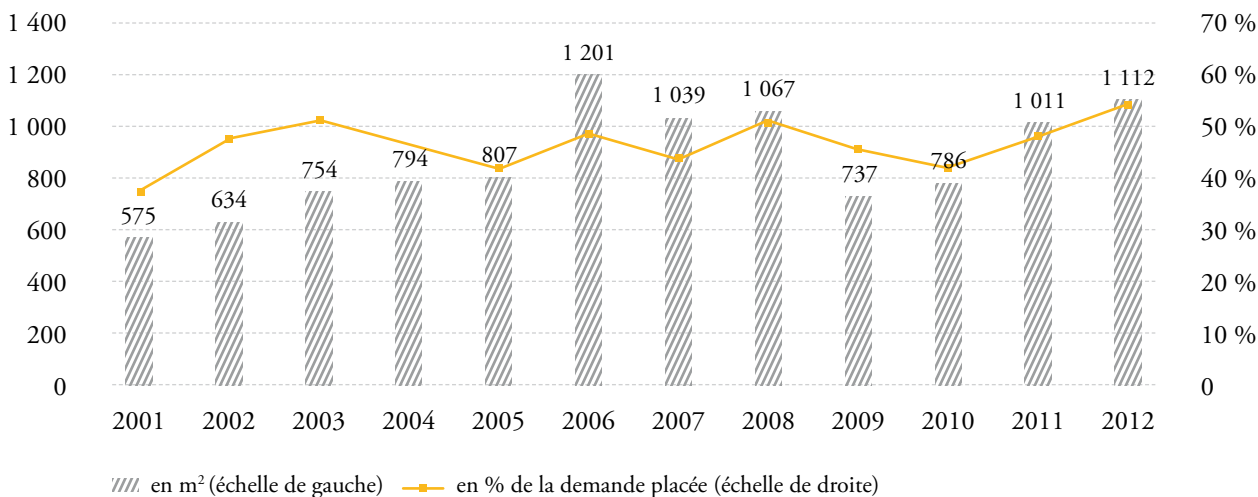
Sur notre segment, après un début d'année mitigé, les grandes transactions ont fortement rebondi au dernier trimestre. Les surfaces de plus de 5 000 m² ont finalement été le moteur du marché locatif francilien sur l'année, avec un volume de demande placée de plus de 1,1 million m², en hausse de 8 %, par le biais de 70 transactions. Un record depuis 2006.

En revanche, le segment des surfaces de moins de 5 000 m² qui soutenait le marché au premier semestre a terminé l'année sur une baisse globale de 12 %.

D'un point de vue géographique, l'activité locative s'est contractée dans la capitale (- 10 %), avec un recul plus marqué dans le Quartier Central des Affaires de Paris (QCA) de 13 %. Un fléchissement à la faveur de la première couronne parisienne, en progression de 38 % en 2012 avec 439 000 m² placés, confirmant une quête continue des entreprises de rationalisation des espaces de travail et de maîtrise des coûts dans des immeubles modernes, en dépit du contexte économique difficile. Les quartiers de La Défense et de la Boucle sud, notamment, ont bénéficié de ce mouvement.

Avec un taux de vacance de 7,1 % dans la région Ile-de-France, les loyers sur les segments haut de gamme sont restés relativement stables, dans une fourchette de 450 à 560 euros/m²/an pour les quartiers premium à la périphérie de Paris.

Poids des transactions > 5 000 m² (en milliers de m²)



Source : BNP Paribas Real Estate

UNE POLITIQUE LOCATIVE EXIGEANTE DANS LA DURÉE

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



Des nouveaux locataires de premier rang

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

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

Des locataires existants fidélisés

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

Ces liens ont conduit deux locataires, en 2012, à prolonger la durée de leur bail : Crédit Foncier a prolongé sa location de 9 ans supplémentaires à Rives de Bercy (31 900 m²) dans le cadre d'une renégociation de son bail et ASG a renouvelé son bail pour une durée de 6 ans ferme à Europlaza.

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

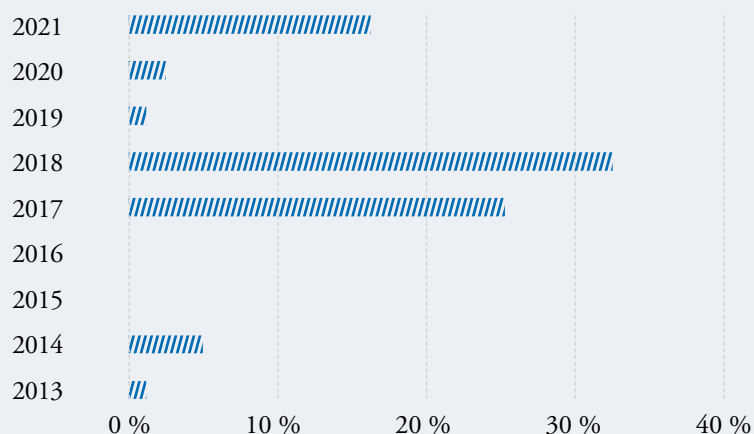
Une maturité des baux allongée

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



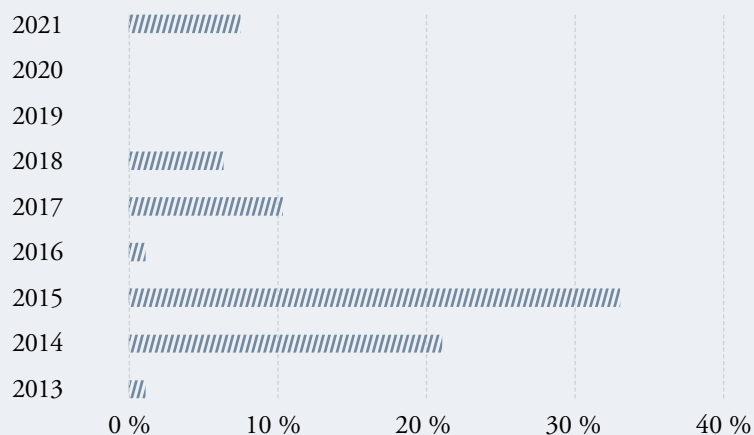
Année de fin de bail

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



Année de congé possible

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



40 ans

d'expertise à l'appui

Commerz Real

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

ARCS DE SEINE

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

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

310 M€

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

47 222 m²

Superficie totale (hors parking)

63 %

Taux d'occupation au 31/12/2012

5 M€

Loyers perçus en 2012



Boulogne-Billancourt, 2^e pôle économique de l'Ouest parisien

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

L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ALLIÉE AU CONFORT DE VIE

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

Un fleuron architectural

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

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

À la pointe de la performance

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

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

Une commercialisation très active

Depuis la livraison des travaux de rénovation début 2012, 28 000 m² de l'ensemble Arcs de Seine sont loués, soit près des deux tiers du site et les immeubles B et C le sont dans leur intégralité.

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

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

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

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

Stéphane Tual,
Directeur des Moyens Généraux, Groupe Canal+



22 200

mètres carrés commercialisés en 2012

Esprit campus, esprit de service

Fonctionnels mais également très flexibles, les trois immeubles sont divisibles à la fois horizontalement et verticalement et offrent des plateaux de 1 200 à 2 800 m² pouvant accueillir chacun jusqu'à 300 collaborateurs. Des espaces de travail conçus dans un esprit campus et convivial avec un pôle de services communs (parking, restaurant interentreprise, cafétéria, auditorium, salles de réunion, salon club) et la mise à disposition d'un ensemble de services pour assurer un grand confort de vie aux utilisateurs.



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

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

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

Gérald Karsenti,
Président-Directeur Général d'HP France



EUROPLAZA

Une tour prestigieuse au centre de La Défense

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

La Défense, plus grand pôle d'affaires européen

Moteur de l'économie francilienne et nationale avec 3,2 millions de m² de bureaux et 180 000 salariés, classé dans les 10 premiers quartiers d'affaires mondiaux, La Défense est un lieu privilégié pour l'implantation de fonctions stratégiques et de centres de décision de grands groupes français et internationaux. La diversité des secteurs représentés est notable : Finances et Assurances (Société Générale, HSBC, Allianz...), Énergie (Total, Areva, EDF...), Technologies de l'information et de la communication, Conseil (Ernst & Young, Mazars, KPMG...), Environnement (Suez Environnement...). Quartier phare du Grand Paris, La Défense Seine Arche a entamé une profonde mutation avec un vaste projet de renouvellement urbain, dans une démarche environnementale respectueuse, passant par le réaménagement des espaces publics et la modernisation du réseau de transports. Un environnement porteur dont bénéficie directement la tour Europlaza.



387 M€

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

52 478 m²

Superficie totale (hors parking)

92 %

Taux d'occupation au 31/12/2012

22,7 M€

Loyers perçus en 2012

LA MODERNITÉ AU SERVICE D'ESPACES DE VIE OPTIMISÉS

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

Des mètres carrés recherchés

Située à proximité du parvis de La Défense, la tour Europlaza est composée de deux immeubles de 31 et 4 étages disposés en « L ». Conçue en 1972, puis totalement restructurée entre 1996 et 1998 par HRO, son architecture au design très moderne mise sur la transparence et le raffinement, à l'image de son majestueux hall d'entrée, et bénéficie d'une grande visibilité dans tous les étages jusqu'à dans le dispositif de restauration, dont l'extension en 2009 a été placée sous une verrière afin de capter un maximum de lumière. La modernité de la tour se conjugue avec une grande modularité des surfaces de 1 300 m² et 2 100 m² dans les étages permettant un aménagement en open space global ou avec un couloir central desservant les espaces, au gré des besoins des locataires. Une divisibilité en phase avec la demande actuelle, qui émane notamment d'entreprises du secteur de l'informatique ou de sociétés innovantes en croissance, et contribue au succès d'Europlaza. Ainsi, aux côtés de grandes entreprises locataires de plusieurs étages, telles que Cap Gemini, GE Money Bank ou Galderma, la tour a accueilli ces deux dernières années des équipes de sociétés internationales sur des surfaces inférieures à 1 000 m² comme Intersystems (société de technologie), Stora Enso (cabinet de recrutement) et Sthree (producteur mondial de papier).

Des prestations et services d'un niveau rare

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

La satisfaction des locataires, une priorité

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



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



Le restaurant interentreprise repensé pour gagner en confort et fluidité

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

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

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

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

Quelles ont été vos inspirations pour incarner cet espace ?

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

En avez-vous déjà mesuré les bénéfices ?

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





RIVES DE BERCY

Un campus majestueux aux portes
de l'est parisien

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

168,4 M€

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

31 942 m²

Superficie totale (hors parking)

100 %

Taux d'occupation au 31/12/2012

11,2 M€

Loyers perçus en 2012



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

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

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

UN ENVIRONNEMENT SUBLIMÉ PAR DES ESPACES BIEN PENSÉS

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

Un campus alliant design et sérénité

Doté d'une surface totale de 31 900 m² configurée en forme de « 6 » et distribuée sur 7 niveaux, le site Rives de Bercy se présente comme un campus majestueux. Sa façade de 115 mètres en mur de rideau associant le verre clair, le métal et le granit, longe les quais de Seine et s'ouvre sur un hall monumental et raffiné, qui porte la signature du décorateur renommé Albert Pinto, en alliant espace et clarté. Une luminosité qui inonde également les différentes ailes du bâtiment reliées par des passerelles en verre suspendues. Associé à une vue exceptionnelle sur la Seine d'un côté et, de l'autre, sur des jardins paysagers répartis sur plus de 16 000 m² de terrain, cette clarté procure une sensation de confort et de sérénité. Les espaces de travail se présentent sous forme de plateaux de 4 400 m², divisibles à partir de 3 200 m², avec une capacité d'accueil de 440 personnes par étage. Ces espaces fonctionnels ont été conçus avec des équipements techniques à la pointe de la performance (climatisation, acoustique, éclairage).

Des services au plus haut niveau

Dans un esprit campus, Rives de Bercy propose un ensemble de services intégrés de grande qualité, digne des immeubles de haut standing des quartiers d'affaires de l'ouest de Paris. Les utilisateurs disposent d'un parking de 657 places sur 3 étages en sous-sol, d'un auditorium de 100 places, d'un restaurant de 1 500 m² incluant une cafétéria ouverte sur un jardin paysager (avec une capacité de 1 400 couverts par jour pour le restaurant et 80 places pour la cafétéria), de 4 salons club et d'un club de fitness pour se ressourcer.

Un site valorisé par son locataire

Depuis sa livraison en 2003, Rives de Bercy accueille un unique locataire de choix : le Crédit Foncier. Titulaire d'un bail de type triple net, ce dernier finance l'ensemble des charges locatives et des travaux. Ainsi, le Crédit Foncier a déjà engagé quelques opérations pour améliorer le site, tel que la modification du restaurant avec l'aménagement d'un jardin japonais intérieur, l'installation d'un onduleur supplémentaire et l'agrandissement de la salle de fitness, mais également des travaux dans une démarche de développement durable, portant notamment sur l'économie d'énergie, qui participent à la valorisation de l'immeuble. Dans cette logique, à l'instar des deux autres ensembles composant le patrimoine de Cegereal, une démarche d'audit du site Rives de Bercy a été initiée, en 2012, en vue d'obtenir la certification HQE Exploitation.





Un locataire satisfait, un bail prolongé

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



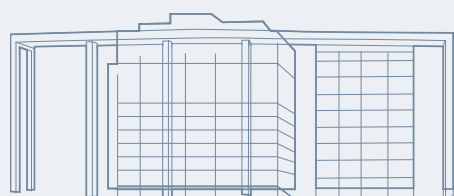
Explications d'Hélène de Clisson, Asset Manager chez Commerz Real

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

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

PANORAMA DES ACTIFS

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



ARCS DE SEINE

310 M€

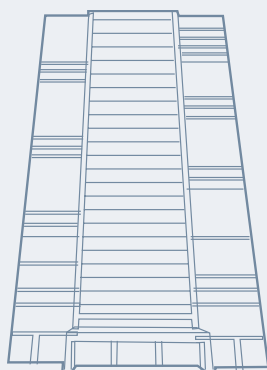
Valeur hors droits de mutation au 31/12/2012

47 222 M²

Superficie totale (hors parking)

Canal Plus,
Boursorama,
Hewlett Packard

Principaux locataires



EUROPLAZA

387 M€

Valeur hors droits de mutation au 31/12/2012

52 478 M²

Superficie totale (hors parking)

Cap Gemini,
GE Money Bank,
Galderma

Principaux locataires



RIVES DE BERCY

168 M€

Valeur hors droits de mutation au 31/12/2012

31 942 M²

Superficie totale (hors parking)

Crédit Foncier

Unique locataire

L'optimisation des espaces de travail et le confort de vie des utilisateurs des immeubles de Cegereal sont entretenus par une politique continue d'investissements dans une perspective de valorisation et de performance durable. En 2012, les principaux travaux de rénovation et d'amélioration ont porté sur le restaurant interentreprise d'Eurol Plaza pour un montant de 850 000 euros.

	EUROPLAZA	ARCS DE SEINE	RIVES DE BERCY	TOTAL
Adresse	20, avenue André-Prothin (La Défense 4)	34, Quai du Point-du-Jour (Boulogne-Billancourt)	4, quai de Bercy (Charenton-le-Pont)	
% Détention	100 %	100 %	100 %	n.a.
Valeur	387 M€	310 M€	168 M€	865 M€
Valeur/m ²	7 841 €/m ²	6 861 €/m ²	5 705 €/m ²	6 978 €/m ²
Évolution annuelle	+ 0,4 %	+ 3,3 %	+ 0,1 %	1,3 %
Taux de capitalisation ^(*)	+ 6,3 %	+ 6,0 %	+ 6,3 %	6,2 %
Loyers 2012	22,7 M€	4,7 M€	11,2 M€	38,6 M€
Taux d'occupation financier	92 %	63 %	100 %	83 %
Durée moyenne pondérée résiduelle des baux	5,4	7,9	5,1	6,6
Surface totale	52 478 m ²	47 222 m ²	31 942 m ²	131 642 m ²
dont Bureaux	47 131 m ²	44 152 m ²	29 136 m ²	120 419 m ²
dont RIE & Activité	3 157 m ²	2 041 m ²	2 424 m ²	7 622 m ²
dont Archives	2 190 m ²	1 029 m ²	382 m ²	3 601 m ²
Parkings	722	942	657	2 321
Année d'acquisition	1999	2000	2003	n.a.
Année de construction	1972	2000	2003	n.a.
Année de rénovation	1999	2011	n/a	n.a.
Type de baux	Investisseur	Investisseur	Triple Net	Investisseur ou Triple Net
Principaux locataires	Cap Gemini GE Capital Galderma	Canal Plus Hewlett Packard Boursorama	Crédit Foncier de France	Crédit Foncier de France Cap Gemini GE Capital

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

II. INFORMATIONS FINANCIÈRES

1. Résultats et situation financière consolidés

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 14 février 2013 et seront soumis pour approbation à l'Assemblée générale ordinaire annuelle.

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

L'information financière dans les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 présente, au titre des éléments comparatifs, les comptes en normes comptables internationales (IFRS) de la société Cegereal SA de l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2011.

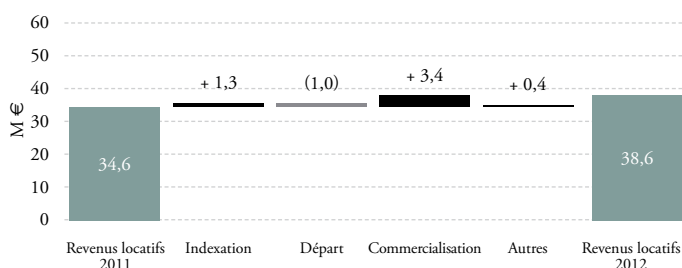
ACTIVITÉ LOCATIVE

En 2012, le site Arcs de Seine a fait l'objet de ses premières commercialisations suite aux travaux de rénovation. Trois baux ont été signé avec Canal+, Hewlett Packard et Huawei pour une surface totale de 17 300 m² au cours du 1^{er} trimestre, suivi d'un bail supplémentaire avec Hewlett Packard pour une surface de 900 m², une extension de bail de 2 800 m² avec Boursorama et 1 300 m² avec Huawei au cours du deuxième trimestre, portant la surface totale de bureaux commercialisée à 22 300 m².

En outre, sur Europlaza, le Property Manager Yxime en charge de la gestion quotidienne de nos trois immeubles, a déplacé ses équipes à compter d'avril 2012 sur un plateau de 1 296 m².

Par ailleurs, SPSS qui occupait 890 m² de bureaux dans la tour a mis fin à son bail au bout de 9 années passées à Europlaza.

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



Historique des loyers nets (2008-2012)

En milliers d'euros

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

Historique des charges propriétaire (2008-2012)

En milliers d'euros

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

ENDETTEMENT

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

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

Aussi, la société Prothin, venue aux droits de Cegereal au titre du Crédit Bancaire Initial dans le cadre de l'Apport Partiel d'Actif, a obtenu des banques AAREAL BANK AG, DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK AKTIENGESELLSCHAFT BAYERRISCHE LANDESBANK et LANDESBANK BERLIN AG un crédit hypothécaire d'un montant maximum en principal de 400 000 000 euros (le « Crédit ») aux fins de (i) rembourser le montant du Crédit Bancaire Initial et (ii) de financer, à concurrence de 1 108 160 euros, les frais et honoraires liés à la mise en place dudit Crédit.

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

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

Les principales stipulations du Crédit sont les suivantes :

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

PRINCIPAUX RATIOS FINANCIERS

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

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

Selon le Crédit, le revenu net locatif projeté désigne, pour la période des douze mois à venir, la somme des revenus locatifs prévisionnels, hors taxes, réduits des loyers qui seraient en risque avéré (congrés/impayés) et des dépenses opérationnelles refacturables aux locataires et les dépenses opérationnelles non refacturables.

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

INDEMNITÉS DE REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS

Tout remboursement anticipé volontaire de l'encours du Crédit donnera lieu au paiement par la société Prothin, en sus des coûts de rupture, d'une indemnité de remboursement anticipé égale :

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

Tout remboursement anticipé obligatoire de l'encours du Crédit donnera lieu au paiement par la société Prothin, en sus des coûts de rupture, d'une indemnité de remboursement anticipé égale :

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

RESTRUCTURATION

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

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

Cet apport a pris effet, du point de vue comptable et fiscal, le 1^{er} 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 engagement, notamment de (i) de conserver pendant trois ans tous les titres de la société Prothin reçus en contrepartie de l'apport, (ii) de ne pas consentir de nantissement sur les titres reçus en contrepartie de l'apport qui pourrait avoir pour effet de transférer la propriété de ces titres pendant ce délai de trois ans et (iii) de calculer ultérieurement les plus-values de cession afférentes à ces mêmes titres par référence à la valeur que les biens apportés avaient, du point de vue fiscal, dans ses propres écritures.

Cette filialisation a facilité le refinancement de la dette du Groupe (cf. paragraphe 9.2.2 ci-après) et permettra à Cegereal de réaliser à terme d'autres investissements indirects par le biais de nouvelles filiales à constituer, sans avoir à solliciter l'accord préalable des banques.

ASSURANCES

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

Assurances multirisques

La société Prothin a souscrit les assurances suivantes :

- a souscrit directement auprès d'une compagnie d'assurance de premier rang, à savoir CHARTIS EUROPE SA, une police multirisque (Tous risques Sauf) de droit français sous le numéro 9.000.057 ;
- est coassuré en vertu (i) de la police « Pro Dynamic Versicherung – Real Estate », numéro F 10173.1542, soumise au droit allemand auprès des compagnies d'assurances CHARTIS EUROPE SA, AXA VERSICHERUNG, HELVETIA VERSICHERUNG, QBE INSURANCE et R+V VERSICHERUNG sous la houlette de CHARTIS EUROPE SA et (ii) d'une assurance terrorisme, numéro F 10173.1956, soumise au droit allemand auprès de la compagnie d'assurance CHARTIS EUROPE SA.

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

En sus, cette police :

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

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

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

Assurance responsabilité civile propriétaire

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

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

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

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

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

LITIGES

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

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

Principaux agrégats qui composent le résultat net de l'exercice

En milliers d'euros

Rubrique de l'état de résultat global	Montant	Détail
Loyers nets	31 024	Les loyers nets correspondent aux loyers de la période (38 633 K€) et des refacturations de charges (8 773 K€), desquels sont soustraites les charges liées aux immeubles (16 382 K€). En 2012, les revenus locatifs sont en hausse de 4 M€ par rapport à 2011 suite à l'arrivée de nouveaux locataires, principalement sur Arcs de Seine, et à l'indexation des baux
Frais de fonctionnement	(2 845)	Les frais de fonctionnement sont principalement composés d'honoraires, des primes d'assurance et des frais d'entretien des immeubles non facturés aux locataires.
Variation de la juste valeur des immeubles	9 385	La valeur du patrimoine est passée de 854,2 millions d'euros au 31/12/11 à 865,4 millions d'euros au 31/12/12, principalement du fait de la relocation des locaux de l'immeuble Arcs de Seine.
Résultat opérationnel	37 564	
Résultat financier	(20 704)	Le résultat financier comprend des charges financières à hauteur de 20 816 K€ et des produits financiers pour 113 K€.
Charge d'impôt		En conséquence de l'application du régime SIIC à compter du 1 ^{er} avril 2006, et en considérant que l'ensemble des bénéfices du Groupe est généré par la location des ensembles immobiliers, et la cession de droits immobiliers, aucun impôt sur les bénéfices n'a été constaté sur la période. Cette exonération est toutefois suspendue au respect de certains critères portant essentiellement sur la distribution des dividendes.
Résultat net	16 860	

TABLEAU DES RESULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

En euros

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

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

ORDRE DU JOUR

- Rapport du Conseil d'administration,
 - Modification de la limite d'âge pour exercer les fonctions de Président du Conseil d'administration et, en conséquence, de l'article 16 des statuts ;
 - Pouvoirs pour formalités.
-

TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS

A caractère extraordinaire

Première résolution: Modification de la limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président du Conseil d'administration et, en conséquence, de l'article 16 des statuts

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide de fixer la limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président du Conseil d'administration à 70 ans et en conséquence de modifier l'article 16 des statuts comme suit :

« Article 16 - Président du Conseil d'Administration

Le conseil d'administration élit parmi ses membres un président personne physique dont il détermine, le cas échéant, la rémunération. Le président du conseil d'administration est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est rééligible. Le conseil d'administration peut le révoquer à tout moment ; toute disposition contraire étant réputée non écrite.

Les fonctions du président prennent fin à la clôture de l'exercice social au cours duquel il aura atteint l'âge de 70 ans.

Le président du conseil d'administration dispose des pouvoirs prévus par la loi et exerce ceux-ci dans les conditions fixées par l'article L. 225-51 du code de commerce.

Si le président du conseil d'administration n'est pas directeur général, le directeur général et/ou le ou les directeurs généraux délégués prêtent leur concours au président afin d'obtenir les informations utiles à l'exercice de sa mission. »

Deuxième résolution : 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 Extraordinaire du 12 avril 2013 à 11 heures, à l'exception de ceux qui étaient annexés à la formule unique de procuration et de vote par correspondances.

Fait à, le2013

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.*