

Société anonyme à Conseil d'administration au capital de 66.862.500 euros Siège social : 42, rue de Bassano - 75008 Paris 422 800 029 RCS Paris – APE : 6820B SIRET : 422 800 029 00031

## **AVIS DE CONVOCATION**

## ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

(Ordinaire et Extraordinaire)

Jeudi 20 avril 2017 à 11 heures au Centre de Conférence, « Etoile Saint Honoré », 21, rue Balzac – 75008 Paris

## Sommaire

```
Comment participer à l'Assemblée Générale
Rapport d'activité et RSE (extraits du Rapport Annuel 2016)
           Rapport d'Activité
                 Le Groupe
                       Message du Président du Conseil d'administration
                       Analyse du Directeur général
                       Stratégie
                       Gouvernance
                 Le Portefeuille
                 Le Marché
                 La Politique immobilière
                       La politique locative
                       Gestion des actifs
                       Chiffres clés
           Responsabilité Sociale d'Entreprise
                 Notre stratégie RSE
                 Historique & Faits marquants
                 Plan d'Action RSE 2016-2020 « Upgreen Your Business »
                 Performance environnementale
                 Une Gouvernance RSE Intégrée
                 Collaborateurs
                 Empreinte sociétale positive
                 Notre stratégie Bas-Carbone
                 Innovation durable
                 Annexes
```

Ordre du jour

Projet de texte des résolutions soumises au vote de l'Assemblée Générale

Formulaire de demande d'envoi de documents

## Comment participer à l'Assemblée Générale

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

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

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

Conformément à l'article R.225-85 du Code de commerce, il est justifié du droit de participer à l'Assemblée Générale par l'inscription 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 deuxième jour précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société (ou son mandataire), soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'inscription des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par les intermédiaires financiers est constatée 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 au deuxième jour précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris.

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

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

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

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

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

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

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

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

- <u>pour les actionnaires au nominatif pur</u> : 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 nom, prénom et adresse du mandataire désigné ou révoqué ;
- <u>pour les actionnaires au nominatif administré ou au porteur</u> : 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 références bancaires complètes ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué ; puis, en demandant à leur intermédiaire habilité qui assure la gestion de leur compte titres d'envoyer une confirmation écrite à BNP PARIBAS Securities Services CTS Assemblées Générales Les Grands Moulins de Pantin 9, rue du Débarcadère 93761 Pantin Cedex.

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

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

### C) Questions écrites

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

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

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

### D) Droit de communication des actionnaires

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

Le Conseil d'administration

## Une foncière d'exception

Cegereal est une société foncière spécialisée dans l'immobilier de bureaux haut de gamme au sein du Grand Paris. Son

de patrimoine (hors droits) Évaluations de BNPP RE, Catella et Cushman & Wakefield au 31/12/2016

SIIC française en termes de capitalisation boursière Classement effectué au 31/12/2016 (sources IEIF, Euronext)

des rares foncières françaises spécialisées sur l'immobilier de bureau au sein du Grand Paris

Des immeubles RÉCENTS et DE GRANDE QUALITÉ en première couronne parisienne

+ de 15000 m<sup>2</sup>
Portefeuille de bureaux au 31/12/2016

patrimoine tertiaire unique est composé d'ensembles de grande taille, situés dans les quartiers d'affaires les plus dynamiques, combinant chacun fonctionnalité, confort et services. Des prestations de haut standing en phase avec les attentes des locataires de premier rang permettant à Cegereal de s'assurer des revenus locatifs de qualité. Depuis sa constitution, Cegereal inscrit sa stratégie de développement dans une démarche responsable et respectueuse de son environnement. Ses immeubles accueillent chaque jour plusieurs milliers de salariés et de visiteurs contribuant fortement à l'attractivité économique des territoires dans lesquels ils sont implantés. Cegereal s'engage au quotidien à améliorer la qualité et la performance de son patrimoine en s'assurant du bien-être de ses utilisateurs. Un positionnement porteur, associé à un levier financier approprié, gage de création de valeur et de rendement sur le long terme. Cegereal est cotée sur

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

- 1 -



## I.1 LE GROUPE











Le contexte financier actuel est un très bon terreau pour remettre en cause les « business models » et pour offrir une nouvelle proposition d'investissement en construisant une SIIC agile et moderne."



John Kukral, Président du Conseil d'administration

SI, À L'ÉCHELLE EUROPÉENNE, L'ANNÉE 2016 RESTE MARQUÉE

par le référendum en faveur du Brexit, la France comme l'Allemagne garderont aussi en mémoire leur première rencontre avec des taux monétaires négatifs. Les premiers effets de la baisse des taux d'intérêt furent rapides. Le rendement relatif de l'immobilier par rapport aux obligations a déclenché un accroissement marqué des allocations sur le

secteur. L'immobilier a ainsi regagné ses galons de valeur refuge, entraînant une compétition très intense sur les immeubles dits « Core » dans les principales capitales, et, par conséquent, une compression de taux de capitalisation sur ce segment à des niveaux inférieurs aux points bas atteints en 2007. Ces gains d'évaluation ont été soutenus par la performance économique de l'Europe en 2016, forte et diversifiée. Dans ce contexte, les SIIC ont une carte importante à jouer. Leurs avantages compétitifs en font des véhicules idoines pour répondre à la demande grandissante, notamment grâce à leur transparence et leur liquidité. Le contexte actuel est un excellent terreau pour offrir une nouvelle proposition d'investissement en construisant une SIIC agile et moderne détenant des actifs de grande qualité au sein du Grand Paris.

L'enjeu de Cegereal en 2016 fut de réussir à concilier le lancement de sa réorganisation interne et de sa croissance. Dès le premier trimestre, la Société a su attirer deux nouveaux actionnaires de référence et finaliser la composition de son Conseil d'administration. Reconfiguré, notre Conseil d'administration a accueilli de nouveaux membres indépendants - Marie-Flore Bachelier et Jean-Marc Besson – ainsi que deux représentants du fonds d'investissement GIC. Le Conseil veille aux intérêts de l'ensemble de nos actionnaires et ses principes s'inspirent directement du Code de référence établi par l'Association Française des Entreprises Privées (AFEP) et du mouvement des Entreprises de France (MEDEF). Il respecte naturellement les règles de parité. Ses trois Comités, présidés par des administrateurs indépendants, ont eu l'occasion de se réunir plusieurs fois cette année avec une remarquable assiduité. Quant à notre communication financière, elle permet à nos actionnaires d'entretenir une grande proximité avec leur patrimoine. Nous avons placé la Responsabilité Sociale des Entreprises (RSE) au cœur de notre stratégie de performance durable, et avons confié à un organisme indépendant le soin de vérifier la performance de nos immeubles et le respect de nos engagements dans le cadre de nos activités de foncière.

Le soutien stratégique des équipes de Northwood a donné un nouvel élan. Suite à la restructuration de son bilan, la Société a fait sa première opération de croissance en achetant Hanami, un ensemble de bureaux de classe « A » avec d'excellents locataires présents sur le long terme.

Paris est l'une des principales économies urbaines dans le monde. C'est la ville qui accueille le plus de sièges de grandes entreprises après New York et Tokyo. Le marché de l'immobilier tertiaire y est très recherché, transparent et dynamique. Le Grand Paris devrait pérenniser son attractivité auprès des entreprises mondiales. Après plusieurs années sans relief, on peut raisonnablement espérer que l'économie française est prête pour une nouvelle phase de croissance. Toutes les conditions semblent donc réunies pour favoriser l'essor d'une SIIC de bureaux en France de nouvelle génération.

### NOTRE ANNÉE A COMMENCÉ PAR UN ÉVÉNEMENT

MARQUANT dans la vie de toute société, une OPA amicale menée par un investisseur étranger. Au-de-là des obligations légales de Cegereal dans ce type d'opération, nos équipes ont eu l'occasion de s'impliquer aux côtés de son nouvel actionnaire Northwood dans le process de placement de ses titres afin que sa détention descende en deçà du seuil autorisé de 60 %, dans les meilleurs délais. Cette étape préalable était impérative afin de se mettre en ordre de marche pour notre croissance. Pour la franchir, un important travail de communication tant sur nos immeubles que sur notre organisation a été fourni et fut couronné de succès dans les trois mois suivant l'OPA.

Le contexte du lancement de nos investissements n'aurait pu être moins conventionnel. Les taux de swap moyen terme ont continué à baisser jusqu'à atteindre des niveaux négatifs au deuxième trimestre. Cegereal a saisi cette opportunité pour se refinancer durant l'été, bénéficiant d'une économie immédiate sur sa charge d'intérêts financiers. Ce refinancement nous a aussi donné des moyens supplémentaires pour lancer nos acquisitions. Durant le second semestre, nous avons mené une première opération d'investissement : l'acquisition d'Hanami, un ensemble de 8 immeubles offrant un rendement immédiatement relutif pour notre portefeuille, une diversification locative et géographique de qualité, et un potentiel de création de valeur sur le long terme grâce à une emprise foncière d'une taille exceptionnelle au cœur de Rueil-Malmaison. Notre volonté est de développer un portefeuille de bureaux de grande qualité à la force du poignet par des opérations « value-add » ou « opportunistes ». Cette première acquisition entre dans la deuxième catégorie, où la qualité de nos équipes et notre statut fiscal SIIC ont joué un rôle clé.

L'année a aussi vu l'aboutissement de différents projets internes prioritaires en termes de gestion opérationnelle et de gouvernance. Nous souhaitions revoir notre relation avec nos locataires pour la plupart des entreprises leaders de leur secteur ou en forte croissance. Ce sont nos locataires, mais ce sont aussi des vecteurs d'idées d'avenir. Les réunions d'échange, qu'elles soient avec des directeurs immobiliers ou avec des groupes d'utilisateurs de la nouvelle génération n'ont jamais été aussi passionnantes et créatrices de valeur. De même, notre projet « Upgreen Your Business » continue de porter ses fruits. Grâce à l'étroite collaboration de l'ensemble de nos parties prenantes et à l'intégration de nos systèmes d'information, notre organisation est en mode d'amélioration constante. Classée 3° en 2015, Cegereal est devenue en 2016 Sector Leader des foncières de bureaux en Europe au sein du GRESB(1). La société s'est notamment dotée d'un système de management environnemental efficient qui lui a permis d'être labellisée ISO 14001(2).

Enfin, elle a été distinguée d'un « Gold Award » par l'EPRA<sup>(3)</sup> pour la qualité de sa communication financière au sein de son rapport annuel.

Si 2016 fut donc tant une année refondatrice et qu'une année de lancement, Cegereal, fidèle à sa stratégie, se présente toujours comme une société de rendement. Grâce à la granularité de sa base locative et à un taux d'occupation maîtrisé, ses revenus



Raphaël Tréguier, Directeur général

restent solides. Le Conseil d'administration a décidé de soumettre à l'Assemblée générale des actionnaires l'approbation du paiement d'un dividende 2,10 euros par action, en hausse de 5 % par rapport à l'an dernier.



Notre volonté est de développer un portefeuille de bureaux de grande qualité à la force du poignet par des opérations « value-add » ou « opportunistes ». "

- (1) Global Real Estate Sustainability Benchmark
- (2) International Standards Organisation
- (3) European Public Real Estate Association

## **Ouverture & Exigence**

## CEGEREAL, UNE FONCIÈRE DE BUREAUX

Notre ambition est d'être une référence française sur le plan international en matière d'immeubles de bureaux

pour les investisseurs et pour les grandes entreprises utilisatrices.

## Une démarche immobilière guidée par le long terme

AMÉLIORER EN CONTINU LA QUALITÉ ET LA PERFORMANCE DU PATRIMOINE

L'optimisation permanente des espaces de travail et l'amélioration continue du confort de vie des immeubles de Cegereal reposent sur une politique d'investissement active. La valeur de notre patrimoine s'est ainsi maintenue depuis la création de la société en 2006 malgré la crise financière. Les initiatives portent sur l'ensemble de notre patrimoine, avec un accent particulier sur la flexibilité de son offre locative, la qualité de vie, les services et la performance environnementale. Cette année, des travaux de remplacement des équipements techniques et de leur gestion à distance ont été finalisés sur Europlaza et Arcs de Seine, ce qui devrait permettre des économies d'énergie. Profitant du départ de Boursorama, les équipes rehaussent les derniers 10 000 m<sup>2</sup> d'Arcs de Seine aux derniers standards techniques.

### FAIRE DE LA SATISFACTION CLIENT UNE PRIORITÉ

Afin de fidéliser durablement ses clients, Cegereal développe une relation de confiance et de proximité. L'écoute des besoins au quotidien est au cœur de ses préoccupations. Des « gestionnaires

immeubles » sont présents sur chaque site pour aller à la rencontre des utilisateurs et leur apporter les meilleures réponses en termes de services et de qualité de vie. Des questionnaires de satisfaction sont par ailleurs fréquemment réalisés afin d'adapter régulièrement les immeubles et les prestations offertes aux attentes identifiées. Sur 27 locataires en place entre 2014 et 2016, la société n'a connu que 3 départs, dont Boursorama récemment devenu propriétaire de leur immeuble.

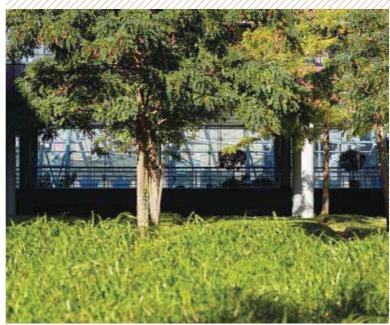
## SOUTENIR UNE POLITIQUE LOCATIVE SÉLECTIVE ET ÉQUILIBRÉE

La politique locative de Cegereal est basée sur la sélection et la fidélisation de locataires de premier plan. Canal+, Hewlett Packard, Cap Gemini, Crédit Foncier, Galderma, Vinci... comptent parmi les grandes signatures faisant confiance à Cegereal. Plusieurs locataires en forte croissance ont étendu leur surface comme Gartner, BforBank, et Gas Natural. Ces entreprises d'envergure nationale ou internationale, toutes leaders dans leur secteur d'activité, présentent une assise financière solide et un faible risque de défaillance. En 2016, 96 % des surfaces sont louées par des sociétés notées entre 1 et 2 par Dun et Bradstreet. La diversification de ce portefeuille locatif s'est nettement améliorée, passant de 15 à 27 locataires en quatre ans.



### INFORMATIONS ACTIONNAIRES

www.cegereal.com
Cegereal
Service Relations Actionnaires
42 rue de Bassano - 75008 Paris
Tél.: + 33 (0)1 42 25 76 36



### AGENDA DE L'ACTIONNAIRE



### **17 février 2017**

Résultats annuels 2016



## 20 avril 2017

Assemblée générale



### 21 avril 2017

Chiffre d'affaires du 1er trimestre 2017



## 13 juillet 2017

Paiement du dividende



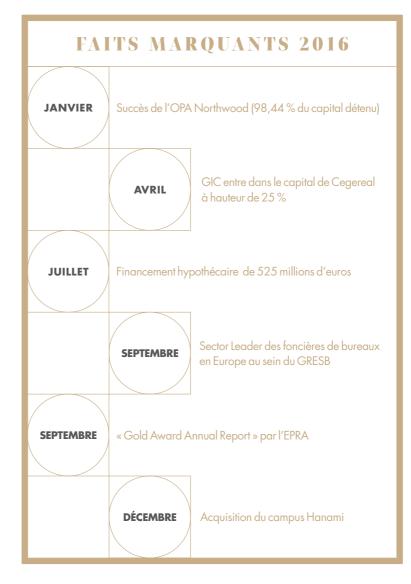
## 21 juillet 2017

Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2017



### 26 octobre 2017

Chiffre d'affaires du 3e trimestre 2017



## Développer un projet d'entreprise responsable

## S'APPUYER SUR UNE GOUVERNANCE STRICTE

La gouvernance de Cegereal s'attache à défendre au mieux les intérêts de l'entreprise et de l'ensemble de ses actionnaires, en répondant à des règles strictes de transparence et d'indépendance. La société suit les recommandations du Code de référence AFEP-MEDEF. Elle s'appuie sur une politique de gestion des risques exigeante et une organisation à trois niveaux : un Conseil d'administration, trois Comités actifs et une Direction générale proche de ses actionnaires, auxquels Cegereal offre la sécurité d'un rendement élevé sur le long terme.



### CONSERVER SON STATUT DE LEADER SECTORIEL EN MATIÈRE RSE

Engagée à agir en foncière responsable, Cegereal déploie depuis plusieurs années une démarche environnementale performante assortie d'actions ambitieuses. Dans le cadre de son projet « Upgreen your Business », Cegereal a reçu le titre de Sector Leader dans l'indice international « Global Real Estate Sustainability Benchmark » sur le secteur des bureaux au niveau européen. Suite à la mise en place d'un système de management environnemental, Cegereal a obtenu la certification ISO 14001 labellisant la qualité de la politique environnementale du Groupe.

## MAINTENIR UNE STRUCTURE FINANCIÈRE SAINE

La valeur du patrimoine couvre près de deux fois notre endettement. Suite à la signature d'un financement hypothécaire de 525 millions d'euros avec un pool de banques européennes en juillet 2016, le Groupe a pu refinancer une dette en place de 405 millions d'euros qui venait à maturité en août 2017 et pourra financer des opérations de croissance comme l'acquisition du campus Hanami. Tirant pleinement partie des conditions de marché favorables, Cegereal bénéficie d'un taux très compétitif de 1,35 % sur un taux d'endettement de 55 % tout en réduisant sa charge financière de 45 %. La maturité est de cinq ans avec une possibilité d'extension de deux ans supplémentaires.



### ACTIONNARIAT DE CEGEREAL au 31 décembre 2016

55,4 % Northwood

25,0 % GIC

5,2 % AXA

5,2 % University of Texas

4,1 % Silas

3,1 % Gothic

1,7 % Flottant

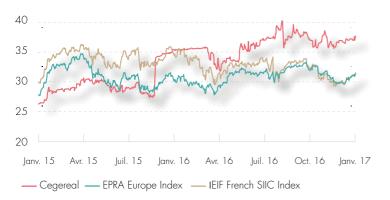
0,1 % Actions propres



## CARTE D'IDENTITÉ BOURSIÈRE

Nom	CEGEREAL SA		
NYSE	EURONEXT PARIS	Classification ICB	Sector 8670, Real Estate Investment Trusts
		Indices	CAC All Shares
Code	FR0010309096		IEIF SIIC France
ISIN	LKOO 10304040		CAC Financials
			CAC RE Inv. Trusts
Mnemo	CGR		Next 150
CFI	ESVUFB	Éligibilité	SRD
Туре	Eurolist Compartiment B	Service titres	BNPP Securities Services

## DES PERFORMANCES ÉLEVÉES SUR LE LONG TERME





## ÉQUIPE DE DIRECTION

La Direction générale de la société est assurée par Raphaël Tréguier et Jérôme Anselme, deux experts en corporate finance et en immobilier reconnus pour leur connaissance approfondie du marché francilien.



Raphaël Tréguier, Directeur général

Âgé de 42 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. Raphaël Tréguier a été nommé Directeur général du Groupe début 2012.



Jérôme Anselme, Directeur général délégué

Managing Director à Northwood Investors, responsable des investissements en Europe. Depuis son arrivée chez Northwood en 2012, Jérôme Anselme a été fortement impliqué dans l'ensemble des investissements et des opérations d'asset management de Northwood en Europe. Il a travaillé auparavant chez Citigroup, JPMorgan puis comme directeur chez Bank of America Merrill Lynch à Londres. Il a été impliqué dans l'origination, la distribution et la gestion d'actifs de dettes en immobilier commercial. Jérôme Anselme est titulaire d'un Master en Management de l'EDHEC Business School et d'une maîtrise en finance de Sciences Po-Institut d'Études Politiques, en France.

## Le Code de référence de gouvernement d'entreprise

Des groupes de travail de l'Association Française des Entreprises Privées (AFEP) et du Mouvement des Entreprises de France (MEDEF) ont élaboré un ensemble de recommandations définissant certains principes de bon fonctionnement et de transparence propres à améliorer la gestion des entreprises cotées et leur image auprès des investisseurs et du public. Cegereal a adopté ces recommandations comme Code de référence, en application de la loi du 3 juillet 2008. Informations disponibles sur <a href="www.code-afep-medef.com">www.code-afep-medef.com</a>

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

### PRINCIPES DE GOUVERNANCE

Se référant au Code de référence AFEP-MEDEF sur le gouvernement d'entreprise des sociétés cotées de novembre 2015, la gouvernance de Cegereal est assurée par le Conseil d'administration, ses trois comités, et l'équipe de direction. Cette organisation est conforme aux règles de gouvernance édictées par l'Autorité des Marchés Financiers française (AMF). Les statuts de Cegereal sont disponibles sur le site <a href="https://www.cegereal.com">www.cegereal.com</a>.

### Comité des investissements

Jean-Marc Besson (Président) Alec Emmott Sébastien Abascal

## Comité d'audit

Marie-Flore Bachelier (Présidente) Jean-Marc Besson Sébastien Abascal

### Comité des nominations et des rémunérations

Alec Emmott (Président)
Marie-Flore Bachelier
Khaled Kudsi

## LISTE DES ADMINISTRATEURS : John KUKRAL, Président du Conseil d'administration.

Président-directeur général de Northwood Investors

Jérôme ANSELME, Directeur général délégué,
Responsable des investissements et des opérations
d'asset management chez Northwood Investors en Europe

Marie-Flore BACHELIER, administrateur indépendant,
Directeur Administratif et Financier de Novaxia, après avoir
été 9 ans aux mêmes fonctions chez Mercialys

Jean-Marc BESSON, administrateur indépendant,
Président de Beacon Capital Partners France depuis 2006

Erin CANNATA, administrateur, membre du département
Investissement chez Northwood Investors en Europe

EUROPROPERTY, administrateur indépendant, société
représentée par Monsieur Alec Emmott, son dirigeant

**Sophie KRAMER,** administrateur, membre du département Asset Management chez Northwood Investors en Europe **Khaled KUDSI,** administrateur, Senior Managing Director de Northwood Investors, responsable des investissements sur les États-Unis et l'Europe

Ancien directeur général de la Société Foncière Lyonnaise

de 1997 à 2007

**EFPL - GIC,** administrateur, société représentée par Monsieur Sébastien Abascal, responsable des investissements et des opérations d'asset management en France et en Allemagne pour GIC Real Estate

**ELPL - GIC,** administrateur, société représentée par Madame Madeleine Cosgrave, responsable des investissements et des opérations d'asset management en Europe pour GIC Real Estate



## 1.2 LE PORTEFEUILLE







## Maîtrise & Innovation

## LE BIEN-ÊTRE AU SERVICE DE LA PERFORMANCE

Notre démarche se veut performante. Nous souhaitons satisfaire les locataires les plus exigeants en leur apportant ce que l'on peut trouver de mieux à Paris, non seulement en termes de surfaces mais aussi de fonctionnalité, d'environnement, d'accessibilité et de services.

Regardez nos immeubles et nos campus. Ils sont uniques. Et leurs prestations remarquables.



## Europlaza 52 500 m<sup>2</sup>

Une situation privilégiée au cœur du premier quartier d'affaires européen.

Troisième bâtiment de France doublement certifié HQE et BREEAM In-Use International « Very Good ».

Espace paysager privatif arboré de 3 300 m<sup>2</sup> à usage exclusif.

Services de grand standing : vaste parking privatif sur site, salle de fitness avec sauna et kinésithérapeute, cafétéria avec terrasse dans un patio arboré, restaurant interentreprises servant jusqu'à 1 200 repas par jour.

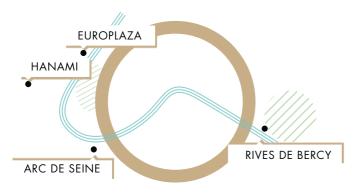
Présence sur place d'un gestionnaire d'immeubles et de deux techniciens permanents.

Principaux locataires : CAP GEMINI, GE MONEY BANK, GALDERMA, BFORBANK.

Architecte d'intérieur : Juan Trindate



Certification HQE Tour jardin Services grand standing À 100 m des transports







## Campus Hanami 31 700 m<sup>2</sup>

## Un esprit d'ouverture dans le secteur le plus recherché de l'Ouest parisien.

Ensemble immobilier de 8 immeubles de bureaux sur un foncier de 3,3 ha, idéalement placé entre les centres d'affaires de La Défense, Nanterre, Rueil 2000, et les quartiers chics de la boucle de la Seine.

Programme de rénovation en cours visant une labellisation BREEAM In-Use International « Very Good » pour l'immeuble et « Excellent » pour la gestion.

Prestations de grande qualité : façades vitrées, hauteurs libres de 2,60 m, faux planchers et faux plafonds, climatisation, salle de conférences, restaurant interentreprises, 838 places de parking en sous-sol.

Liaisons directes avec Paris et accessibilité optimale avec toute l'Île-de-France via l'A86.

Des voisins prestigieux : BNP Paribas, Total, Schneider Electric, Novartis, Bristol Myers Squibb, Unilever, PSA, American Express, Heineken, Axens, IFP Energies Nouvelles...

Principaux locataires : AXENS, BRANDT, VINCI ENVIRONNEMENT

Architecte: Valode & Pistre



Label BREEAM In-Use International « Very Good » Parc paysagé Prestations haute qualité Proche A86 et liaisons directes avec Paris

## Rives de Bercy 31 900 m<sup>2</sup>

Aménagements et prestations sur mesure pour le leader français du financement et des services immobiliers.

Vaste ensemble de bâtiments en forme de « 6 », idéalement situé à quelques minutes du centre de Paris.

La nature en pleine ville : terrasses panoramiques couvertes de pelouse, passerelles suspendues offrant d'un côté une vue dégagée sur la Seine, de l'autre des perspectives sur plus d'un hectare de jardins paysagers.

Double certification HQE exploitation et BREAM In-Use International au niveau « Très Bon ».

Chaque plateau bénéficie des technologies les plus avancées en termes de climatisation, acoustique et éclairage.

Large panel de facilités : salles de réunion, parking, auditorium, restaurant et cafétéria ouverte sur un jardin paysager, salons clubs et salles de fitness.

Locataire unique : Crédit Foncier de France.



Certification HQE Terrasses panoramiques Bords de Seine Services de technologies avancées

## Arcs de Seine 47 200 m<sup>2</sup>

## Espace, lumière et perspectives au carrefour de la haute technologie et du développement durable.

Ensemble composé de 3 bâtiments de 5, 7 et 8 étages, agencés autour d'un parc paysager privatif de 3 000 m².

Plateaux de 1 400 à 2 800 m<sup>2</sup> modulables à l'infini.

Pôle de services communs : espaces de réception et de réunion, auditorium, dispositif complet de restauration, parking, conciergerie.

Des gestionnaires d'immeubles sur site assurent au quotidien le confort et le fonctionnement optimal du site.

Arcs de Seine est l'un des premiers ensembles du quartier à avoir obtenu la certification HQE Exploitation. Ses deux parties auditées « actifs » et gestion d'immeubles sont également certifiées BREEAM In-Use International « Very Good ».

Principaux locataires : CANAL+, HEWLETT PACKARD, SAGEM, HUAWEI

Architecte: Cabinet SOM - Skidmore, Owings Merrill



Certification HQE Parc paysagé Services au quotidien À 100 m des transports





TOTAL PORTEFEUILLE	HANAM[1] 89, Bd Franklin Roosevelt (Rueil-Malmaison)	RIVES DE BERCY 4, quai de Bercy (Charenton-le-Pont)	ARCS DE SEINE 34, quai du Point du Jour (Boulogne-Billancourt)	EUROPLAZA 20, avenue André-Prothin (La Défense)	
n.a.	100 %	100 %	100 %	100 %	% Détention
1 124 M€	152 M€	195 M€	415 M€	362 M€	Valeur
6 881 €/m²	4 795 €/m²	6 105 €/m²	8 788 €/m²	6 898 €/m²	Valeur / m <sup>2</sup>
+ 3,2 %	-	- 3,5 %	+ 9,5 %	+ 0,3 %	Évolution annuelle des valeurs
5,2 %	6,0 %	5,3 %	4,5 %	5,5 %	Taux de capitalisation <sup>[2]</sup>
47,2 M€	0,4 M€[3]	9,9M€	17,7 M€	19,2 M€	Loyers IFRS 2016
44,3 M€	-	9,8 M€	16,4 M€	18,1 M€	Loyers IFRS 2015
2,9 M€(4)	-	0,0 M€	1,3 M€	1,2 M€	Évolution annuelle des loyers (en M€)
+ 6,5 % <sup>[4]</sup>	-	0,0 %	+ 8,0 %	+ 6,4 %	Évolution annuelle des loyers (en %)
87 %	92 %	100 %	80 %	82 %	Taux d'occupation financier <sup>[5]</sup>
5,5	7,7	5,0	5,4	4,4	Durée moyenne pondérée résiduelle des baux 2016
4,9		6,0	5,1	4,0	Durée moyenne pondérée résiduelle des baux 2015
163 344 m²	31 702 m²	31 942 m²	47 222 m²	52 478 m²	Surface totale
148 992 m²	28 543 m²	29 136 m²	44 182 m²	47 131 m²	dont Bureaux
9 288 m²	1 666 m²	2 424 m²	2 041 m²	3 157 m²	dont RIE & Activité
5 064 m²	1 493 m²	382 m²	999 m²	2 190 m²	dont Archives
3 159 m²	838	657	942	722	Parkings
n.a.	2016	2003	2000	1999	Année d'acquisition
n.a.	1991	2003	2000	1972	Année de construction
n.a.	2010 & 2016	n.a.	2011	1999	Année de rénovation
Investisseur	Investisseur	Investisseur	Investisseur	Investisseur	Type de baux
Crédit Foncier de France GE Capital Cap Gemini	Axens Brandt France Vinci	Crédit Foncier de France	Canal + Huawei Hewlett Packard	GE Capital CAP Gemini Galderma	Principaux locataires

PATRIMOINE

<sup>(1)</sup> Immeuble acquis en décembre 2016
(2) Sources : expertises BNPP RE, Catella et Cushman & Wakefield
(3) 9,1 M€ en loyer annualisé
(4) Respectivement à 2,5 M€ et 5,6 % à périmètre constant
(5) Le taux d'occupation financier et physique du portefeuille est défini au paragraphe III.1 « Activité locative ».





## I.3 LE MARCHÉ







## Sécurité & Ambition AU CŒUR D'UN MARCHÉ DYNAMIQUE

Malgré l'absence d'une croissance économique marquée (PIB + 1,3 %), l'immobilier commercial est resté très solide durant l'année 2016. Les incertitudes politiques comme le Brexit semblent avoir eu peu d'impact sur le climat des affaires et la confiance des ménages. Le marché locatif des bureaux affiche une hausse sur l'année de 7 % et dépasse sa moyenne décennale. Le taux de vacance descend à 6,7 % son plus bas niveau depuis 2009. Principale alternative avec l'Allemagne au marché UK, les grands bailleurs de fonds internationaux sont séduits par les atouts de l'immobilier français.

## La France, valeur refuge et attractive

L'Hexagone est une destination privilégiée pour les investisseurs à la recherche de profondeur de marché et de stabilité qui protège le rendement. Sur l'année, le montant global des investissements en immobilier d'entreprise en France s'élève à plus de 30 milliards d'euros. Le prix moyen des bureaux achetés en Île-de-France au cours du quatrième trimestre atteint 6 040 €/m² (droits inclus) ce qui représente une hausse de 2 % sur un an. En 2016, malgré des taux de rendement immobilier à l'acquisition historiquement bas et des taux « prime » proche des 3 %, la prime de risque par rapport aux obligations assimilables du Trésor français (OAT) à 10 ans s'est encore accrue. La perspective d'une rentabilité nettement supérieure à celle des obliga-

tions a fortement incité les investisseurs à se tourner vers la pierre. Les capitaux cherchant à investir ont donc été abondants, tout particulièrement dans le secteur des bureaux qui a représenté la majorité des engagements. Le critère de qualité reste de rigueur. Le marché a été particulièrement dynamisé par les ventes d'actifs neufs (moins de 5 ans), qui ont représenté près de 40 % des échanges. L'Île-de-France concentre 80 % des montants engagés dans l'Hexagone. Les secteurs tertiaires sont les plus dynamiques. Les actifs de grande taille, situés dans une très bonne localisation, avec des locataires de premier rang, concentrent la majorité des sommes

investies: en 2016, 80 transactions sur 346 portent

des opérations de plus de 50 millions d'euros et

2,4 de m²
Demande placée de bureaux en Île-de-France pour l'ensemble de l'année.

+ 4 6 % augmentation des prises à bail supérieures à 5 000 m²

e l'ensemble des montants engagés dans 'Hexagone sont captés par l'Île-de-France.



## Une activité locative : 4º année de hausse consécutive

Le marché locatif en Île-de-France réalise une belle performance avec une demande placée de bureaux de 2 410 000 m². Ce sont toujours les emplacements de premier choix qui sont les plus demandés. À l'échelle de la Métropole du Grand Paris, le niveau de l'offre immédiatement disponible s'est tout juste maintenu à l'équilibre. Dans les programmes livrés, le niveau de précommercialisation est lui aussi très important (près de 100 % des actifs livrés en 2016). Les belles disponibilités sont restées rares.

La contraction de l'offre en Île-de-France, alors que la demande des grands utilisateurs se porte massivement sur ce type de surfaces, entraîne une remontée des valeurs locatives. Ce mouvement pourrait s'accentuer dans les semestres à venir, sous réserve d'une résorption des mesures d'accompagnement (22 % en moyenne pour les prises à bail de surfaces supérieures à 1 000 m²). La baisse de l'offre immédiate de bureaux s'établit à 13 % pour les surfaces de grand gabarit, ce qui représente moins de 1,5 million de m² vacants répartis sur 147 immeubles. À peine plus de 40 % de cette offre est de qualité supérieure (surfaces neuves ou restructurées).

Les transactions supérieures à 5 000 m² affichent une hausse de 46 %, notamment permises par de nombreuses opérations de plus de 20 000 m². 80 % d'entre elles sont concentrées dans Paris et le croissant Ouest. La Défense enregistre une excellente performance, avec des volumes ayant plus que doublé par rapport à l'an dernier (+166 %). Les transactions dans le secteur Neuilly/Levallois et dans la Première Couronne Sud sont également en hausse de plus de 50 %. Le volume des surfaces inférieures à 5 000 m² reste stable, confirmant le bon niveau enregistré sur ce créneau en 2015.

### ÉVOLUTION DES LIVRAISONS À PARIS ET EN PREMIÈRE COURONNE DEPUIS OCTOBRE 2006



### RÉPARTITION DE L'INVESTISSEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE PAR TAILLE D'ACTIFS



## DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHE DE SURFACE EN ÎLE-DE-FRANCE DEPUIS 2006 (EN M²)





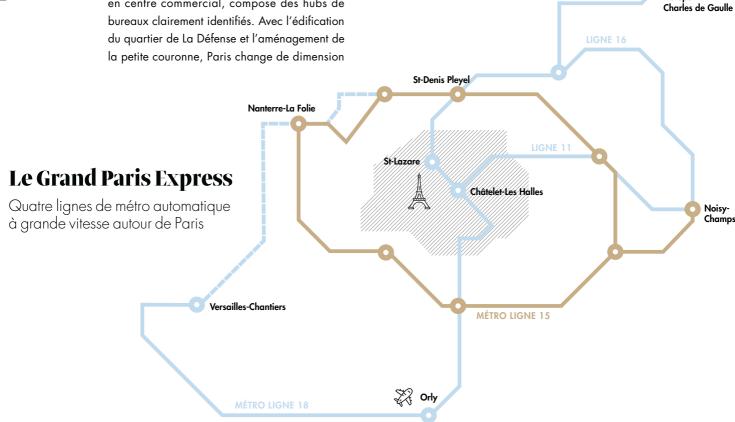
Paris a de grands rêves, et les moyens de les réaliser. Candidate à l'organisation des jeux Olympiques de 2024, la capitale française est aussi candidate à l'organisation de l'Exposition universelle de 2025. Des projets d'ampleur considérable qui montrent bien la capacité de la « Ville lumière » à rassembler les énergies pour relever les plus beaux défis.

## Une croissance potentielle du PIB estimée à 20 %

La dynamique parisienne n'est pas nouvelle. La tour Eiffel, phare de l'Exposition universelle de 1889, a l'élégance de le rappeler. À cette époque de plein essor industriel, Paris est déjà le symbole de la ville moderne. Profondément transformée par Haussmann à qui elle doit ses superbes façades et ses grands boulevards, ses réseaux d'eau potable et d'égouts, elle séduit le monde entier. Moins d'un siècle plus tard, nouvelle révolution : Paris réorganise sa circulation automobile, développe ses transports en commun, transforme ses halles en centre commercial, compose des hubs de bureaux clairement identifiés. Avec l'édification du quartier de La Défense et l'aménagement de la petite couronne, Paris change de dimension

et s'impose comme capitale de référence pour le monde des affaires. Aujourd'hui, Paris voit encore plus loin, et s'en donne les moyens. 36 milliards d'euros sont d'ores et déjà engagés pour la création d'un nouveau réseau de transport et de communication ultra-rapide: le Grand Paris Express. Ce gigantesque projet va générer de nombreux investissements et une croissance du PIB supérieure à 20 % selon la Société du Grand Paris. L'ambition est de bâtir une mégapole d'un nouveau genre: à taille humaine, connectée à 100 % avec la fibre optique, ouverte sur le monde et dans laquelle il fait bon vivre.

Aéroport





## Les grands paris du Grand Paris

**ÊTRE LA CAPITALE DE L'INTERMODALITÉ** 

La construction de 200 km de lignes de métro automatique et de 68 nouvelles gares d'ici à 2030 offrira de nouveaux espaces publics à la métropole. Bien plus que de simples stations, les « places du Grand Paris » vont apporter l'intermodalité aux millions d'usagers des transports publics autour d'espaces urbains accessibles, confortables et accueillants. De plus, et à la différence des autres « villes monde », les projets urbains autour de Paris s'articulent dans des zones d'aménagement

concerté (ZAC). Des plans locaux d'urbanisme (PLU) répondant aux besoins réels des territoires, garantissent la mixité équilibrée et pérenne entre les commerces, les bureaux et les logements. C'est là un atout considérable pour un investisseur comme Cegereal, qui peut anticiper les aménagements autour des nouvelles gares du Grand Paris. Fluidité de circulation, liaisons ultra-rapides avec les aéroports (CDC Express), rapprochement des infrastructures portuaires avec celles de Rouen et du Havre (HAROPA)... Le Grand Paris invente la performance urbaine.





## S'IMPOSER COMME LA CAPITALE DE L'INNOVATION

Paris devient l'une des villes préférées des start-up. L'étude « Global Cities Investment Monitor » de KPMG révèle qu'avec 170 projets d'investissement, la métropole française est la troisième ville mondiale derrière Londres et Shanghai. Capitale de la mode, du luxe et du raffinement, elle s'affirme également comme un haut lieu de création pour les géants des nouvelles technologies de l'information et des communications, et un terreau de choix pour les jeunes pousses qui façonnent l'économie numérique de demain. Entre les deuxième et troisième trimestres 2016, les capitaux investis en France ont augmenté de 584 millions de dollars (550 millions d'euros) contre seulement 76 millions de dollars (71 millions d'euros) au Royaume-Uni. Paris s'affirme incontestablement comme la capitale européenne du financement de l'innovation. Plus de 100 acteurs franciliens ont fait le déplacement à Las Vegas à l'occasion du dernier Consumer Electronic Show. Sur le seul troisième trimestre, la capitale a enregistré 65 opérations pour un montant de 286 millions d'euros. Octo Technology, BlaBlaCar, Zenly... La nouvelle économie s'installe à Paris. Pour leurs locaux, ces entreprises liées aux nouvelles technologies

privilégient les environnements prestigieux et la qualité de vie de l'Ouest parisien comme Arcs de Seine qui accueille entre autres Huawei, Hewlett Packard, Sagem, BBC, Exclusive Networ... Les secteurs stratégiques de l'énergie, des transports, des services à l'environnement, de la pharmacie ou de l'agro-alimentaire ne sont pas en reste. Le plateau de Saclay et les huit clusters de l'Île-de-France attirent désormais les chercheurs du monde entier. Pour un investisseur, cet élan d'innovation est l'assurance que ses actifs sont placés dans la métropole qui dessine le futur.

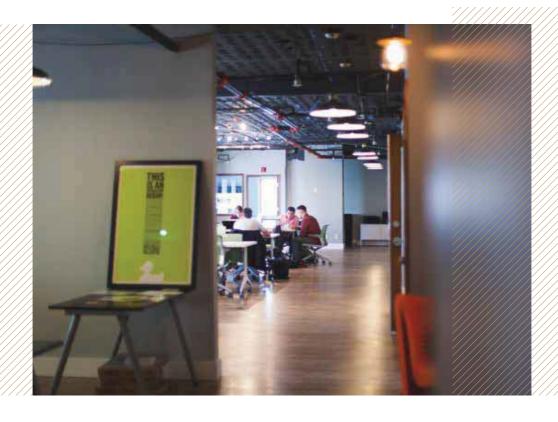




## DEVENIR LA CAPITALE DU TRÈS HAUT DÉBIT

Le réseau circulaire du Grand Paris Express va relier tous les grands pôles de recherche, de production, de services et d'emploi de l'Île-de-France. Il permettra aussi d'interconnecter directement en fibre optique les territoires, et d'apporter un maillage complémentaire aux réseaux existants en équipant la première couronne de cheminements redondants totalement sécurisés. De quoi assurer une meilleure qualité de service et absorber les augmentations exponentielles des besoins en débit dans les prochaines décennies. Orange, SFR, l'État et la région Île-de-France ont signé le 8 avril une déclaration commune pour financer le déploiement de la fibre optique jusqu'au domicile (FTTH) de 100 % des foyers et entreprises de la région parisienne. Le business à Paris passe à la vitesse supérieure.







RIVES DE BERCY Siège du Crédit Foncier depuis 2003, cet ensemble est probablement l'un des immeubles les plus visibles de l'Est parisien. Ses vues panoramiques sur la Seine, ses terrasses suspendues et sa proximité avec les autres immeubles du groupe Natixis BPCE en font un immeuble très apprécié de son unique locataire. Un ensemble développé par HRO.

## I.4 LA POLITIQUE IMMOBILIÈRE







# Écoute & Réactivité POLITIQUE LOCATIVE LONG TERME

La sécurité de nos revenus est notre priorité.

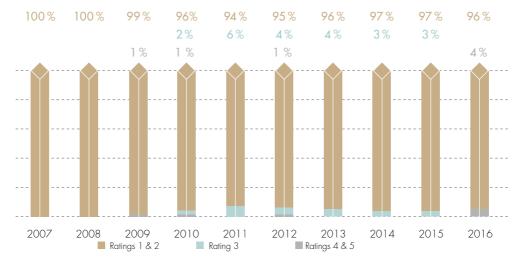
Volontairement sélective, notre politique immobilière s'inscrit sur le long terme. Nous privilégions les locataires de premier plan et répondons au mieux à leurs attentes pour nous assurer de leur fidélité.

### Des occupants prestigieux

96 % de nos locataires bénéficient des deux meilleures notations Dun & Bradstreet sur le plan financier. Ce sont généralement des entreprises d'envergure nationale ou internationale. Cap Gemini France, le Crédit Foncier, Hewlett Packard ou Huawei constituent par exemple des occupants de premier choix. Ces acteurs de référence, qui ont choisi nos immeubles pour valoriser leur nom et leur image, contribuent à la solidité de notre assise financière et sont un gage de pérennité et de crédibilité.

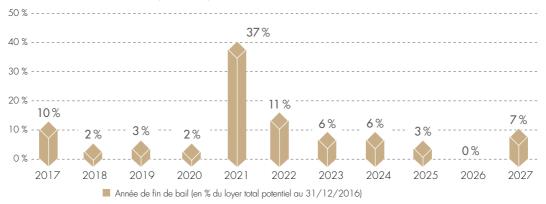


## Locataires des signatures de qualité



Source : D&B ratings

## Année de fin de bail (maturité) (en %)



## Année de congé possible (en %)





## Des engagements sur la durée

Nous privilégions la conclusion de baux commerciaux avec des échéances de longue durée, généralement six ou neuf ans, ou pour des durées plus flexibles sur certains baux dans le cadre de partenariats long terme. Ces contrats sont généralement indexés à l'ILAT, un indice moyen reflétant l'évolution des prix à la consommation (50 %), des coûts de construction (25 %) et du PIB (25 %). Nos conventions prévoient le transfert à la charge du locataire de l'ensemble des coûts d'exploitation et d'entretien des immeubles, ainsi que de certaines réparations. De même, les taxes liées à l'actif immobilier sont refacturées à nos locataires.

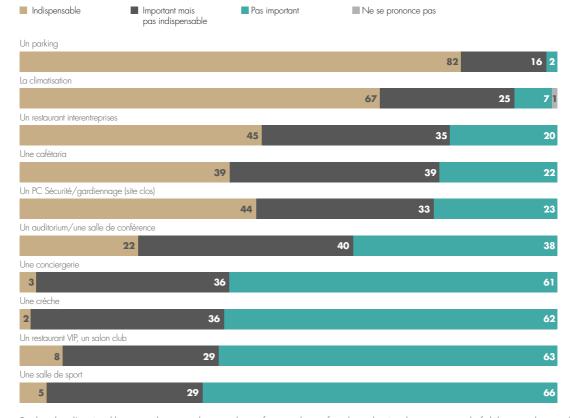
# Écoute & Réactivité DES SERVICES À FORTE VALEUR AJOUTÉE...

La modernisation des implantations devient un enjeu de poids pour de plus en plus d'entreprises, en adéquation avec la recherche de confort d'usage et de bien-être au travail.

BNP Paribas Real Estate a mené un sondage national auprès de 200 grands utilisateurs afin d'identifier les attentes des locataires en termes de services. Les 4 ensembles immobiliers de Cegereal offrent l'ensemble des services considérés comme indispensables par les locataires interrogés (parking, climatisation, sécurité, restaurant interentreprises et cafétéria) mais aussi des prestations qui relèvent plus du confort comme l'auditorium et la salle de sport.

## Importance de différents critères dans une future implantation

Pour votre future implantation, chacun des services suivants vous paraît-il indispensable, important mais pas indispensable ou pas important ?



Recherche d'un équilibre entre la rationalisation des surfaces et le confort des salariés, dans un souci de fidélisation des employés

Base: 100 % des répondants



## ... et une grande proximité avec chacun de nos locataires...

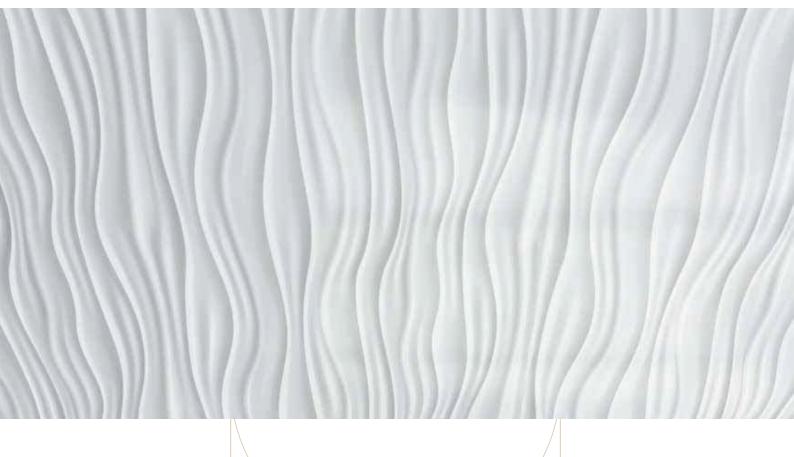
Soucieuse d'assurer en permanence le meilleur taux d'occupation de ses immeubles, Cegereal a placé la qualité de la relation avec ses clients au cœur de sa politique locative. Ses maîtres mots sont la proximité et la transparence. Les équipes chargées de la gestion quotidienne des immeubles sont en permanence à l'écoute des attentes et réclamations des locataires et mettent en place avec eux tous les services dont ils ont besoin (gardiennage, entretien...). Régulièrement, un représentant de la direction rencontre chaque locataire pour faire le point sur ses besoins et ses projets.

## ... nous permettent d'anticiper leurs besoins pour mieux les satisfaire

Outre qu'elle contribue à la fidélisation de ses locataires, cette politique permet à Cegereal d'établir une relation de confiance avec eux. En retour, ceux-ci nous avertissent très en amont de leurs projets immobiliers.

Cegereal peut ainsi anticiper et leur proposer des solutions pour répondre à leurs besoins et leurs projets. Avec cette démarche, Cegereal peut investir régulièrement dans l'optimisation de ses immeubles et ainsi préserver leur attractivité.





## Ecoute & Réactivité NOS PARTENAIRES POUR CRÉER DE LA VALEUR

Des immeubles de prestige et des locataires d'exception nécessitent des attentions de chaque instant et des compétences particulières en termes de gestion. Pour optimiser la valorisation de nos actifs, nous distinguons clairement nos activités d'Asset Management et de Property Management, et faisons appel à deux experts reconnus sur le marché de l'immobilier de bureaux pour les conduire. Cette organisation décentralisée nous permet de bénéficier des compétences les plus pointues, tout en réduisant nos coûts de fonctionnement.

## La rigueur de Northwood

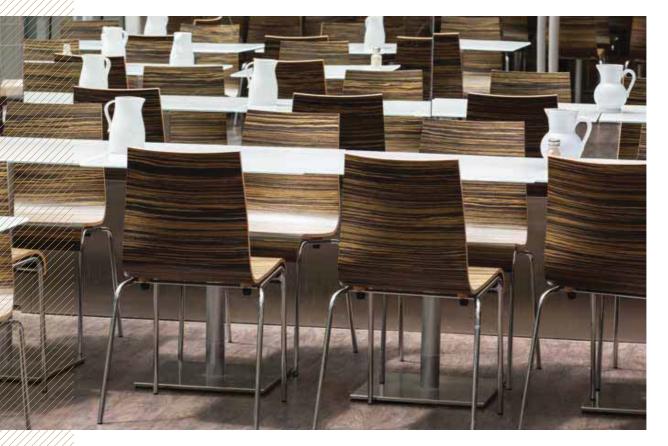
Un contrat de conseil établi entre Cegereal et Northwood Investors Asset Management, gestionnaire de notre actionnaire principal, nous donne accès aux ressources d'un leader international dans le domaine de la gestion d'immeubles tertiaires. Ses experts prennent en charge les missions de conseil sur les investissements relatifs au patrimoine immobilier et d'analyse de l'exploitation des actifs. L'accord stipule, entre autres, l'élaboration d'un business plan annuel

sur les investissements réalisés, une évaluation des actifs et des performances, des données sur l'évolution du marché immobilier, des orientations en matière de baux et des recommandations. De même, Northwood doit produire des rapports trimestriels d'inspection de ses immeubles (notamment sur les aménagements effectués par les locataires et les équipements communs). Enfin, il doit analyser la stratégie locative de la société et la conseiller pour l'optimiser.

### Le savoir-faire d'Yxime

Property manager de 6 millions de m<sup>2</sup>, Yxime nous accompagne depuis toujours pour l'exploitation courante de nos immeubles. Ce partenaire connait parfaitement l'historique et les locataires d'Europlaza, Arcs de Seine et Rives de Bercy. Yxime veille à la bonne application des clauses de baux, à l'exécution par les locataires de leurs obligations contractuelles en matière d'entretien des locaux, d'assurance et au respect du règlement intérieur. Ses équipes assurent la gestion administrative et comptable des immeubles, en particulier la facturation, le recouvrement des loyers et la gestion précontentieuse du défaut de recouvrement. Elles sont chargées de la gestion technique des immeubles Europlaza et Arcs de Seine : négociation des contrats d'entretien, de fournitures et de services, mise en place et suivi des contrats d'exploitation et de maintenance de l'ensemble des équipements techniques. Yxime contrôle également la maintenance de l'immeuble Rives de Bercy, assurée directement par son unique locataire.







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 Recommandations » (BPR) qui définissent les lignes directrices à suivre par les sociétés foncières cotées en matière d'information financières afin de renforcer la transparence et la comparabilité des données publiées par les REIT dans leurs rapports annuels.

### SYNTHÈSE DE LA PERFORMANCE

En milliers d'euros

	2016	2015
Résultat EPRA	28 204	18 220
Cash-flow opérationnel	34 809	22 474
ANR EPRA	554 210	533 637
ANR triple net EPRA	545 410	523 267
Taux de vacance EPRA	14 %	7 %
Taux de rendement "EPRA NIY"	5,0 %	4,8 %
Taux de rendement "EPRA topped-up NIY"	5,2 %	5,3 %
Ratio de coûts EPRA (incluant la vacance)	20,1 %	20,7 %
Ratio de coûts EPRA (excluant la vacance)	17,1 %	17,8 %

### TAUX DE RENDEMENT EPRA

(EPRA NIY & EPRA "topped-up" NIY) En milliers d'euros

	2016	2015
Valeur nette des immeubles de placement	1 124 100	942 000
Frais et droits de mutations	84 380	61 802
Valeur brute des immeubles de placement (B)	1 208 480	1 003 802
Revenus locatifs nets perçus annualisés (A)	60 198	47 790
Ajustements : franchises facturées	2 875	4 969
Revenus locatifs nets perçus annualisés ajustés des franchises (C)	63 072	52 759
Taux de rendement "EPRA NIY" (A)/(B)	5,0 %	4,8 %
Taux de rendement "EPRA topped-up NIY" (C)/(B)	5,2 %	5,3 %

#### TAUX DE VACANCE EPRA

En milliers d'euros

	2016	2015
Valeur locative de marché totale	66 572	55 863
Valeur locative de marché des espaces vacants	9 141	4 175
Taux de vacance EPRA	14 %	7 %

Données expertises BNPP RE, Catella et Cushman & Wakefield

### Croissance & Responsabilité

### RATIOS DE COÛTS EPRA

En milliers d'euros

	2016	2015
Charges nettes sur immeubles	(1 862)	(2 781)
Frais de structure <sup>(1)</sup>	(7 638)	(6 465)
Amortissements, dépréciations et provisions nettes	(9)	(5)
Autres produits couvrant les frais généraux	9	65
Charges du foncier	0	0
Coûts EPRA (incluant la vacance) (A)	(9 500)	(9 186)
Coût de la vacance	1 425	1 299
Coûts EPRA (excluant la vacance) (B)	(8 076)	(7 887)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	47 196	44 310
Revenus locatifs bruts (C)	47 196	44 310
Ratio de coûts EPRA (incluant la vacance) (A)/(C)	20,1 %	20,7 %
Ratio de coûts EPRA (excluant la vacance) (B)/(C)	17,1 %	17,8 %

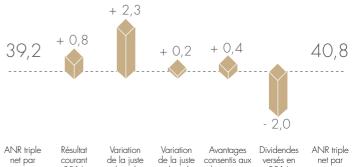
<sup>(1)</sup> Retraitement en 2015 des frais non récurrents liés au changement d'actionnaire

## ANR EPRA & ANR TRIPLE NET EPRA En milliers d'euros, sauf données par action

	2016	2015
Capitaux propres IFRS	583 048	568 309
Étalement des franchises de loyer	(29 732)	(34 673)
Annulation Juste valeur des CAP	(25)	
Annulation Juste valeur des SWAP	205	
Annulation Juste valeur des bons de souscription d'actions	716	
ANR EPRA	554 210	533 637
ANR EPRA par action	41,5	39,9
Valeur de marché de l'emprunt	(585 977)	(413 074)
Valeur comptable de l'emprunt	578 071	402 664
Remise des CAP à leur juste valeur	25	
Remise des SWAP à leur juste valeur	(205)	
Remise des bons de souscription d'actions à leur juste valeur	(716)	
ANR triple net EPRA	545 410	523 267
ANR triple net EPRA par action	40,8	39,2
Nombre d'actions (hors autocontrôle	e) 13 3 <i>57 5</i> 81	13 358 962

### ANR TRIPLE NET EPRA

En euros par action



courant 2016 net par action au 2016 31/12/15 (norme IFRS)

de la juste valeur des ensembles immobiliers de la juste valeur de locataires la dette bancaire

versés en 2016

action au 31/12/16

### **RÉSULTAT EPRA**

En milliers d'euros, sauf données par action

	2016	2015
Résultat net IFRS	41 265	80 95 <i>7</i>
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	(20 392)	(62 736)
Autres retraitements de variations de justes valeurs	997	
Retraitement des côuts de rupture d'emprunts	6 334	
Résultat EPRA	28 204	18 220
Résultat EPRA par action	2,1	1,4
Ajustements IFRS (franchises)	5 314	3 478
Retraitement des frais financiers linéarisés	1 290	<i>7</i> 76
Cash-flow opérationnel	34 809	22 474



### DONNÉES FINANCIÈRES CONDENSÉES

### COMPTE IFRS En milliers d'euros

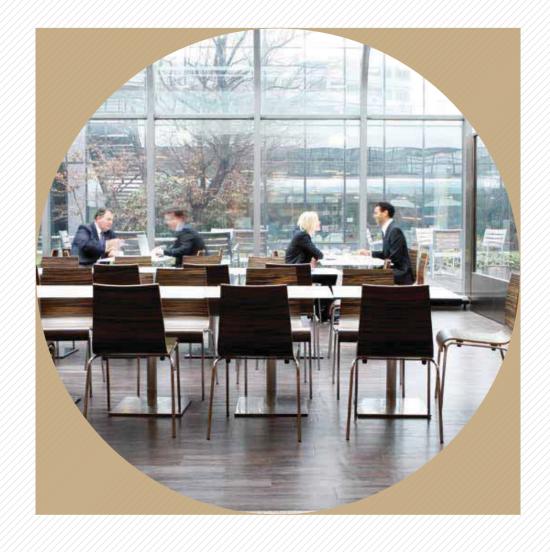
	01/10/001/	01/10/0015	01/10/0014
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
BILAN ACTIF			
Immeubles de placement	1 124 100	942 000	871 000
Autres actifs non courants	23 194	28 989	30 941
Actifs non courants	1 147 294	970 989	901 941
Créances clients	16 539	13 132	6 469
Autres créances	13 063	6 996	6 383
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18 634	8 <i>7</i> 23	23 499
Actifs courants	48 236	28 850	36 351
Total actif	1 195 530	999 839	938 292

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
BILAN PASSIF			
Capital social	66 863	160 470	160 470
Primes et réserves	474 920	326 883	306 267
Résultat de la période	41 265	80 957	42 398
Capitaux propres	583 048	568 309	509 135
Passifs non courants	582 476	406 615	406 055
Passifs financiers courants	2 224	1 626	1 <i>7</i> 16
Autres dettes courantes	27 783	23 289	21 386
Autres passifs	612 483	431 530	429 157
Total passif	1 195 530	999 839	938 292

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
COMPTE DE RÉSULTAT			
Loyers net <sup>(1)</sup>	43 965	38 504	41 579
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	20 392	62 736	18 704
Résultat opérationnel	59 987	96 323	57 226
Résultat financier	(17 919)	(14 705)	(14 515)
Charges d'impôts	(802)	(662)	(312)
Résultat net	41 265	80 957	42 398

<sup>(1)</sup> Loyer + autres prestations = charges liées aux immeubles





### RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE

# CROISSANCE & Responsabilité



Faire de notre politique RSE un vecteur de valeur ajoutée pour nos clients.



Cegereal poursuit en 2016 sa démarche de performance environnementale, sociétale et sociale au travers de la stratégie « Upgreen your Business » mise en place en 2015. Cette année sera marquée par l'atteinte de 90 % des objectifs de notre plan d'action 2015-2018. Nous entamons donc en 2017 une réflexion prospective sur notre stratégie RSE en lien avec les enjeux de l'immobilier de demain afin d'aller encore plus loin. Ces efforts ont été récompensés par les organismes reconnus, tels que le GRESB et l'EPRA, et certifiés ISO 14001 sur ses activités de foncière. Ainsi, Cegereal est classé 1<sup>re</sup> foncière Bureaux selon le questionnaire GRESB 2016 pour ses engagements et sa performance RSE."

Raphaël Tréguier, Directeur général de Cegereal

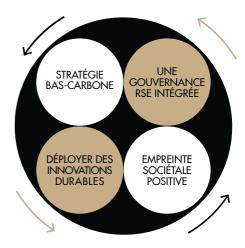
### NOTRE STRATÉGIE RSE

**>>** 

Cegereal a pour ambition d'être un acteur de référence d'un immobilier qui se réinvente pour s'adapter au monde de demain.

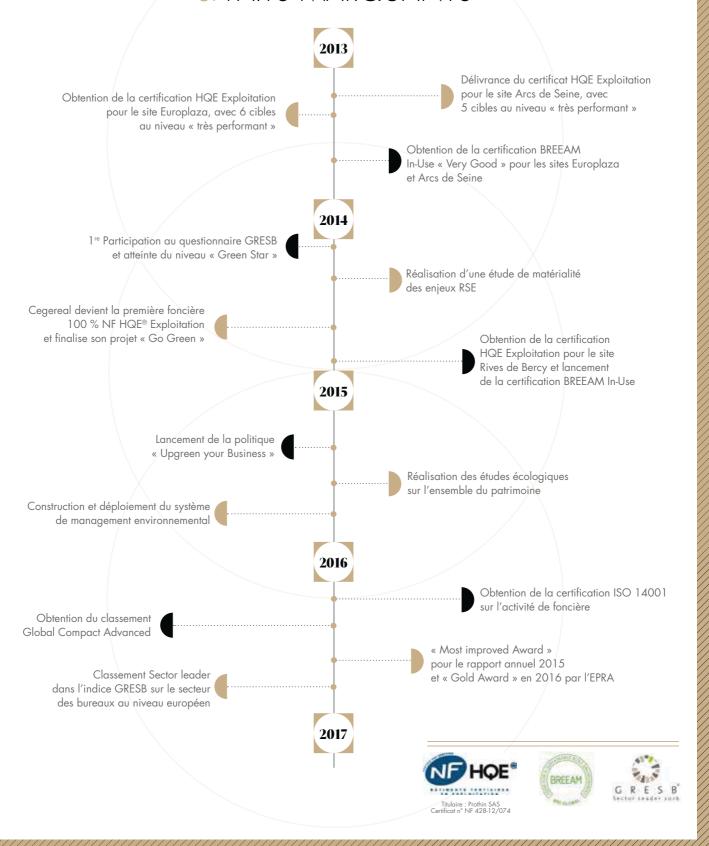
En effet, explosion du numérique, nouveaux usages et modes de travail, engagement pour une transition écologique et nouveaux « business models » façonnent un monde en évolution accélérée.

Notre réflexion stratégique en 2017 se basera sur quatre axes issus de l'analyse des concertations avec nos parties prenantes :



Certains niveaux d'objectifs, déjà atteints, seront renforcés. De nouveaux objectifs seront par ailleurs fixés. Cette stratégie s'applique en 2016 sur les actifs Europlaza, Arcs de Seine et Rives de Bercy. Le nouvel actif Hanami, acquis en décembre 2016, entrera dans le périmètre d'analyse dès 2017.

## HISTORIQUE & FAITS MARQUANTS



## « Upgreen your Business »

## PLAN D'ACTION RSE 2016-2020

	THÈMES	ENGAGEMENTS	OBJECTIFS
	ENVIRONNEMENTAL		
	Mesure et maîtrise de l'impact environnemental	Déployer une cartographie environnementale sur l'ensemble du patrimoine	100 % du patrimoine
	Mesure et mainse de l'impact environnemental	Réaliser un bilan Carbone pour l'ensemble des actifs	100 % du patrimoine
	Performance énergétique	Réduire les consommations énergétiques finales de -15 % à horizon 2020	- 15 %
	Émissions de GES et changement climatique	Diminuer de 20 % les émissions de gaz à effet de serre et maîtriser l'empreinte carbone du patrimoine	- 20 %
		Détenir 100 % d'actifs certifiés HQE Exploitation	100 % du patrimoine
	Labellisation et certification environnementale	Détenir 100 % d'actifs certifiés BREEAM In-Use	100 % du patrimoine
		Être certifié ISO 14001	100 % de l'activité de foncière
	Charte de chantier propre	Maîtriser l'impact environnemental des constructions et déployer une charte de chantier propre sur l'ensemble de nos chantiers	100 % du patrimoine
	Baux verts	Généraliser des annexes environnementales sur tous les baux	100 % des baux concernés
	Accessibilité	Favoriser les transports en commun et les modes de transports doux	
5	Accessibilie	Engager un plan d'accessibilité PMR sur le patrimoine	
_	Déchets	Déployer la collecte sélective et le tri des déchets sur 100 % du patrimoine	100 % du patrimoine
2	Decheis	Atteindre 100 % de taux couverture de collecte du tonnage de déchets générés du périmètre de reporting environnemental	100 % du patrimoine
_	Eau	Réduire les consommations d'eau des bâtiments de - 10 % à horizon 2020	- 10 %
	Biodiversité	Définir une stratégie de gestion de la biodiversité sur 100 % du patrimoine	100 % du patrimoine
7	SOCIÉTAL		
5	Émissions de GES et changement climatique	Diminuer l'empreinte carbone de l'activité de Cegereal	Siège social
5	Emissions de GES et changement climatique	Compenser les émissions de GES de Cegereal	
-	Empreinte sociétale	Évaluer notre contribution à l'activité économique et la répartition de notre valeur ajoutée.	
_	Éthique et déontologie	Respecter les principes des conventions fondamentales de l'OIT et assurer un cadre éthique à la conduite des affaires	
2	Transparence extra-financière	Participer aux indices extra-financiers pertinents	
)	Mécénat et partenariats	S'impliquer dans les cercles de réflexion et les initiatives de place	
7	Mecenial el panenanas	Poursuivre les actions de mécénat de la société	
_	Relations parties prenantes	Impliquer les parties prenantes externes dans la politique RSE de la société et prendre en compte leurs avis	
	Achats responsables	Interroger 100 % des prestataires sur leur politique de développement durable et évaluer leur progression	100 % du volume d'achats
	Actidis responsables	Viser 100 % des mandats d'asset et property management intégrant une clause de développement durable.	100 % des mandats de PM et AM
	Investissements responsables	Intégrer une évaluation des risques climatiques et environnementaux au process de Due Diligence.	100 % des process d'acquisition
	SOCIAL		
	Mobilisation des collaborateurs et diffusion	Sensibiliser et former l'ensemble des collaborateurs aux principes du développement durable	
	des principes RSE dans les métiers	Faire signer la charte éthique interne par les salariés	100 % des salariés
	Diversité et égalité de traitement	Assurer une égalité de traitement dans la gestion des ressources humaines et lutter contre toutes formes d'inégalité	
	Gestion des talents et compétences	Assurer le bien-être des collaborateurs	
	Gouvernance	Mettre en œuvre une gouvernance efficiente de la politique RSE et impliquer le comité de direction dans son pilotage	

### ÉCHÉANCE INDICATEURS/KPI NIVEAU D'ATTEINTE 2016

_			
Permanent	% en surface cartographiée	100 %	
2020	Nombre d'actifs ayant fait l'objet Bilan Carbone de bâtiments	100 %	
2020	Moyenne des consommations d'énergie finale par m²	40 %	
2020	Moyenne des émissions de GES par m²	32 %	
2018	% en surface des actifs certifiés HQE Exploitation	100 %	
2018	% en surface des actifs certifiés HQE Exploitation	100 %	
2018	Obtention du certificat	100 %	
Permanent	% de prestataires ayant signé la charte	100 %	
2020	% de la surface locative du patrimoine ayant une annexe environnementale signée	85 %	
Permanent	% d'actifs (en valeur) situés à moins de 150 m. d'un nœud de transports en commun	100 %	
2018	% de surface accessible	100 %	
2018	% de surface concernée par la collecte sélective et le tri des déchets	74 %	
2018	Taux de couverture du périmètre de reporting	100 %	
2020	Moyenne des consommations d'eau en m³/m²/an	50 %	
2018	% de couverture du patrimoine des études écologiques	100 %	
Permanent		n/a	
2020	% des émissions de GES compensées de l'activité corporate	100 %	
Permanent	-	n/a	`
Permanent		n/a	
Permanent		n/a	
Permanent		n/a	
Permanent	Montant investit annuellement dans des actions de mécénat	n/a	
Permanent	% de réponses à la matrice de matérialité et au questionnaire locataires en nombre de parties prenantes	63 %	
2018	% de réponses au questionnaire annuel « prestataires et fournisseurs » en % du volume d'achats de la société	86 %	
2018	% de mandats de PM et AM visant la Charte d'Engagement Durable	100 %	
Permanent	% d'acquisition intégrant une évaluation des risques environnementaux	100 %	
Permanent	% des collaborateurs ayant suivi une formation à la RSE	100 %	
2018	% de salariés ayant signé la charte	100 %	
Permanent		n/a	
remaneni			
2018	% de réponse au questionnaire de satisfaction salariés	100 %	

## PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

### **Une reconnaissance forte**

Classé dans la plus haute catégorie « Green Star » au classement mondial GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) dès sa première participation, Cegereal est aujourd'hui première de la catégorie foncière cotée de bureaux en Europe.

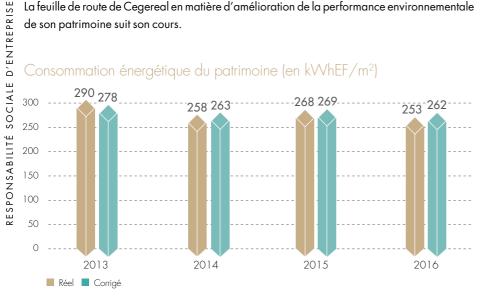
Ce classement récompense le travail réalisé par Cegereal, ses clients et ses partenaires dans le cadre du projet collaboratif « Upgreen your Business », qui a entraîné une amélioration continue de son score de 33 % entre 2014 et 2016.

La performance dans le score GRESB traduit un réel engagement du management de Cegereal dans sa volonté de traiter de manière responsable et durable ses activités et cela démontre une transparence extrafinancière de sa communication.

### **Indicateurs environnementaux**

La feuille de route de Cegereal en matière d'amélioration de la performance environnementale de son patrimoine suit son cours.

### Consommation énergétique du patrimoine (en kWhEF/m²)



### Émissions de gaz à effet de serre patrimoine (kg.CO2e/m²)



Cegereal suit un objectif de diminution de la consommation d'énergie finale de son patrimoine de - 15 % (en kWhEF/m<sup>2</sup>. an) à horizon 2020 par rapport à 2013 et un objectif de réduction directe de ses émissions de gaz à effet de serre (GES) de - 20 % (en

kg.CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) avec la même échéance.

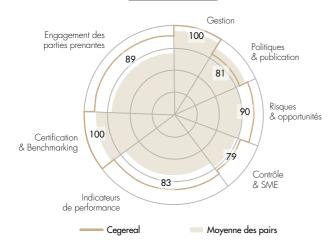
En 2016, les consommations d'énergie finale ont diminué, avec une réduction de 6 % par rapport à 2013 et une évolution de - 3 % par rapport à 2015, et les émissions de gaz à effet de serre ont été diminuées de 6 %, avec une évolution de - 1 % par rapport à 2015.

Cette diminution significative et en progression chaque année s'inscrit dans la durée grâce au plan « Upgreen your Business », et permet à Cegereal de se projeter dans l'avenir notamment au regard de la future obligation de réduction de - 25 % d'ici à 2020 prévue par la loi de transition énergétique.

La production de déchets des différents actifs de Cegereal a également diminué entre 2015 et 2016 de 14%.

Dans le même contexte, et avec l'objectif d'améliorer son mix énergétique, Cegereal s'intéresse à un recours possible aux énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique de son patrimoine.

### **GRESB ASPECTS**



Source: Cegereal GRESB Aspects 2016

À propos du GRESB Le GRESB est une organisation internationale, dont un des objectifs est d'évaluer les performances du secteur immobilier en matière de développement durable avec 733 sociétés et fonds évalués en 2016 dans le monde.



### INTERVIEW



Loïs Moulas, Directeur Général de l'Observatoire

## QUE PENSEZ-VOUS DE LA DÉMARCHE RSE MISE EN PLACE PAR CEGEREAL DEPUIS 2012 ?

Cegereal a tiré parti d'une obligation réglementaire pour en faire un avantage concurrentiel. À ce jour, tous les immeubles ont été hissés aux meilleurs standards environnementaux en matière de certification et sa démarche globale sur ses activités de foncière est certifiée ISO 14 001.

Du point de vue de l'OID, le dynamisme de Cegereal tient surtout de l'efficacité de son organisation RSE avec laquelle les partenaires et prestataires, notamment l'asset management et le property management, embarquent les démarches environnementales tout au long du cycle d'acquisition et de gestion du patrimoine.

C'est là tout l'intérêt de ces démarches qui donnent l'opportunité à une société cotée d'embarquer son écosystème dans sa propre transition écologique, en mettant en place une politique d'achats responsables.

### POUR VOUS, QUE SIGNIFIE LE CLASSEMENT DE SECTOR LEADER BUREAUX ATTRIBUÉ À CEGEREAL AU GRESB SURVEY 2016 ?

Cegereal est récompensée par trois années de montée en puissance sur le déploiement d'une stratégie RSE, et tout ceci avec une équipe restreinte.

Green Star en 2013 et aujourd'hui Sector Leader sur le peer bureaux en Europe, Cegereal se démarque par sa capacité à embarquer ses parties prenantes dans ses propres démarches, le fondement même de sa stratégie «Upgreeen your Business». Cela se traduit par une amélioration continue de la performance énergétique de ses immeubles depuis 2013 ; la prise en compte des préoccupations de ses partenaires dans l'élaboration de sa stratégie ; une politique de risques incluant les risques environnementaux et climatiques qui lui ont permis de se hisser à la tête du classement de 2016.

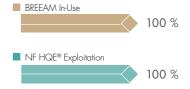


### **Certifications et labels**

100 % DU PATRIMOINE DE CEGEREAL EST CERTIFIÉ DEPUIS 201*5* 

- 100 % du patrimoine certifié BREEAM In-Use International niveau « very good »
- 100 % du patrimoine certifié NF HQE®
   Bâtiments Tertiaire en Exploitation

Taux de certification du patrimoine de Cegereal en 2016



### **Annexes environnementales**

Cegereal s'engage réciproquement avec ses locataires dans une démarche de développement durable en se fixant comme objectif de généraliser la signature d'une annexe environnementale à tous les baux d'ici à 2020. Ces annexes entraînent un dialogue fréquent entre Cegereal et ses locataires sur la responsabilité environnementale.



À ce jour, les annexes ont été signées sur 85 % de la surface louée."

### Des usages de l'eau stabilisés

Entre 2013 et 2016, les consommations d'eau provenant du réseau de distribution restent stables. Un objectif de 10 % de réduction des consommations d'eau des actifs est fixé à horizon 2020 (en m³/m²/an). En 2016, les consommations d'eau ont diminué de 5 % par rapport à 2013 et de 3 % par rapport à 2015.

### INTERVIEW



Sophie Kramer, Northwood Investors Asset Management

### COMMENT INTÉGREZ-VOUS LA MAÎTRISE DES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX DANS LES PROCESSUS DE GESTION DES ACTIFS DE CEGEREAL ?

Nous sommes conscients de l'importance des standards existants en matière de performance environnementale pour Cegereal. De l'acquisition, à la gestion et signature des baux, nous avons intégré de nouvelles pratiques afin de maîtriser les risques environnementaux. Ces pratiques sont positives pour nos activités puisque nous améliorons la résilience des immeubles gérés et nous créons de la proximité avec nos locataires en remettant l'homme au centre de nos préoccupations. Nous avons désormais une très bonne maîtrise technique de nos immeubles tout en ayant réussi à créer de nouveaux liens avec les locataires. Ainsi, Cegereal a eu un impact vertueux d'amélioration continue à travers la stratégie « Upgreen your Business » que nous avons déployée.

## Notre politique de gestion se veut volontariste sur l'innovation.

Notre champ d'intervention ne s'arrête plus à l'environnement, nous sommes de plus en plus challengés sur les problématiques immobilières de demain. Si nous n'avons aucune inquiétude à nous faire concernant l'accessibilité des immeubles, ceux-ci se doivent de présenter les meilleures performances en termes de connectivité, offrir des espaces de travail partagés et favoriser le confort et le bien-être des usagers. C'est pour cela que nous devons intégrer l'innovation à toutes les étapes de nos processus de gestion. À titre d'exemple, nous avons conçu et mis en œuvre le plus grand jardin boisé (3 000 m²) en plein cœur du quartier d'affaires de La Défense sur Europlaza.

### Biodiversité et utilisation des sols

Déjà en 2015, Cegereal avait réalisé des études écologiques sur 100 % de son patrimoine, atteignant ainsi son objectif. Ces études ont permis de faire une analyse environnementale des sites où sont implantés les différents actifs de Cegereal, d'en évaluer la valeur écologique. À la suite de cette analyse, des plans de gestion écologique ont été mis en place pour chacun des actifs afin de préserver et développer la biodiversité.

Des indicateurs de biodiversité, comme le coefficient de biotope, ont notamment été calculés pour évaluer le niveau initial de biodiversité afin de pouvoir ultérieurement mesurer l'évolution de la gestion de la biodiversité sur le patrimoine.

Ces indicateurs, définis et calculés par un écologue, permettent de mettre en lumière la biodiversité ordinaire ou remarquable sur site, d'identifier des espèces emblématiques à un temps donné, d'évaluer l'évolution des surfaces et de la diversité des biotopes ou encore de mesurer les nuisances et pollutions auxquelles sont soumises les espèces du site. Une évaluation de la manière dont communique Cegereal sur la biodiversité et sur ses engagements en faveur celle-ci a aussi été effectuée.

Dans ce contexte de développement de la biodiversité, Europlaza s'est végétalisé en 2015 et est devenue la nouvelle « Tour Jardin ». Le bâtiment se retrouve ainsi entouré par 3 000 m² de jardin boisé, et le hall d'entrée a été repensé afin d'offrir aux utilisateurs un lieu de services et de détente. Le projet avec tous les jardins privatifs a été livré en 2015, en suivant les prescriptions données par l'étude écologique. Arcs de Seine s'est aussi muni d'une toiture végétalisée sur son RIE, et dans ce contexte de préservation et développement de la diversité, des nichoirs à oiseaux et des panneaux d'information sur la biodiversité y sont présents.



## Cegereal a ainsi investi 1 030 011 euros en 2015 et 2016 dans des travaux de rénovation énergétique."

## Maîtrise des risques environnementaux

Cegereal, en tant que foncière, peut être confrontée à des risques affectant l'environnement et entraîner des pollutions spécifiques à leur activité. Les principaux risques sont en lien avec la qualité de l'air intérieur à laquelle s'ajoute la possible présence d'amiante et de plomb au sein des bâtiments. Afin de montrer son engagement et sa volonté de créer un espace de confort et de respecter les normes en matière de qualité environnementales, Cegereal a obtenu la certification HQE exploitation et BREEAM In-Use sur 100 % de son patrimoine en 2014. Aucun risque lié aux sujets ci-dessus n'a été constaté sur les actifs de Cegereal.

De plus, les risques environnementaux sont directement anticipés et maîtrisés dans le cadre de la politique de travaux et entretien des actifs à travers les capex et opex verts ou encore grâce au suivi des certifications. Ainsi aucune provision pour risque environnemental n'est comptabilisée dans les comptes de Cegereal.

En 2016, des travaux ont été effectués sur Arcs de Seine et Europlaza, notamment la rénovation des groupes électrogènes, des canalisations horizontales d'Eau Glacée ou encore l'installation de LEDs sur Europlaza et le remplacement des refroidisseurs sur Arcs de Seine.

### Prévention des pollutions et mesures prises en faveur de la santé et la sécurité

Cegereal a mis plusieurs mesures en place dans le but de prévenir au mieux les risques de pollution et de diminuer les impacts environnementaux. Ainsi, les prestataires de Cegereal s'occupant de la gestion technique des actifs sont poussés à prendre en compte les critères d'éco-conception, de développement durable et d'efficacité énergétique au moment de choisir les matériaux et technologies utilisés dans les immeubles. Pour s'assurer du suivi de ces préconisations, Cegereal a fait signer une « Charte Chantier propre » à ses asset et property manager. Cette charte décrit un ensemble de mesures préventives envers les locataires des différents bâtiments et plusieurs critères à respecter en cas de projets de rénovation et développement : santé, sécurité et environnement.







De façon à diminuer son impact environnemental et plus spécifiquement son empreinte carbone, Cegereal encourage aussi l'utilisation des transports en commun, facilité sur chacun des sites avec un réseau de transport en commun à moins de 130 m de tous les immeubles.

Cegereal intègre une évaluation des risques climatiques et environnementaux au process de « Due Diligence », qui permet d'évaluer le niveau d'intégration de ces problématiques lors d'un processus d'acquisition et les risques associés. Cette évaluation se fait en lien avec l'asset manager Northwood Investors.

Par l'obtention des certifications ISO 9001 et 14001, le property manager Yxime s'engage à prendre en compte les possibles impacts environnementaux et l'empreinte carbone dans ses choix de rénovation. Ce à quoi s'ajoute une gestion de la prévention des risques associés à des règles de sécurité strictes déployée à travers son propre système de management.

### Plan d'accessibilité PMR

Cegereal a mis en place un plan PMR (personnes à mobilité réduite) sur chacun des actifs pour favoriser une politique volontariste en matière de handicap. Ces plans PMR sont intégrés aux notices de sécurité des actifs.

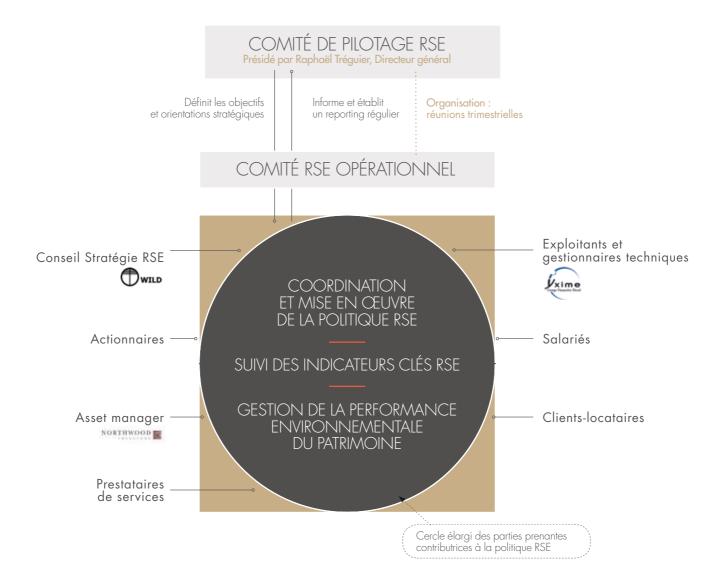
## UNE GOUVERNANCE RSE INTÉGRÉE

### La stratégie RSE de Cegereal

### La stratégie RSE est orchestrée par un Comité de pilotage présidé par Raphaël Tréguier.

Effectif depuis 2013, ce comité trimestriel permet de définir et suivre nos objectifs RSE court et long terme. Les objectifs du comité s'appuient sur la base des préoccupations de nos parties prenantes en regard de notre stratégie globale.

Pour se faire, Cegereal base ses réflexions stratégiques sur différentes actions dont la réalisation d'une matrice de matérialité et des enquêtes de satisfaction clients, Cegereal suit les engagements RSE de ses partenaires commerciaux et dispose d'une veille efficace via ses différents réseaux.

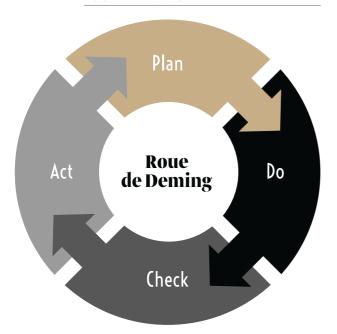


### Notre Système de Management Environnemental certifié ISO 14001

Cegereal a choisi de formaliser son engagement en faveur de l'environnement en faisant certifier par l'AFNOR le Système de Management Environnemental (SME) de ses activités de foncières selon la norme internationale ISO 14001. Le SME porte sur l'ensemble de nos activités de foncières, soit l'acquisition, la cession et la gestion de nos trois sites Europlaza, Arcs de Seine et Rives de Bercy. Ainsi, Cegereal inscrit sa stratégie dans un processus d'amélioration continue, selon la roue de Deming (plan-do-check-act).



PRINCIPE DE L'AMÉLIORATION CONTINUE ROUE DE DEMING





### COLLABORATEURS

### Mettre l'humain au centre des préoccupations de Cegereal

#### **RELATIONS SOCIALES**

Chaque année, un questionnaire de satisfaction est diffusé auprès des collaborateurs de Cegereal. Il permet de recueillir leurs attentes et considérations sur les questions de bien-être et les conditions de travail. Cegereal ne dispose pas d'instance représentative de son personnel en raison de la taille de son effectif.

### ÉGALITÉ DE TRAITEMENT

Cegereal a fait de la mixité homme-femme une valeur fondamentale de sa politique sociale. L'ensemble des salariés sont traités avec équité et bénéficient des mêmes accès à la formation professionnelle. Tous participent à une revue des performances biannuelle avec la direction.

Cegereal n'est soumise à aucune obligation concernant l'insertion des personnes en situation de handicap étant donné la taille de son effectif.



#### RESPECT DES CONVENTIONS DE L'OIT

Cegereal est soumis au droit français et s'engage à respecter le Code du travail français dans son intégralité, notamment les aspects liés au travail des enfants, au travail forcé et au respect de la législation en termes d'emploi des personnes en situation de handicap.

À ce titre, la nature de l'activité de foncière de Cegereal, qui consiste à gérer des immeubles de bureaux, n'entraîne pas de risques directs liés aux conditions de travail de ses salariés.

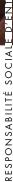
#### PRINCIPES ET VALEURS DÉFENDUS

L'ensemble des collaborateurs de Cegereal est aligné sur les principes et valeurs défendus par l'entreprise par la signature d'une charte éthique en 2015. Cette charte reprend les principes énumérés traitent du respect : des droits de l'homme et du travail ; des salariés ; des actionnaires ; des sous-traitants et fournisseurs ; du territoire et de l'environnement.

### À propos de Global Compact

Cegereal a une nouvelle fois renouvelé son adhésion à l'association Global Compact France et s'engage à respecter et à soutenir les dix principes fondamentaux de l'organisation. De plus, Cegereal a atteint en 2016 le niveau « GC Advanced » de l'association. Ce niveau fixe un standard plus élevé de performance en matière de responsabilité sociétale et est fortement encouragé. Il correspond à l'atteinte du niveau « GC Active » avec, en plus, une communication sur la mise en œuvre de 21 critères avancés et des meilleures pratiques liées à la stratégie, la gouvernance, l'engagement des parties prenantes, la contribution aux objectifs de l'ONU, la mise en œuvre des principes dans la chaîne de valeur et la transparence.







## EMPREINTE SOCIÉTALE POSITIVE

### Matrice de matérialité

Cegereal a travaillé sur sa matrice de matérialité pour la première fois en 2014. En 2016, celle-ci a été mise à jour sur la base d'un questionnaire remis aux parties prenantes, et d'une hiérarchie des enjeux Cegereal.

Les données collectées auprès des parties prenantes ont permis d'évaluer leur niveau d'attente, ainsi que le niveau de maîtrise de Cegereal pour chacun des enjeux identifiés. La maîtrise des enjeux par Cegereal est représentée sur les graphiques suivants par la taille des cercles.

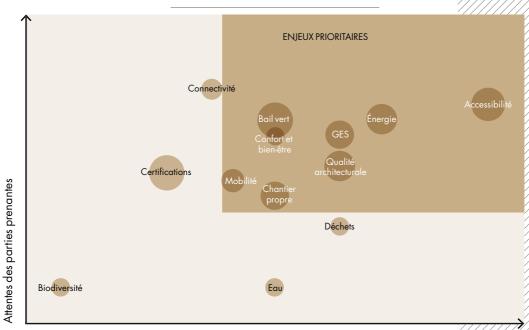
Ces enjeux sont au nombre de 24. Il est possible de distinguer les enjeux liés au patrimoine des enjeux sociétaux. Nous comptons donc 13 enjeux patrimoine, et 11 enjeux sociétaux.

Ces matrices de matérialité font ressortir l'importance de l'accessibilité et de l'énergie dans les sujets liés au patrimoine, ainsi que des conditions de travail et de l'éthique des affaires pour les sujets sociétaux.

Ces enjeux prioritaires sont tous considérés et traités au sein du plan d'action « Upgreen your Business ».

Les axes d'amélioration concernent les nouvelles problématiques de connectivité des bâtiments et de confort et bien-être de l'utilisateur. Ces nouveaux enjeux font partie des réflexions de Cegereal en termes d'innovation.

### MATRICE DE MATÉRIALITÉ PATRIMOINE

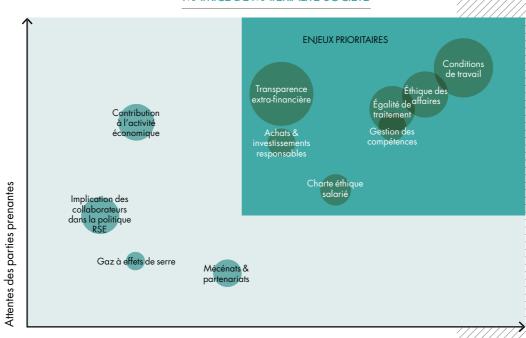


Hiérarchie des enjeux Cegereal



Maîtrise de l'enjeu

### MATRICE DE MATÉRIALITÉ SOCIÉTÉ



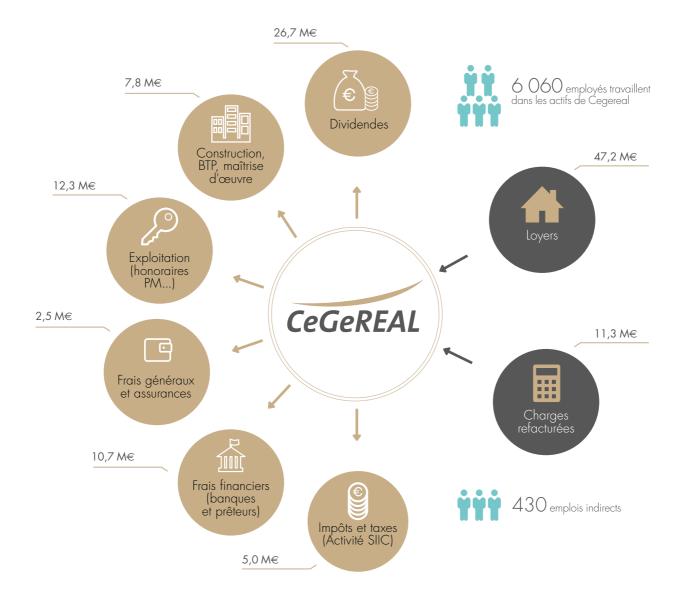
Hiérarchie des enjeux Cegereal



### Maîtrise de l'empreinte sociétale

En développant sa politique RSE et en se responsabilisant dans les domaines de l'environnement, du social et du sociétal, Cegereal a un impact sur toute la chaîne de valeur du secteur immobilier et réussit à valoriser ses actions. Ces répercussions sur la chaîne de valeur permettent également à Cegereal d'améliorer sa maîtrise des risques et sa performance économique. La valeur de cette empreinte sociétale n'est pas estimable mais reste bien réelle et significative.

Depuis 2015, la stratégie « Upgreen your Business » a été mise en place, en se concentrant sur l'accompagnement et la responsabilisation des locataires et des property et asset manager dans leur démarche RSE en déployant notamment une charte de chantier propre, une charte d'achats responsables et un questionnaire satisfaction locataire. L'accent a également été placé sur le dialogue avec les parties prenantes, grâce au questionnaire lié à la charte d'achats responsables et à la matrice de matérialité.



### Charte d'achats responsables

Dans le cadre de leur démarche de développement durable, et au travers de leur stratégie RSE, Cegereal considère l'engagement et l'adhésion de leurs parties prenantes comme essentiel, compte tenu du modèle externalisé de gestion de la société. Ainsi Cegereal a instauré une relation de confiance à long terme avec l'ensemble de ses prestataires.

Une charte d'achats responsables a été mise en place en 2014 et diffusée à l'ensemble des prestataires de la société pour signature, qui doit être renouvelée en même temps que les contrats. L'objectif de cette charte est de sélectionner des fournisseurs en phase avec les convictions de Cegereal en termes de problématiques environnementales, sociales et sociétales dans leur prestation, tout en sensibilisant le cas échéant les autres fournisseurs.

Un questionnaire dédié aux achats responsables est également diffusé annuellement aux fournisseurs pour évaluer les pratiques mises en œuvre. Sur les deux dernières années, 86 % des partenaires commerciaux de Cegereal, représentant près de 81 % du volume d'achats de la société, ont répondu à un questionnaire les interrogeant sur leurs pratiques de développement durable.



79% des répondants ont adhéré à la charte d'achats responsables de Cegereal."

79 % des répondants ont adhéré à la charte d'achats responsables de Cegereal. Ils représentent plus de 85 % du volume d'achats de Cegereal.



# ENGAGEMENTS SOUTENUS PAR LES PRESTATAIRES ET LES FOURNISSEURS LORS DE LA SIGNATURE DE LA CHARTE

- Respecter l'ensemble des obligations qui lui sont imposées par toute disposition légale en la matière.
- Informer Cegereal de tout risque potentiel lié à ses biens, produits ou services.
- Informer Cegereal de manière exhaustive, et à analyser les causes et facteurs déclenchant des accidents et à prendre des actions correctives.
- A. Respecter les conventions de l'Organisation Internationale du Travail, et s'engager à les faire respecter tout au long de leur chaîne de valeur.
- Respecter le Code du travail français dans son intégralité.
- Respecter les conventions Fondamentales
   de l'Organisation Internationale du Travail (OIT).
- Respecter les principes éthiques décrits dans la présente charte d'achats responsables et contribuer à la lutte contre la corruption et le conflit d'intérêts dans ses activités et ses relations avec ses propres fournisseurs.
- 8. Partager, en toute transparence, avec Cegereal, les informations extra-financières qu'il jugerait utiles pour construire avec elle une démarche de progrès continue.
- Réduire les impacts environnementaux de ses activités.

## Impact territorial, économique et social

La politique RSE de Cegereal considère l'insertion optimale de ses actifs immobiliers dans la ville et à l'échelle du quartier comme un enjeu essentiel et s'évertue à limiter l'impact de ses activités sur l'entourage des immeubles et notamment les populations avoisinantes.

Dans ce cadre, Cegereal s'implique dans des associations telles que l'Association des Utilisateurs de la Défense (AUDE) en lien avec son actif Europlaza. Les trois actifs du patrimoine rassemblent plus de 6 000 salariés, et de par ses différentes implantations contribuent fortement à l'attractivité économique des territoires où elles sont localisées.

#### Indicateur clé:

Distance moyenne des actifs du patrimoine au réseau de transport en commun le plus proche.

### Nos partenariats et mécénats

Depuis sa création, Cegereal s'est toujours impliqué activement dans les organismes de place. Ce sont les échanges de bonnes pratiques et la coparticipation aux événements de l'industrie immobilière qui lui permet de s'améliorer et d'être au plus proche des préoccupations du marché.

L'EPRA - European Public Real Estate
Association, rassemble les principales
foncières cotées européennes et vise entre autres à harmoniser
les pratiques de reporting. Cegereal est un membre actif et
sponsor de la conférence annuelle de l'EPRA depuis quatre ans.
Le reporting financier et RSE est conçu de manière à respecter
les BPR - Best Practices Recommandations de l'EPRA.

La Fondation Palladio, créée en 2008 sous l'égide de la Fondation de France, contribue à une meilleure intégration des évolutions économiques, technologiques et environnementales dans les métiers de l'industrie immobilière. Cegereal est un membre actif et mécène de la fondation depuis 2012. Raphaël Tréguier, Directeur général de Cegereal, est membre de la Société des Auditeurs.

Cegereal est membre de la **FSIF**, Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières françaises, depuis 2008. Elle est investie dans divers groupes de travail en lien avec les problématiques réglementatires de la profession.

L'AUDE, Association des Utilisateurs de la Défense, fédère aujourd'hui plus d'une soixantaine de grands utilisateurs, représentant plus de 77 % des surfaces des bureaux et commerces du quartier d'affaires. Cegereal en est membre actif et souhaite contribuer aux réflexions liées à la politique d'aménagement du territoire de la Défense et la préservation de son attractivité.

L'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, centre de recherche indépendant, est le lieu privilégié d'échanges et de réflexions pour les professionnels de l'immobilier et de l'investissement Cegereal est adhérent depuis 2010 et présent sur l'indice Euronext IEIF « SIIC France ».

Cegereal est membre de l'ULI – **Urban Land Institue** – une organisation à but non lucratif qui regroupe plus de 33 000 membres dans le monde, représentant tous les secteurs d'activités privés et publics liés à l'urbanisme et au développement immobilier.

Le GRESB - Global Real Estate
Sustainable Benchmark - est un acteur
de place qui évalue la performance ESG des acteurs de
l'industrie immobilière. Plus de 200 membres, dont 58 fonds
de pension et leurs filiales, utilisent les données collectées par
le GRESB dans leurs processus d'investissements. Cegereal est
membre du GRESB depuis décembre 2014.



## NOTRE STRATÉGIE BAS-CARBONE

## À PROPOS DE LA COMPENSATION CARBONE

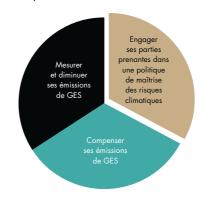




Compenser les émissions incompressibles issues des activités quotidiennes de Cegereal, c'est soutenir financièrement des projets de réduction d'émissions de gaz à effet de serre partout sur la planète. En effet, le rejet d'une tonne de gaz à effet de serre dans l'atmosphère a le même impact sur le réchauffement climatique quel que soit son lieu d'origine. Ainsi une tCO2eq. réduite par un projet équivaut à un crédit Carbone. Créée à l'initiative d'individus, d'entreprises, de collectivités et d'associations, non soumises à quotas par le Protocole de Kyoto, la compensation carbone volontaire répond à une prise de conscience globale. La méthodologie s'inspire directement des principes du Mécanisme de Développement Propre (MDP) de la Convention Cadre des Nations Unies sur le Changement Climatique: Additionalité, Permanence, Vérification, Unicité.

La stratégie de Cegereal est en droite ligne avec les engagements de la France pris lors de la COP21 sur la maîtrise des risques liés au changement climatique. Cegereal a fait de sa politique Bas-Carbone un levier de création de valeur qui repose sur trois piliers.

En 2016, Cegereal mesure les émissions de gaz à effet de serre sur la totalité de son périmètre de reporting et de ses activités de corporate. Si la maîtrise des émissions et l'implication des parties prenantes constituent des acquis depuis 2013, de nouveaux efforts ont été mis en œuvre comme la réalisation du Bilan Carbone des actifs immobiliers et la compensation des émissions de la société.



### Compenser ses émissions de GES

Les émissions de GES liées à l'activité Corporate de Cegereal sont stables entre 2015 et 2016 malgré l'augmentation des déplacements nécessaires au développement de l'activité du Groupe.



Par ailleurs, Cegereal a engagé une démarche de compensation volontaire de ses émissions de GES auprès de la Fondation GoodPlanet, dont la méthodologie s'inspire directement des principes du Mécanisme de Développement Propre (MDP) de la Convention Cadre des Nations Unies sur le Changement Climatique.

### Mesurer et diminuer ses émissions de GES sur l'ensemble des périmètres

Cegereal a bâti une stratégie globale bas-carbone sur son activité corporate, sur l'ensemble de son patrimoine et sa stratégie d'acquisition.

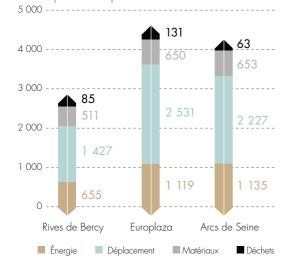
Des actions de réduction des émissions de GES concrètes ont été mises en œuvre, avec des résultats puisque les émissions directes des actifs immobiliers de Cegereal ont diminué de 6 % depuis 2013 avec un objectif de réduction de 20 % d'ici à 2020, avec une évolution de - 1 % par rapport à 2015.

En 2016, Cegereal a réalisé un bilan carbone de ses trois actifs. Les émissions de gaz à effet de serre ont été calculées pour les postes suivants :

- les déchets produits par les bâtiments ;
- l'impact des matériaux de construction (émission du bâtiment rationalisé sur un an);
- les déplacements des employés ;
- les consommations énergétiques.

Les résultats sont les suivants :

Émissions de GES en tCO<sub>2</sub>e par poste et par actif pour l'exercice 2016



En moyenne, 55 % des émissions sont dues aux déplacements des employés, 25 % aux consommations énergétiques, 18 % aux matériaux utilisés pour construire et rénover le bâtiment et seulement 2 % au traitement des déchets.



Les émissions de GES liées aux déplacements proviennent en majorité des employés utilisant leurs véhicules personnels alors qu'ils ne sont que 41 % à venir en voiture ou à moto. Si les bureaux n'étaient pas proches de Paris, l'impact des déplacements augmenterait considérablement les données du Bilan Carbone.

Les émissions de GES du site Rives de Bercy sont 10 % plus faibles que celles des autres sites détenus par Cegereal, ce qui s'explique par une densité de personnes plus faible par m² de bureaux (25 m²/ETP contre 20 m²).

Désormais, nos processus d'acquisition intègrent la mesure des risques climatiques ce qui nous permet d'anticiper les mesures à mettre en œuvre pour diminuer l'impact futur de notre parc immobilier.

## Engager ses parties prenantes dans la réduction des émissions de GES

La charte d'achats responsables constitue un dispositif mis en place en 2014 qui permet d'embarquer les partenaires dans un cercle vertueux d'amélioration de leurs pratiques RSE. Le respect de ses engagements constitue un acte fort dans notre processus d'achat pour chacun de nos nouveaux partenaires. Ainsi, nous pouvons agir sur nos émissions de gaz à effet de serre sur lesquelles nous n'avons pas le contrôle direct. En 2016, 79 % des partenaires commerciaux représentant plus de 85 % du volume d'achats total de Cegereal avaient signé cette charte.

### INNOVATION DURABLE



L'innovation est un enjeu lié de plus en plus étroitement au milieu de l'immobilier. Cegereal, dans le cadre des plans pluriannuels de travaux déployés pour ses actifs, a intégré, sous la forme de plan d'action spécifique, de nouvelles thématiques, en accord avec l'évolution des usages et des attentes du marché.

### Des immeubles connectés

La rénovation du hall de la tour Europlaza à La Défense a permis de mettre en valeur des espaces connectés. Redonnant un sens à des locaux sous utilisés auparavant, le nouveau hall dispose d'un mobilier connecté afin de proposer des espaces de travail pour ses utilisateurs. Le Wi-Fi a également été déployé au-delà des simples parties privatives, et est accessible depuis le hall et les jardins. Ce nouveau hall connecté ayant constitué un succès en 2016, Cegereal envisage de déployer ce même type d'espaces communs sur d'autres immeubles, et notamment sur Arcs de Seine. Ce dernier dispose d'ores et déjà de Wi-Fi accessible depuis les jardins et l'auditorium situé au R-2. La connectivité étant un enjeu important d'après la matrice de matérialité, de nouvelles pistes de réflexion sont engagées afin de renforcer la stratégie innovation de Cegereal dans les années à venir.

## Améliorer le confort et le bien-être de nos locataires

Cegereal place le confort et le bien-être des locataires de ses immeubles au cœur de ses priorités. Là encore, les attentes des parties prenantes et du marché en général sont de plus en plus nombreuses. Afin de répondre à ces nouveaux besoins, Cegereal souhaite mettre en place une cartographie de son patrimoine au regard d'indicateurs de confort et de bien-être de l'utilisateur. Aujourd'hui, les immeubles disposent déjà d'un grand nombre d'aménités, contribuant à un usage confortable des bâtiments. L'ensemble du parc dispose de restaurants, cafétérias et auditoriums. Les immeubles Europlaza et Rives de Bercy mettent à disposition des utilisateurs des salles de fitness et Arcs de Seine inclut des vestiaires pour les coureurs.

### **ANNEXES**

### Annexe 1 - Indicateurs et méthodologie de reporting

Les indicateurs environnementaux 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 cote et de le représenter. L'EPRA publie notamment des « Sustainability Best Practices Recommandations » (s-BPR) qui définissent les lignes directrices à suivre par les sociétés foncières cotées en matière d'information environnementales afin de renforcer la transparence et la comparabilité des données publiées dans leurs rapports annuels. Ces recommandations sont appliquées sur le périmètre interne (dit « corporate ») et le patrimoine détenu soit les trois ensembles immobiliers : Arcs de Seine (3 bâtiments) ; Europlaza ; Rives de Bercy. On distingue les données environnementales reportées selon les trois scopes suivants :

	SCOPE 1 : « CORPORATE »	SCOPE 2: « GESTION »	SCOPE 3: « USAGE »
Activités prises en compte	Activité des locaux du siège et de l'entité sociale Cegereal	Gestion des immeubles par l'asset et le property-manager de Cegereal	
Périmètre physique	Ensemble des indicateurs « Corporate »	Ensemble des indicateur	rs « Patrimoine »
Responsabilité	Siège (42 rue de Bassano)	Bailleur	Utilisateurs

Pour l'année 2016, les taux de couverture sont en progression, de 100 % pour le scope « Corporate », 100 % pour le scope « Gestion », et 77 % pour le scope « Usage ». Sur ce dernier scope, des extrapolations décrites ci-après ont été réalisées afin de communiquer sur les consommations de l'ensemble des locataires. Les données publiées correspondent à la période du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2016 et elles ont fait l'objet d'une revue par l'un des commissaires aux comptes de Cegereal.

Le détail de la méthodologie de reporting utilisée est disponible ci-dessous et sur le site Internet de Cegereal. Conformément à la méthodologie de reporting de Cegereal retranscrite dans ses procédures, le Campus Hanami n'est pas pris en compte pour l'exercice de reporting 2016. En effet, le référentiel prévoit que les actifs acquis en cours d'exercice N sont intégrés au reporting de l'exercice N+1.



### INDICATEURS CORPORATE

SCOPE 1 - CORPORATE	RÉFÉRENCE GRI G4 CONSTRUCTION & REAL ESTATE - EPRA	UNITÉ	2015	2016	VARIATION 2016/2015	2016 NON CORRIGÉ DU CLIMAT
ÉNERGIE						
Volume						
Consommation d'énergie totale	EN 3 & 4 - Abs & LfL Energy	MVVhEF	6 6 1 3	6 408	- 3 %	6 408
Dont fossile (gaz et fioul)	EN 3 - Abs & LfL Fuels	MWhEF	-	-	/	
Dont électricité	EN 4 - Abs & LfL Electricity	MWhEF	6 613	6 408	- 3 %	6 408
Dont réseau urbain	N 4 - Abs & LfL DH&C	MWhEF	-	-	/	
Ratios						
Par m <sup>2</sup>	CRE 1 - Int Energy	kWhEF/m²	37,79	36,60	- 3 %	36,60
Par ETP	CRE 1 - Int Energy	kWhEF/ETP	1 653	1 602	- 3 %	1 602
Par m <sup>2</sup>	CRE 1 - Int Energy	kWhEP/m²	97,49	94,50	- 3 %	94,50
CARBONE		-				
Volume						
Émissions totales liées à l'énergie	EN 16 - Abs & LfL GHG	t.CO <sub>2</sub> e	0,52	0,50	- 4 %	0,50
Dont directes	EN 15 - Abs & LfL GHG Direct	t.CO <sub>2</sub> e	-	-	/	
Dont indirectes	EN 16 - Abs & LfL GHG Indirect	t.CO <sub>2</sub> e	0,52	0,50	- 4 %	0,50
Émissions totales Article 75	EN 15, 16, & 17 - Abs & LfL GHG	t.CO <sub>2</sub> e	17,00	17,90	5 %	17,90
Ratios						
Émissions totales liées à l'énergie par m²	CRE 3 - Int GHG	kg.CO <sub>2</sub> e/m²	2,97	2,86	- 4 %	2,86
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	CRE 3 - Int GHG	kg.CO <sub>2</sub> e/ETP	130	125	- 4 %	125
Émissions totales Article 75 par m²	CRE 3 - Int GHG	kg.CO <sub>2</sub> e/m²	97,1	102	5 %	102
Émissions totales liées Article 75 par ETP	CRE 3 - Int GHG	kg.CO <sub>2</sub> e/ETP	4 250	4 475	5 %	4 475
EAU						
Volume						
Consommation totale	EN8 - Abs & LfL WAT	m <sup>3</sup>				
Ratios						
Par ETP	CRE 2 - Int WAT	m³/ETP				
Par m <sup>2</sup>	CRE 2 - Int WAT	$m^3/m^2$				
DÉCHETS						
Volume						
Tonnage total	EN23 - Abs & LfL WASTE	kg	531	531	0 %	
% de déchets triés	EN23	%	100 %	100 %	/	
Ratios						
Par ETP	-	kg/ETP	132,75	132,75	0 %	

Périmètre de calcul : 175 m² et 4 ETP pour 2016



### **INDICATEURS PATRIMOINE**

### a. Indicateurs Énergie

3						
PATRIMOINE	RÉFÉRENCE GRI G4 CONSTRUCTION & REAL ESTATE - EPRA	UNITÉ	2015	2016	VARIATION 2016/2015	2016 NON CORRIGÉ DU CLIMAT
SCOPE 2 - Bailleurs						
Volume						
Consommation d'énergie totale	EN 3 & 4 - Abs & LfL Energy	MVVhEF	15 8	17 1672	.5 6%	16 159
Dont fossile (gaz et fioul)	EN 3 - Abs & LfL Fuels	MVVhEF		-	- /	-
Dont électricité	EN 4 - Abs & LfL Electricity	MWhEF	10 42	26 10 82	4 4 %	10 824
Dont réseau urbain	N 4 - Abs & LfL DH&C	MWhEF	5 39	91 5 90	9 %	5 335
Ratios						
Par m <sup>2</sup>	CRE 1 - Int Energy	kWhEF/m²	12	20 12	7 6%	123
Par ETP	CRE 1 - Int Energy	kWhEF/ETP	26	10 2.76	0 6%	2 667
Par m <sup>2</sup>	CRE 1 - Int Energy	kWhEP/m²	24	46 26	2 7%	253
SCOPE 3 - Utilisateurs		-				
Volume						
Consommation d'énergie totale	EN 3 & 4 - Abs & LfL Energy	MVVhEF	19 64	45 1 <i>7 7</i> 1	9 - 10 %	17 119
Dont fossile (gaz et fioul)	EN 3 - Abs & LfL Fuels	MWhEF		=	- /	-
Dont électricité	EN 4 - Abs & LfL Electricity	MWhEF	16 40	54 14 48	- 12 %	14 485
Dont réseau urbain	N 4 - Abs & LfL DH&C	MVVhEF	3 18	3 23	4 2%	2 634
Ratios						
Par m <sup>2</sup>	CRE 1 - Int Energy	kWhEF/m²	1.5	59 14	4 - 10 %	139
Par ETP	CRE 1 - Int Energy	kWhEF/ETP	3 24	42 2 92	- 10 %	2 825
Par m <sup>2</sup>	CRE 1 - Int Energy	kWhEP/m²	37	72 32	.3 - 13 %	312
SCOPE 2&3						
Volume						
Consommation d'énergie totale	EN 3 & 4 - Abs & LfL Energy	MWhEF	35 40	52 34 44	.3 -3%	33 278
Ratios						
Par m <sup>2</sup>	CRE 1 - Int Energy	kWhEF/m²	20	59 26	2 -3%	253
Par m <sup>2</sup>	CRE 1 - Int Energy	kWhEP/m²	59	94 53	7 - 10 %	544
Par m²	CKE I - Int Energy	kVVhEP/m²	59	74 53	- 10 %	

Périmètre de calcul Scope 2 : 131 642 m² et 6060\* ETP pour 2016 Périmètre de calcul Scope 3 : 123 220 m² et 6060 ETP pour 2016

<sup>\*</sup> Nombre d'ETP sur les sites gérés par les bailleurs

### **INDICATEURS PATRIMOINE**

### **b.** Indicateurs Carbone

b. Indicateurs Carbone						
PATRIMOINE	RÉFÉRENCE GRI G4 CONSTRUCTION & REAL ESTATE - EPRA	UNITÉ	2015	2016	VARIATION 2016/2015	2016 NON CORRIGÉ DU CLIMAT
SCOPE 2 - Bailleurs						
Volume						
Émissions totales liées à l'énergie	EN 16 - Abs & LfL GHG	t.CO <sub>2</sub> e	1 462	1 591	8,8 %	1 512
Dont directes	EN 15 - Abs & LfL GHG Direct	t.CO <sub>2</sub> e			/	
Dont indirectes	EN 16 - Abs & LfL GHG Indirect	t.CO <sub>2</sub> e	1 462	1 591	8,8 %	1 512
Ratios						
Émissions totales liées à l'énergie par m²	CRE 3 - Int GHG	kg.CO <sub>2</sub> e/m²	11,10	12,09	8,8 %	12,09
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	CRE 3 - Int GHG	kg.CO <sub>2</sub> e/ETP	241	263	8,8 %	250
SCOPE 3 - Utilisateurs		=				
Volume						
Émissions totales liées à l'énergie	EN 16 - Abs & LfL GHG	t.CO <sub>2</sub> e	1 <i>757</i>	1 617	- 8,0 %	1 537
Dont directes	EN 15 - Abs & LfL GHG Direct	t.CO <sub>2</sub> e		= =	/	
Dont indirectes	EN 16 - Abs & LfL GHG Indirect	t.CO <sub>2</sub> e	1 <i>757</i>	1 617	- 8,0 %	1 537
Ratios						
Émissions totales liées à l'énergie par m²	CRE 3 - Int GHG	$kg.CO_2e/m^2$	14,3	13,1	- 8,0 %	12,5
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	CRE 3 - Int GHG	kg.CO <sub>2</sub> e/ETP	290	267	- 8,0 %	254
SCOPE 2&3						
Volume						
Émissions totales liées à l'énergie	EN 16 - Abs & LfL GHG	t.CO <sub>2</sub> e	3 219	3 208	- 0,4 %	3 049
Émissions totales du patrimoine*	EN 16 - Abs & LfL GHG	t.CO <sub>2</sub> e	/	11 486	nc	11 187
Ratios						
Émissions totales liées à l'énergie par m²	CRE 3 - Int GHG	kg.CO <sub>2</sub> e/m²	24,5	24,4	- 0,4 %	23
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	CRE 3 - Int GHG	kg.CO <sub>2</sub> e/ETP	531	529	-0,4%	503

Périmètre de calcul Scope 2 : 131 642 m² et 6060\* ETP pour 2016

Périmètre de calcul Scope 3 : 123 220 m² et 6060 ETP pour 2016

Un bilan carbone des trois actifs de Cegereal a été réalisé. Les émissions de gaz à effet de serre porte ont été déterminées pour les postes suivants :

<sup>\*</sup> Nombre d'ETP sur les sites gérés par les bailleurs

<sup>\*</sup> Préciser le périmèter technique du Bilan carbone des bâtiments pour qu'ils fassent la différence avec les émissions seulement liées à l'énergie

<sup>•</sup> Les déchets produits par les bâtiments

<sup>•</sup> L'impact des matériaux de construction (émission du bâtiment rationalisé sur un an)

<sup>•</sup> Les déplacements des employés

<sup>•</sup> Les consommations énergétiques

### INDICATEURS PATRIMOINE

### c. Indicateurs Eau et Déchets

PATRIMOINE - SCOPE 2&3	RÉFÉRENCE GRI G4 CONSTRUCTION & REAL ESTATE - EPRA	UNITÉ	2015 2	2016	VARIATION 2016/2015
EAU					
Volume					
Consommation totale	EN8 - Abs & LfL WAT	$m^3$	59 505	56 536	- 5,0 %
Ratios					
Par ETP	CRE 2 - Int WAT	m³/ETP	9,8	9,3	- 4,4 %
Par m <sup>2</sup>	CRE 2 - Int WAT	$m^3/m^2$	0,5	0,4	- 5,0 %
DÉCHETS					
Volume					
Tonnage total	EN23 - Abs & LfL WASTE	kg	884 630	<i>757 7</i> 20	- 14,3 %
% de déchets triés	EN23	%	nc	100 %	/
Ratios					
Par ETP	-	kg/ETP	145,0	125,0	- 13,8 %

Périmètre de calcul Scope 2 : 131 642 m² et 4 ETP pour 2016 Périmètre de calcul Scope 3 : 123 220 m² et 6 060 ETP pour 2016



### **CERTIFICATIONS ET LABELS**

## $100\,\%$ du patrimoine de Cegereal est certifié depuis 2015

- 100 % du patrimoine certifié BREEAM In-Use International niveau « very good »
- 100 % du patrimoine certifié NF HQE® Bâtiments Tertiaire en Exploitation

Taux de certification du patrimoine de Cegereal en 2016



#### Méthodologie de reporting

MÉTHODES DE REPORTING

#### 1. Précisions sur les métriques utilisées

#### • Surface:

Les surfaces utilisées pour les indicateurs du scope 2 et 3 sont les surfaces de référence du reporting financier :

	SURFACES DE RÉFÉRENCE (REPORTING FINANCIER)
ARCS DE SEINE	47 222
EUROPLAZA	52 478
RIVES DE BERCY	31 942
PATRIMOINE	131 642

La surface utilisée pour le scope 1 est la surface du bail des locaux de Cegereal sis au 42 rue de Bassano, Paris 16.

#### • ETP:

Pour le scope 2 et 3, les ETP correspondent au nombre d'employés à temps plein présents sur les sites au 1<sup>er</sup> octobre 2016.

Pour le scope 1, il s'agit du nombre d'employés de Cegereal issu de la partie données sociales.

## 2. Précisions sur les méthodes de calcul et d'estimation

Les indicateurs environnementaux font appel à des méthodes de calcul ou à des extrapolations :

#### • Émissions de Gaz à Effet de Serre :

- Sur les scope 1, 2 et 3 du périmètre de reporting, les émissions de GES directes sont obtenues en pondérant les données relatives aux consommations énergétiques fossiles par les facteurs d'émission de l'ADEME dans sa dernière version.
- Les émissions de GES indirects sont obtenues en pondérant les données relatives aux consommations énergétiques électriques par les facteurs d'émission de l'ADEME dans sa dernière version.
- Les émissions de GES non relatives à la consommation énergétique sont obtenues grâce à des bilans carbone réalisés sur la partie corporate et sur les ensembles immobiliers détenus.

#### • Consommation d'énergie :

- Sur le scope 1 « Corporate » : les données sont récupérées auprès de Cegereal directement.
- Sur le scope 2 « Gestion » : les données sont récupérées auprès du property manager.
- Sur le scope 3 « Usages » : Le property manager récupère les données énergétiques et les factures liées à leur déclaration auprès des locataires des différents bâtiments.

### Extrapolations en cas d'absences totales ou partielles de données sur les scopes 1, 2 et 3 :

Si une donnée est absente, celle-ci est estimée successivement par deux méthodes :

**Méthode 1 :** reconstitution par l'historique de la donnée :

- **1.1** Si une donnée est indisponible pour le mois M de l'année N, la donnée disponible pour le mois M de l'année N-1 est utilisée.
- **1.2** Si une donnée est indisponible pour un mois M de l'année N et le mois M de l'année N-1, une extrapolation au prorata mensuel est réalisée sur le reste des mois de l'année N, si 6 mois consécutifs sont disponibles.
- **1.3** Si une donnée est indisponible pour l'année N entière, la donnée disponible de l'année N-1 ou N-2 ou N-3 est utilisée.

**Méthode 2 :** évaluation à partir des similitudes sur le bâtiment :

Si une donnée est absente sur une partie d'un bâtiment celle-ci est extrapolée par un ratio de surface sur la donnée disponible d'un local loué au sein d'un même immeuble ou du même site. Par exemple : consommation d'énergie de 2016 du 1<sup>re</sup> étage du bâtiment B loué par X = consommation d'énergie de 2016 du 2<sup>e</sup> étage du bâtiment B loué par Y.

En 2016, les consommations énergétiques du scope 1 et 2 n'ont pas fait l'objet d'estimations.

Pour obtenir la part de données estimées du scope « Usage », un calcul au prorata de la surface, pour laquelle la donnée est disponible sur la totalité de la surface occupée par l'ensemble des locataires, est effectué. In fine, seuls 23 % de la surface concernant le scope 3 « Usage » a fait l'objet d'une extrapolation.

- Arcs de Seine : Les consommations d'électricité de 2016 de quatre locataires sur dix ont été extrapolées. La part des consommations calculée en utilisant un prorata temporel annuel (méthode 1) représente 9 % et celle calculée en utilisant un prorata surfacique (méthode 2) 6 % de la consommation d'énergie finale totale du bâtiment (13 861 MWh) sur l'exercice 2016.
- Europlaza: La part des consommations calculée en utilisant un prorata temporel annuel (méthode 1) représente 14 % et celle calculée en utilisant un prorata surfacique (méthode 2) 4 % de la consommation d'énergie finale totale du bâtiment (13 643 MWh) sur l'exercice 2016.
- Rives de Bercy: Les consommations n'ont pas fait l'objet d'estimations.

#### • Déchets :

Les déchets répertoriés sont les déchets banals à savoir le papier, les déchets assimilés aux déchets ménagers (dont notamment les déchets des restaurants d'entreprise) et les déchets de chantier (si applicable). Les déchets dangereux ne sont pas comptabilisés à ce jour. Les déchets triés sont les déchets faisant l'objet d'un tri sélectif c'est-à-dire disposés dans des bacs par catégorie. Ce détail n'est pas connu sur les actifs à ce jour.

## Extrapolations en cas d'absences totales ou partielles de données sur les déchets :

Si une donnée est absente, celle-ci est estimée successivement par la méthode de reconstitution par l'historique de la donnée : Si une donnée est indisponible pour l'année N entière, la donnée disponible de l'année N-1 ou N-2 ou N-3 est utilisée.

C'est le cas cette année pour les déchets relatifs au Restaurant Inter-Entreprises (RIE) d'Europlaza, seul actif à détenir un RIE, ce qui représente une part de quantité de déchets extrapolée 25 % de la quantité totale de Cegereal (758 tonnes) sur l'exercice 2016.

#### 3. Prise en compte de l'incidence climatique

La correction de l'impact climatique s'effectue selon la méthodologie suivante :

### Identification de la part de consommations impactée par la rigueur climatique

Sur chaque actif est identifiée la part de consommations liée au chauffage, à la climatisation et aux autres usages. L'analyse de la répartition des consommations effectuée pour chaque actif donne lieu à des clés de répartition Chauffage (PChaud) / Climatisation (PFroid) / Autre (PAutre), exprimées en pourcentage du total des consommations d'énergie finale, pour chaque énergie.

## • Prise en compte de la rigueur climatique

La rigueur climatique est évaluée pour chaque station météorologique par les Degrés Jours<sup>[3]</sup>:

- Les DJU pour évaluer la rigueur de l'hiver ;
- Les DJClim pour évaluer la rigueur de l'été. Une moyenne des DJU et DJClim annuels est réalisée sur 10 ans, de 2006 à 2016 pour chaque station (DJUMoy et DClimMoy). Les conditions climatiques de chaque station peuvent ainsi être comparées à une année moyenne en comparant les valeurs de DJU et DJClim aux valeurs de DJUMoy et DClimMoy.

## Correction climatique des consommations en énergie finale

À partir de ces consommations réelles en énergie finale reportées, les consommations sont corrigées climatiquement selon la formule suivante:

## Ccorrigée = Créelle x ( PChaud x DJUmoy / DJU + PFroid x DJClimmoy / DJClim + PAutre)

Avec:

Ccorrigée : consommation d'énergie finale annuelle corrigée (kWhef);

Créelle : consommation d'énergie finale annuelle réelle (kWhef) ;

Pchaud : part de consommation liée au chauffage (%);

PFroid : part de consommation liée au refroidissement (%);

PAutre: part de consommation liée aux autres usages (%);

DJUMoy: Degré Jour Unifié annuel moyen de référence (°C);

DJU: Degré Jour Unifié de l'année en cours (°C); DClimMoy: Degré Jour Climatisation annuel moyen de référence (°C);

DJClim: Degré Jour Climatisation de l'année en cours (°C).

Ensuite, la conversion en énergie primaire et le calcul des émissions de gaz à effet de serre correspondants suivent la méthodologie décrite ci-dessus.

Au niveau de chaque actif, la présente méthodologie modélise les consommations annuelles qui auraient été enregistrées dans le cas d'un climat moyen et constant. Il est alors possible d'analyser l'évolution des consommations et des émissions de gaz à effet de serre du périmètre constant de reporting à conditions climatiques identiques.

#### 4. Données sociales et sociétales

Le calcul des principaux indicateurs sociaux et sociétaux mentionnés dans le rapport est réalisé selon les méthodes suivantes.

Capex Verts: Les « Capex verts » ou « travaux de rénovation à visée énergétique ou environnementale » ont été calculés en additionnant les coûts de rénovation hors maintenance classique et hors mises aux normes réglementaires qui affectent des usages impactant la consommation énergétique des immeubles (ex. : éclairage, ventilation, chauffage, etc.).

Taux d'absentéisme : Le taux d'absentéisme correspond au nombre annuel d'absence hors congés payés et RTT sur le nombre d'heures annuelles théoriques travaillées.

Achats Responsables : La participation des prestataires et fournisseurs à la politique d'achats responsables est calculée en fonction du taux de réponses au questionnaire d'achats responsables et du taux de signature de la charte d'achats responsables.

Empreinte sociétale : Le nombre d'emplois indirects générés par l'activité de Cegereal est calculé en utilisant le volume global des achats de la société et les coûts annuels moyens d'un ETP dans le secteur de la construction et dans le secteur tertiaire<sup>(3)</sup>.

Taux de signature d'annexes environnementales aux baux : Le taux de signature d'annexes environnementales aux baux est calculé en effectuant un ratio de la surface des baux ayant fait l'objet.

 $(3) \ Source: \underline{http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1393/ip1393.pdf}$ 

## Annexe 2 – Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion (exercice clos le 31 décembre 2016)

#### CEGEREAL S.A.

Siège social : 42, rue de Bassano 75008 Paris

Capital social: 66 862 500 euros

#### Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant de la société Cegereal S.A., accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1049 (1), nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2016, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce.

#### Responsabilité de la Société

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du Code de commerce, préparées conformément au référentiel utilisé par la société (ci-après le « Référentiel »), dont un résumé figure dans le rapport de gestion et disponible sur demande au siège de la Société.

#### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le Code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

#### Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

 d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion

- ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE);
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre octobre 2016 et février 2017 sur une durée totale d'intervention d'environ deux semaines. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission ainsi qu'à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme ISAE 3000<sup>(2)</sup>.

#### 1. Attestation de présence des Informations RSE

#### Nature et étendue des travaux

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la Société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la Société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée dans le rapport de gestion.

#### **Conclusion**

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

### 2. Avis motivé sur la sincérité des Informations

#### Nature et étendue des travaux

Nous avons mené cinq entretiens avec personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin:

 d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur;

[1] Dont la portée est disponible sur le site <u>www.cofrac.fr</u> [2] ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information  de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la Société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes<sup>(3)</sup> :

- au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion;
- nous avons mené des entretiens au siège social de la Société pour vérifier la correcte

application des procédures et pour identifier d'éventuelles omissions et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente 100 % des informations quantitatives environnementales et 100 % des informations quantitatives sociétales présentées.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la Société. Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

#### Conclusion

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Paris-La Défense, le 16 février 2017 KPMG S.A.

#### **Anne Garans**

Associée

Département Développement Durable

#### **Régis Chemouny**

Associé

(3) Informations environnementales : Consommation d'eau ; Consommation d'énergie ; Émissions de CO<sub>2</sub> liées à la consommation d'énergie ; Quantité totale de déchets ; Taux de certification environnementale du patrimoine en exploitation Breeam-in-Use et HQE Exploitation en surface.

Informations sociétales : Distance moyenne des actifs du patrimoine au nœud de transports en commun le plus proche ; Taux de réponse au questionnaire prestataires relatif à leur politique de développement durable ; Taux de signature de la Charte d'achats responsobles ; Taux de signature d'annexes environnementales aux baux.

Informations qualitatives : Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail ; Politique générale en matière environnementale ; Changement climatique ; Impact territorial, économique et social de l'activité de la société ; Sous-traitance et fournisseurs.





## INFORMATIONS FINANCIÈRES IV INFORMATIONS JURIDIQUES

# INFORMATION & transparence

## III. 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 III.2.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 16 février 2017 et seront soumis pour approbation à l'Assemblée générale ordinaire annuelle.

La société Cegereal détient l'intégralité du capital et des droits de vote de :

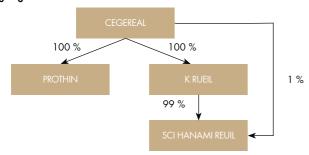
- la société Prothin, société par actions simplifiée au capital de 115 417 466 euros, dont le siège social est situé 42 rue de Bassano - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 533 212 445 (« Prothin »);
- la société K Rueil, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, constituée sous forme de société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 39, avenue George V 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 814319513 et habilité par l'Autorité des Marchés Financiers sous le nombre SPI20150043 (« K Rueil » ou l'« OPCI »)

et directement et indirectement, par l'intermédiaire de K Rueil, 100 % du capital et des droits de vote de :

 la société SCI Hanami Rueil, société civile immobilière au capital de 100 euros dont le siège social est situé 42, rue de Bassano 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 814 254 512 (« SCI Hanami Rueil »)

L'ensemble constitué par Cegereal S.A., Prothin S.A.S., K Rueil et SCI Hanami Rueil est ci-après désigné le « Groupe ».

#### Organigramme



L'information financière dans les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 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 2015.

Comme décrit ci-après, la baisse du résultat net de 81,0 millions d'euros en 2015 à 41,3 millions d'euros en 2016 d'euros s'explique principalement par la variation de juste valeur des immeubles.

#### 1.1. ACTIVITÉS ET RÉSULTATS DES PRINCIPALES FILIALES

#### **Prothin SAS**

Prothin SAS est une filiale détenue à 100 % par Cegereal. Elle possède les immeubles Europlaza, Arcs de Seine et Rives de Bercy valorisés à 972,1 millions d'euros au 31 décembre 2016. Les loyers comptabilisés s'élèvent à 60,6 millions d'euros en 2016 contre 55,6 millions d'euros en 2015. Le résultat net est de 3,2 millions d'euros en 2016 contre - 1,7 million d'euros en 2015. Aucun dividende n'a été distribué en 2016.

Au 31 décembre 2016, les surfaces de bureaux de l'immeuble Rives de Bercy sont occupées à 100 %.

Le locataire Boursorama a libéré progressivement les locaux Arcs de Seine (début juillet, fin août et fin septembre) représentant 9 738 m² de surfaces bureaux au total. Les dispositions de l'avenant prévoyaient que les loyers soient majorés de 50 % à partir du 1er janvier 2016. De plus, une indemnité forfaitaire de 667 milliers d'euros et des indemnités de remise en état des locaux de 1,5 million d'euros ont été facturées sur le premier semestre 2016.

Au cours de l'année 2016, le taux d'occupation d'Europlaza est resté stable. General Electric Capital a restitué 509 m² au 31 janvier et a versé une indemnité de résiliation s'élevant à 312 milliers d'euros. Les 509 m² libérés par General Electric Capital sont loués à Gartner depuis le 1er février 2016. Unilocations a pris 2 191 m² supplémentaires à partir du 1er juin 2016. Enfin, le locataire Experian a libéré, fin octobre 2016, 1 296 m² de surfaces de bureaux au total.

#### SCI Hanami Rueil

La SCI Hanami Rueil a été acquise le 15 décembre 2016 (détenue directement à 1 % et indirectement à 99 % par Cegereal). Elle possède l'immeuble Campus Hanami valorisé à 152 millions d'euros au 31 décembre 2016. Du 15 au 31 décembre 2016 les loyers s'élèvent à 0,5 million d'euros et le résultat net à - 1,1 million d'euros, dû aux coûts liés au refinancement de la dette.

L'immeuble Campus Hanami est occupé à 92 %.

#### **OPPCI K Rueil**

L'OPPCI K Rueil a été acquise à 100 % par Cegereal le 15 décembre 2016 et détient 99 % des titres de la SCI Hanami Rueil. Du 15 au 31 décembre 2016 son résultat net est de - 6 milliers d'euros.

Les avantages accordés aux locataires sont intégralement étalés sur la durée ferme du bail.

Le taux d'occupation physique correspond au pourcentage au 31 décembre 2016 des locaux pour lesquels la société perçoit un loyer dans le cadre d'un contrat de bail.

Le taux d'occupation financier correspond au pourcentage au 31 décembre 2016 des locaux pour lesquels la société perçoit un loyer ou une indemnité compensatrice au titre de la rupture d'un contrat de bail.

Sauf précision contraire, le taux d'occupation mentionné dans le présent document de référence correspond au taux d'occupation physique.

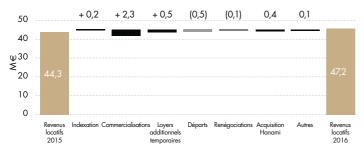
Le tableau ci-après décrit les taux d'occupation physique et financier du portefeuille au cours de ces trois dernières années.

Portefeuille Cegereal			31/12/14
Taux d'occupation physique	87,0 %	92,8 %	89,8 %
Taux d'occupation financier	87,0 %	92,8 %	90,5 %

Le détail des taux d'occupation physique et financier au 31 décembre 2016 pour chacun des actifs est le suivant :

31/12/16	Europlaza	Arcs de Seine	Rives de Bercy	Campus Hanami	Total
Taux d'occupation physique	82 %	80 %	100 %	92 %	87,0 %
Taux d'occupation financier	82 %	80 %	100 %	92 %	87,0 %

#### Évolution des revenus locatifs (31/12/2015-31/12/2016)



#### Historique des loyers nets (2012-2016)

#### En milliers d'euros

	2016	2015	2014	2013	2012
Revenus locatifs immeuble Europlaza	19 183	18 077	20 <i>77</i> 0	21 812	22 725
Revenus locatifs immeuble Arcs de Seine	1 <i>7 747</i>	16 384	14 008	11 <i>7</i> 65	4 691
Revenus locatifs immeuble Rives de Bercy	9 847	9 849	9 968	9 726	11 217
Revenus locatifs Campus Hanami	419	-	-	-	-
Loyers	47 196	44 310	44 746	43 303	38 633
Refacturations de charges locatives (1)	6 323	6 868	6 489	5 879	5 082
Refacturations d'impôts (2)	4 599	4 363	4 833	4 217	3 589
Autres refacturations locataires (3)	2 606		1 836	327	
Produits divers	463	118	16	39	102
Autres prestations	13 991	11 349	13 173	10 462	8 773
Charges liées aux immeubles (4)	(17 221)	(17 156)	(16 341)	(16 927)	(16 382)
Loyers nets	43 965	38 503	41 579	36 838	31 024

#### Historique des charges propriétaire (2012-2016)

#### En milliers d'euros

	2016	2015	2014	2013	2012
Maintenance des immeubles	(136)	(498)	(20)	(735)	(431)
Charges sur lots vacants	(1 471)	(1 299)	(1 707)	(1 874)	(2 187)
Honoraires de gestion immobilière	(4 062)	(3 143)	(3 049)	(2 972)	(3 029)
Autres charges liées aux immeubles - Propriétaire	(629)	(985)	(243)	(923)	(2 064)
Charges liées aux immeubles - Propriétaire (4) - (1) - (2) - (3)	(6 299)	(5 925)	(5 019)	(6 504)	(7 711)
Salaires et traitements	(1 127)	(957)	(550)	(576)	(512)
Autres frais de structure	(2 329)	(3 812)	(2 376)	(2 096)	(2 111)
Total charges propriétaire	(9 <i>7</i> 54)	(10 695)	(7 944)	(9 176)	(10 334)

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

-			1/	
n	mil	liers	d'euros	

Rubrique de l'état de résultat global		Détail
Loyers nets	43 965	Les loyers nets correspondent aux loyers de la période (47 196 K€) et aux refacturations de charges (13 991 K€), desquels sont soustraites les charges liées aux immeubles (17 221 K€). En 2016, les loyers nets sont en hausse de 5,5 M€ par rapport à 2015. Cela s'explique principalement par les indemnités de départ anticipé perçues en 2016, ainsi que l'arrivée de nouveaux locataires ou la mise à disposition de locaux supplémentaires.
Frais de fonctionnement	(3 655)	Les frais de fonctionnement sont principalement composés d'honoraires, de primes d'assurance et de frais de personnel.
Autres charges opérationnelles	(716)	Les autres charges opérationnelles correspondent principalement à la variation de la juste valeur des BSA.
Variation de la juste valeur des immeubles	20 392	La valeur du patrimoine est passée de 942 M€ au 31 décembre 2016 à 1 124 M€ au 31 décembre 2017.
Résultat opérationnel	59 987	
Résultat opérationnel Résultat financier	59 987	Le résultat financier comprend des charges financières à hauteur de 17 972 K€ et des produits financiers pour 53 K€.
		à hauteur de 17 972 Kể et des produits financiers pour 53 K€.  En conséquence de l'application du régime SIIC à compter de 2006, les bénéfices du Groupe générés par la location des ensembles immobiliers et par la cession de droits immobiliers ne sont pas soumis à l'impôt sur les bénéfices. Cette exonération est toutefois suspendue au respect de certains critères portant essentiellement sur la

#### 1.2. RESSOURCES FINANCIÈRES

#### STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2016

La dette financière nette s'élève à 486 millions d'euros à fin 2016, en hausse de 181 millions d'euros par rapport à l'an dernier.

Cette augmentation s'explique principalement par :

- (i) l'acquisition de l'OPCI, à savoir K Rueil qui est une société à prépondérance immobilière à capital variable. K Rueil et Cegereal détiennent ensemble 100 % du capital et des droits de vote de la SCI Hanami Rueil, propriétaire d'un immeuble dénommé « Hanami » situé 89 Boulevard F. Roosevelt – 92500 RUEIL-MALMAISON;
- (ii) le refinancement de Prothin et de Hanami K Rueil

#### **Prothin**

La société Prothin a refinancé intégralement la convention de crédit du 26 juillet 2012 conclue avec les banques Aareal Bank AG, Deutsche Pfanbriefbank Aktiengesellschaft, Bayerische Landesbank, et Landesbank Berlin AG et (ii) Cegereal et dont l'encours en principal s'élevait à un montant de 405 000 000 € (ci-après le « **Prêt Initial** »).

À cet effet, la société Prothin a conclu le 26 juillet 2016 une convention de crédit (la « **Convention de Crédit Prothin** ») avec les banques Aareal Bank AG, Natixis, et Natixis Pfandbriefbank AG (ci-après les « **Banques** ») d'un montant en principal de 525 000 000 euros lui permettant notamment de rembourser le Prêt Initial et de financer certains travaux et certaines dépenses. La date d'échéance initiale est le 15 décembre 2021.

#### REMBOURSEMENT ANTICIPÉ EN CAS DE CHANGEMENT DE CONTRÔLE

La Convention de Crédit Prothin prévoit le remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de la société Prothin et/ou de Cegereal.

#### INDEMNITÉ DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

Au titre de la Convention de Crédit Prothin, tout remboursement anticipé (x) volontaire de tout ou partie de l'encours du crédit ou (y) obligatoire dans certains cas de tout ou partie de l'encours du crédit ainsi que toute annulation de tout ou partie du montant disponible donnera lieu au paiement par la société Prothin, en sus des coûts de rupture, d'une indemnité de remboursement anticipé égale à :

- un pour cent (1 %) du montant remboursé ou annulé, pour tout remboursement ou annulation au titre du crédit intervenant entre la date de signature et le premier anniversaire de la date de signature; puis
- zéro virgule soixante-quinze pour cent (0,75 %) du montant remboursé ou annulé, pour tout remboursement ou annulation au titre du crédit intervenant entre le premier anniversaire de la date de signature et le deuxième anniversaire de la date de signature;
- zéro virgule cinquante pour cent (0,50 %) du montant remboursé ou annulé, pour tout remboursement ou annulation au titre du crédit pour tout remboursement intervenant entre le deuxième anniversaire de la date de signature et le troisième anniversaire de la date de signature;

étant précisé qu'aucune indemnité de remboursement anticipé ne sera due pour tout remboursement anticipé intervenant à compter du troisième anniversaire de la date de signature.

#### SCI Hanami Rueil

Suite à l'acquisition de la société SCI Hanami Rueil, la société SCI Hanami a conclu le 15 décembre 2016 avec la Banque Postale Crédit Entreprises et la Société Générale une convention de crédit (la « Convention de Crédit Hanami Rueil ») pour un montant en principal de 100 millions d'euros. La date d'échéance est le 15 décembre 2021.

#### INDEMNITÉ DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

Au titre de la Convention de Crédit Hanami Rueil, tout remboursement anticipé (x) volontaire de tout ou partie de l'encours du crédit (à l'exception de tout remboursement effectué, selon le cas, dans le cadre de l'amortissement contractuel du crédit) ou (y) obligatoire de tout ou partie de l'encours du crédit donnera lieu au paiement par l'emprunteur, en sus des coûts de rupture, d'une indemnité de remboursement anticipé égale à :

- un pour cent (1 %) du montant remboursé, pour tout remboursement au titre du crédit intervenant entre la date de signature et le premier anniversaire de la date de signature; puis
- zéro virgule soixante-quinze pour cent (0,75 %) du montant remboursé, pour tout remboursement au titre du crédit intervenant entre le premier anniversaire de la date de signature et le deuxième anniversaire de la date de signature;
- zéro virgule vingt-cinq pour cent (0,25 %) du montant remboursé, pour tout remboursement au titre du crédit pour tout remboursement intervenant entre le deuxième anniversaire de la date de signature et le troisième anniversaire de la date de signature;

étant précisé qu'aucune indemnité de remboursement anticipé ne sera due au titre du présent article pour tout remboursement anticipé intervenant à compter du troisième (3°) anniversaire de la date de signature et que toute indemnité de remboursement anticipé à devoir dans le cadre d'un remboursement anticipé consécutif à un changement de contrôle sera réduite à hauteur de cinquante pour cent (50 %) de son montant.

#### PRINCIPALES GARANTIES

Les principales garanties données au titre des Conventions de Crédit sont les suivantes :

- Nantissement de premier rang et sans concours au profit des banques et portant sur le solde créditeur des comptes bancaires,
- Cessions de créances professionnelles effectuées par des bordereaux Dailly,
- Sûretés hypothécaires,
- Nantissement de premier rang et sans concours portant sur les actions détenues par Cegereal dans le capital de Prothin et sur les parts sociales détenues par la société K Rueil et Cegereal dans le capital de la SCI Hanami Rueil,
- Nantissement de créances portant sur les prêts subordonnés.

#### PRINCIPAUX RATIOS FINANCIERS

La situation financière de Cegereal au 31 décembre 2016 satisfait les différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les différents contrats de crédit.

Le tableau ci-dessous traduit l'état des principaux ratios financiers prévus dans les contrats de crédit.

#### En milliers d'euros

211 1111111010 0 00100			
Ratio d'endettement			
Emprunt, part à plus d'un an / patrimoine réévalué	52,1 %	43,0 %	49,4 %
Ratio de couverture des intérêts			
Revenu net locatif projeté / charaes d'intérêt	513 %	298 %	286 %

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 (congés/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.

#### **AUTRES FINANCEMENTS**

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

À la date du présent document de référence, la capacité d'investissement de la Société est estimée à environ 100 millions d'euros. Sous réserve qu'une structure d'endettement en accord avec ce qui figure ci-dessus soit maintenue, la Société pourrait rapidement disposer d'une capacité d'investissement afin de mettre en œuvre sa politique industrielle et commerciale. À défaut, dans l'hypothèse où la Société ne trouverait pas d'opportunité d'investissement correspondant aux profils de risques/rentabilité recherchés, une distribution aux actionnaires pourrait être envisagée.

#### **CEGEREAL**

#### ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 20 AVRIL 2017

#### ORDRE DU JOUR

#### A caractère ordinaire :

- 1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement,
- 2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016,
- 3. Quitus aux administrateurs,
- 4. Virement à un compte de réserves,
- 5. Affectation du résultat de l'exercice,
- 6. Distribution de prime d'émission,
- 7. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés Constat de l'absence de convention nouvelle,
- 8. Renouvellement de KPMG Audit FS I en qualité de Commissaire aux comptes titulaire,
- 9. Renouvellement de DENJEAN & ASSOCIES en qualité de Commissaire aux comptes titulaire,
- 10. Renouvellement du mandat de Monsieur John Kukral en qualité d'administrateur,
- 11. Renouvellement du mandat de Monsieur Jérôme Anselme en qualité d'administrateur,
- 12. Renouvellement du mandat de Madame Erin Cannata en qualité d'administrateur,
- 13. Renouvellement du mandat de Madame Sophie Kramer en qualité d'administrateur,
- 14. Renouvellement du mandat de Monsieur Jean-Marc Besson en qualité d'administrateur,
- 15. Montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'administration,
- 16. Vote impératif sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à Monsieur Richard Wrigley, Président du Conseil d'administration jusqu'au 14 avril 2016,
- 17. Vote impératif sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à Monsieur Raphaël Tréquier, Directeur général,
- 18. Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération des dirigeants mandataires sociaux ;
- 19. Programme de rachat d'actions : autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond.

#### A caractère extraordinaire :

- 20. Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'annuler les actions rachetées par la société dans le cadre du dispositif de l'article L.225-209 du Code de commerce, durée de l'autorisation, plafond ;
- 21. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, sort des rompus,
- 22. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre (de la société ou d'une société du groupe) avec maintien du droit préférentiel de souscription, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, faculté d'offrir au public les titres non souscrits,
- 23. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre (de la société ou d'une société du groupe) avec suppression de droit préférentiel de souscription par offre au public et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir les titres non souscrits,
- 24. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre (de la société ou d'une société du groupe), avec suppression de droit préférentiel de souscription par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir les titres non souscrits,
- 25. Autorisation, en cas de suppression du droit préférentiel de souscription, de fixer, dans la limite de 10 % du capital par an, le prix d'émission dans les conditions déterminées par l'assemblée,
- 26. Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires,
- 27. Délégation à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 %, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, durée de la délégation,
- 28. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration aux fins d'émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre publique,
- 29. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, possibilité d'attribuer des actions gratuites en application de l'article L. 3332-21 du code du travail.
- 30. Modification de l'article 22 des statuts relatif au contrôle des comptes ; suppression de l'obligation de désignation de commissaires aux comptes suppléant,
- 31. Modification de l'article 23 des statuts relatif aux modalités de réunions des assemblées générales,

- 32. Délégation à donner au Conseil d'Administration en vue de mettre en harmonie les statuts avec les dispositions légales et réglementaires,
- 33. Pouvoirs pour formalités.

## Projet de texte des résolutions soumises au vote de l'Assemblée Générale

#### A caractère ordinaire :

<u>1ère résolution - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 – Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement</u>

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration, du Président du Conseil et des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2016 approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par une perte de (6.684.893) euros.

L'Assemblée générale approuve spécialement le montant global s'élevant à 12.066 euros des dépenses et charges visée au 4 de l'article 39 du Code général des impôts ainsi que l'impôt correspondant.

#### <u>2ème</u> <u>Résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016</u>

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, du Président du Conseil et des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2016, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 41.265.218 euros.

#### 3ème Résolution - Quitus aux administrateurs

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration, du Président du Conseil et des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2016 donne aux administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

#### <u>4ème</u> Résolution – Virement à un compte de réserves

L'Assemblée générale, sur proposition du Conseil d'administration, décide de virer une quote-part des sommes figurant au 31 décembre 2016 au compte « Réserve légale », soit 9.360.750 euros au compte « Autres réserves ». Ce compte est ainsi ramené d'un montant de 16.047.000 euros à un montant de 6.686.250 euros, soit un dixième du capital social.

#### <u>5ème</u> <u>Résolution</u> - <u>Affectation</u> du résultat de l'exercice

L'Assemblée générale, sur proposition du Conseil d'administration, décide de procéder à l'affectation du résultat déficitaire de l'exercice clos le 31 décembre 2016 de la manière suivante, suite à l'adoption de la quatrième résolution :

#### Origine:

- Résultat déficitaire (perte) de l'exercice : (6.684.893) euros
- Report à nouveau antérieur : 24.910 euros

#### Affectation:

- Report à nouveau : 24.910 euros, le poste « Report à nouveau » serait ainsi ramené à 0 euros ;
- Autres réserves: 6.659.983 euros; le montant du poste « Autres réserves » serait ainsi ramené de 9.371.420 euros (après virement d'une quote-part de la réserve légale au comptes « Autres réserves ») à 2.711.437 euros.

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

en euros				
Au titre de	Revenus élig réfacti		Revenus non	Distributions assimilées à un
l'exercice clos le	Dividendes	Autres revenus distribués	éligibles à la réfaction	remboursement d'apport
31/12/13	-	-	-	10 029 375€* soit 0,75€/action
31/12/14	32 094 000€* soit 2,40€/action			
31/12/15	26 745 000€* soit 2€/action	-	-	-

<sup>\*</sup> Incluant le montant du dividende correspondant aux actions autodétenues et affecté au compte report à nouveau

#### 6ème Résolution – Approbation d'une distribution de prime d'émission

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide, conformément aux dispositions de l'article L. 232-11 alinéa 2 du Code de commerce, de procéder à la distribution d'un dividende d'un montant de 28.082.250 euros, prélevée sur le compte « Primes d'émission », soit un dividende unitaire de 2,1 euros par action.

Le poste « Primes d'émission » est ramené d'un total de 98.996.276,19 euros à 70.194.026,19 euros.

Le détachement du coupon interviendra le 11 juillet 2017.

Le paiement des dividendes sera effectué le 13 juillet 2017.

Il est précisé qu'au cas où, lors de la date de détachement du coupon, la société détiendrait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés en raison de ces actions seraient affectées au report à nouveau.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 13.372.500 actions composant le capital social au 20 avril 2017 le montant global des dividendes serait ajusté en conséquence et le montant affecté au compte de report à nouveau serait déterminé sur la base des dividendes effectivement mis en paiement

## <u>7ème</u> Résolution – Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés – Constat de l'absence de convention nouvelle

Statuant sur le rapport spécial des commissaires aux comptes mentionnant l'absence de convention nouvelle de la nature de celle visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

#### 8ème Résolution - Renouvellement de KPMG Audit FS I aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire

Sur proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale renouvelle KPMG Audit FS I, 2 avenue Gambetta Tour Eqho Nanterre 92066 Paris La Défense Cedex, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 512 802 596, avec pour signataire Monsieur Régis Chemouny, dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle à tenir dans l'année 2023 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

KPMG Audit FS I n'a pas, dans la société et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce, vérifié au cours des deux derniers exercices les opérations d'apport ou de fusion.

KPMG Audit FS I a déclaré accepter ses fonctions.

#### 9ème Résolution - Renouvellement de DENJEAN & ASSOCIES, aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire

Sur proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale renouvelle DENJEAN & ASSOCIES, société par actions simplifiée ayant son siège social 35 avenue Victor Hugo – 75016 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 398 971 903, avec pour signataire Madame Céline KIEN, dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle à tenir dans l'année 2023 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

DENJEAN & ASSOCIES n'a pas, dans la société et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce, vérifié au cours des deux derniers exercices les opérations d'apport ou de fusion.

DENJEAN & ASSOCIES a déclaré accepter ses fonctions.

#### 10ème Résolution – Renouvellement de Monsieur John Kukral en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale décide de renouveler Monsieur John Kukral, né le 9 avril 1960 à Illinois (Etats-Unis), de nationalité américaine, demeurant 9 Rocky Point Rd Old Greenwich ct 06970 (Etats-Unis), en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

#### 11 ème Résolution – Renouvellement de Monsieur Jérôme Anselme en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale décide de renouveler Monsieur Jérôme Anselme, né le 18 décembre 1974 à Neuilly sur Seine (France), de nationalité française, demeurant 63 Harrington Gardens SW7 4JZ Londres (Royaume-Uni), en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

#### 12 eme Résolution – Renouvellement de Madame Erin Cannata en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale décide de renouveler Madame Erin Cannata, née le 3 avril 1989 à Connecticut (Etats-Unis), de nationalité américaine, demeurant Flat 7, 31 Nevern Place, SW5 9NP, Londres (Royaume-Uni), en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

#### 13ème Résolution – Renouvellement de Madame Sophie Kramer en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale décide de renouveler Madame Sophie Kramer, née le 10 novembre 1977 à Oullins (France), de nationalité française, demeurant 90 Harley Street W1G7HS Londres (Royaume-Uni), en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

#### 14ème Résolution – Renouvellement de Monsieur Jean-Marc Besson en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale décide de renouveler Monsieur Jean-Marc Besson, né le 2 février 1958 à Chelles (France), de nationalité française, demeurant 21 place de la Madeleine – 75008 Paris (France), en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

#### 15 ème Résolution - Fixation du montant des jetons de présence alloués au Conseil d'administration

L'Assemblée générale décide de fixer à 200 000 euros le montant global annuel des jetons de présence à allouer au Conseil d'administration.

Cette décision applicable à l'exercice en cours sera maintenue jusqu'à nouvelle décision.

## <u>16ème</u> <u>Résolution – Vote impératif sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à M. Richard Wrigley, Président du Conseil d'administration jusqu'au 14 avril 2016.</u>

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément à la recommandation du § 26 du code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef révisé en novembre 2016, lequel constitue le code de référence de la société en application de l'article L. 225-37 du code

de commerce, émet un vote favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à M. Richard Wrigley tels que présentés dans le rapport du Président du Conseil d'administration sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise et dans le document de référence au paragraphe IV.6.3.

<u>17ème</u> <u>Résolution – Vote impératif sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le</u> 31 décembre 2016 à M. Raphaël Tréquier, Directeur Général

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément à la recommandation du § 26 du code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef révisé en novembre 2016, lequel constitue le code de référence de la société en application de l'article L. 225-37 du code de commerce, émet un vote favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à M. Raphaël Tréguier tels que présentés dans le document de référence au paragraphe IV.6.3.

<u>18ème</u> <u>Résolution – Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération des dirigeants mandataires sociaux</u>

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration sur la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux en application de l'article L.225-37-2 du Code de commerce, approuve les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, aux dirigeants mandataires sociaux au titre de leur mandat tels que décrits dans ce rapport figurant dans le document de référence au paragraphe IV.6.3.4.

19ème Résolution – Programme de rachat d'actions : autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce

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

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 26 mai 2016 dans sa 11ème résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Cegereal par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI admise par l'AMF,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société,
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe,
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la présente assemblée générale des actionnaires dans sa 20ème résolution à caractère extraordinaire.

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

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

Le prix maximum d'achat est fixé à 45 euros par action. En cas d'opération sur le capital notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 60.176.250 euros.

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

#### A caractère extraordinaire

<u>20ème</u> <u>Résolution – Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'annuler les actions rachetées dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce</u>

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

- Donne au Conseil d'administration l'autorisation d'annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital calculé au jour de la décision d'annulation, déduction faite des éventuelles actions annulées au cours des 24 derniers mois précédents, les actions que la Société détient ou pourra détenir par suite des rachats réalisés dans le cadre de l'article L. 225-209 du Code de commerce ainsi que de réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur,
- 2) Fixe à 24 mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de la présente autorisation,
- 3) Donne tous pouvoirs au Conseil d'administration pour réaliser les opérations nécessaires à de telles annulations et aux réductions corrélatives du capital social, modifier en conséquence les statuts de la Société et accomplir toutes les formalités requises.

<u>21 ème</u> <u>Résolution – Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes</u>

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce :

- Délègue au Conseil d'Administration, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.
- 2) Décide qu'en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation, conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce, en cas d'augmentation de capital sous forme d'attribution gratuite d'actions, les droits formant rompus ne seront pas négociables, ni cessibles et que les titres de capital correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.
- 3) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.

- 4) Décide que le montant d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées au titre de la présente résolution ne devra pas excéder le montant nominal de 300.000.000 euros, compte non tenu du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.
- 5) Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.
- Confère au Conseil d'Administration tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, et, généralement, de prendre toutes mesures et effectuer toutes les formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts.
- 7) Prend acte que la présente délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

<u>22 ème</u> <u>Résolution – Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec maintien du droit préférentiel de souscription</u>

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et, notamment, de ses articles L. 225-129-2, L. 228-92 et L. 225-132 et suivants:

- 1) Délègue au Conseil d'Administration sa compétence pour procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies,
  - d'actions ordinaires, et/ou
  - de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou
  - de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par la société et/ou par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3) Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300.000.000 euros.

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300.000.000 euros.

Les plafonds visés ci-dessus sont indépendants de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

4) En cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence dans le cadre des émissions visées au 1) ci-dessus :

- a) décide que la ou les émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible,
- b) décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1), le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :
  - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, le montant des souscriptions devra atteindre au moins les ¾ de l'émission décidée pour que cette limitation soit possible,
  - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits,
  - offrir au public tout ou partie des titres non souscrits,
- 5) Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions et déterminer le prix d'émission, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.
- 6) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

<u>23 ème</u> Résolution – Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment ses articles L. 225-129-2, L 225-136, L. 225-148 et L. 228-92:

- Délègue au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre au public, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :
  - d'actions ordinaires, et/ou
  - de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou
  - de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

Ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur titres répondant aux conditions fixées par l'article L. 225-148 du Code de commerce.

Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par la société et/ou par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3) Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300.000.000 euros.

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Ce montant s'impute sur le montant du plafond de l'augmentation de capital fixé à la 24<sup>ème</sup> résolution (résolution suppression du DPS par placement privé).

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300.000.000 euros.

Ce montant s'impute sur le plafond du montant nominal des titres de créance prévu à la 24<sup>ème</sup> résolution (résolution suppression du DPS par placement privé).

- 4) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Conseil d'Administration la faculté de conférer aux actionnaires un droit de priorité, conformément à la loi.
- 5) Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'Administration mettra en œuvre la délégation.
- 6) Décide, en cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, que le Conseil d'Administration disposera, dans les conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce et dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission.
- 7) Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1/, le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :
  - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, le montant des souscriptions devra atteindre au moins les ¾ de l'émission décidée pour que cette limitation soit possible.
  - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.
- B) Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.
- 9) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

<u>24ème</u> Résolution – Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier (placement privé)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment ses articles L.225-129-2, L 225-136 et L. 228-92:

- 1) Délègue au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :
  - d'actions ordinaires, et/ou
  - de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou
  - de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre,

Conformément à l'article L 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par la société et/ou par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.

- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3) Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300.000.000 euros, étant précisé qu'il sera en outre limité à 20% du capital par an.

A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Ce montant s'impute sur le montant du plafond de l'augmentation de capital fixé à la 23<sup>ème</sup> résolution (résolution suppression du DPS par offre au public).

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptible d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300.000.000 euros.

Ce montant s'impute sur le plafond du montant nominal des titres de créance prévu à la 23<sup>ème</sup> résolution *(résolution suppression du DPS par offre au public).* 

- 4) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution.
- 5) Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'Administration mettra en œuvre la délégation.
- 6) Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1/, le Conseil d'Administration pourra utiliser les facultés suivantes :
  - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, le montant des souscriptions devra atteindre au moins les ¾ de l'émission décidée pour que cette limitation soit possible,
  - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.
- Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.

8) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

<u>25 eme</u> Résolution – Détermination des modalités de fixation du prix de souscription en cas de suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite annuelle de 10 % du capital

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L. 225-136-1°, alinéa 2, du Code de commerce autorise le Conseil d'Administration, qui décide une émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en application des 23ème et 24ème résolutions (suppression du DPS par offre au public et par placement privé) à déroger, dans la limite de 10 % du capital social par an, aux conditions de fixation du prix prévues par les résolutions susvisées et à fixer le prix d'émission des titres de capital assimilables à émettre selon les modalités suivantes :

Le prix d'émission des titres de capital assimilables à émettre de manière immédiate ou différée ne pourra être inférieur au cours moyen pondéré de l'action de la société le jour précédant la fixation du prix de l'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 15%.

<u>26ème</u> <u>Résolution</u> - Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes :

- Décide que pour chacune des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital décidées en application des 22ème, 23ème et 24ème résolutions (résolutions maintien de DPS, offre au public, placement privé), le nombre de titres à émettre pourra être augmenté dans les conditions prévues par les articles L 225-135-1 et R 225-118 du Code de commerce et dans la limite des plafonds fixés par l'Assemblée, lorsque le Conseil d'Administration constate une demande excédentaire.
- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente autorisation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée

<u>27ème</u> Résolution –Délégation à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans la limite de 10 % du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des commissaires aux comptes et conformément aux articles L. 225-147 et L. 228-92 du Code de commerce :

- Autorise le Conseil d'Administration à procéder, sur rapport du commissaire aux apports, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables.
- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3) Décide que le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital au jour de la présente Assemblée, compte non tenu de la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société. Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.
- Délègue tous pouvoirs au Conseil d'Administration aux fins de procéder à l'approbation de l'évaluation des apports, de décider l'augmentation de capital en résultant, d'en constater la réalisation, d'imputer le cas échéant sur la prime d'apport l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'augmentation de capital, de prélever sur la prime d'apport les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et de procéder à la modification corrélative des statuts, et de faire le nécessaire en pareille matière.

5) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

<u>28ème</u> <u>Résolution - Délégation à donner aux fins d'émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre publique</u>

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

- 1) Délègue au Conseil d'administration sa compétence à l'effet de décider une émission de bons permettant de souscrire à des conditions préférentielles des actions de la Société et leur attribution gratuite à tous les actionnaires de la Société ayant cette qualité avant l'expiration de la période d'offre.
- 2) Décide de fixer, ainsi qu'il suit, la limite des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :
  - le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises par exercice des bons ne pourra être supérieur à 66.862.500 euros. Le plafond ainsi arrêté n'inclut pas la valeur nominale globale des actions supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital;
  - le nombre maximum de bons de souscription d'actions pouvant être émis sera égal au nombre d'actions composant le capital social lors de l'émission des bons.
  - Il est précisé que la mise en œuvre de l'autorisation conférée au titre de la présente résolution ne s'imputera pas sur le plafond global prévu aux 22ème, 23ème et 24ème résolutions de la présente Assemblée.
- 3) Donne tous pouvoirs au Conseil d'administration pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :
  - fixer les conditions d'exercice des bons de souscription, qui devront être relatives aux termes de l'offre ou de toute offre concurrente éventuelle, ainsi que les autres caractéristiques de ces bons et notamment :
    - · le nombre de bons,
    - le prix d'exercice ou les modalités de détermination de ce prix,
    - les conditions relatives à l'émission et à l'attribution gratuite de ces bons, avec faculté d'y surseoir ou d'y renoncer;
  - d'une manière générale, déterminer toutes autres caractéristiques et modalités de toute opération décidée sur le fondement de la présente autorisation, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités, constater, le cas échéant, l'augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts.

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

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

29eme Résolution – Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, statuant en application des articles L. 225-129-6, L. 225-138-1 et L. 228-92 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

- Délègue sa compétence au Conseil d'Administration à l'effet, s'il le juge opportun, sur ses seules décisions, d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société au profit des adhérents à un ou plusieurs plans d'épargne entreprise ou de groupe établis par la Société et/ou les entreprises françaises ou étrangères qui lui sont liées dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce et de l'article L.3344-1 du Code du travail.
- 2) Supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en vertu de la présente délégation.
- 3) Fixe à vingt-six mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de cette délégation.
- 4) Limite le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente délégation à 1 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'Administration de réalisation de cette augmentation, ce montant étant indépendant de tout autre plafond prévu en matière de délégation d'augmentation de capital. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des titres de capital de la Société;
- Décide que le prix des actions à émettre, en application du 1/ de la présente délégation, ne pourra être ni inférieur de plus de 20 %, ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision du Conseil d'Administration relative à l'augmentation de capital et à l'émission d'actions correspondante, ni supérieur à cette moyenne.
- 6) Décide, en application des dispositions de l'article L.3332-21 du Code du travail, que le Conseil d'Administration pourra prévoir l'attribution aux bénéficiaires définis au premier paragraphe ci-dessus, à titre gratuit, d'actions à émettre ou déjà émises ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société à émettre ou déjà émis, au titre (i) de l'abondement qui pourra être versé en application des règlements de plans d'épargne d'entreprise ou de groupe, et/ou (ii), le cas échéant, de la décote ;
- 7) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Le Conseil d'Administration pourra ou non mettre en œuvre la présente délégation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires.

30 eme Résolution – Modification de l'article 22 des statuts relatif au contrôle des comptes

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration décide de modifier l'article 22 des statuts " Contrôle des Comptes" du Titre IV "Administration et direction générale – Contrôle de la Société" en remplacant le texte actuel:

« Le contrôle de la Société est effectué par un ou plusieurs commissaires aux comptes, titulaire(s) et suppléant(s), dans les conditions fixées par la loi.

Deux commissaires aux comptes suppléants sont nommés pour remplacer les commissaires aux comptes titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès ».

par le suivant :

« Le contrôle est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes qui sont désignés et exercent leurs fonctions dans les conditions prévues par la loi. »

Le reste de l'article est inchangé.

<u>31ème</u> Résolution – Modification de l'article 23 des statuts relatif aux modalités de réunions des assemblées générales

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration décide de modifier l'alinéa 9 de l'article 23 des statuts " Modalités des réunions" du Titre V "Assemblées" en remplaçant le texte actuel:

« Les assemblées générales sont présidées par le président du conseil d'administration, ou en son absence, par l'administrateur dont le mandat est le plus ancien. »

par le suivant :

« L'assemblée est présidée par le président du conseil d'administration ou en son absence par un vice-président ou par l'administrateur provisoirement délégué dans les fonctions de président. A défaut elle élit elle-même son président. »

Le reste de l'article est inchangé.

<u>32ème</u> <u>Résolution – Délégation à donner au Conseil d'Administration en vue de mettre en harmonie les statuts avec les dispositions légales et réglementaires, </u>

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration afin de mettre les statuts avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine assemblée générale extraordinaire.

#### 33ème 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.

## Formulaire de 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 Généra	ale Ordinaire & Extraordinaire du 20 avril 2017 à 11 heures, à l'exception de ceux qui
étaient annexés à la formule unique de prod	curation et de vote par correspondances.
	Fait à, le2017
	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.