



Société anonyme à Conseil d'administration
au capital de 160.470.000 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 26 mai 2016
à 11 heures
au Centre de Conférence,
Building « Etoile Saint Honoré »,
21, rue Balzac – 75008 Paris

Sommaire

Comment participer à l'Assemblée Générale

Rapport d'activité *(extraits du Rapport Annuel 2015)*

Profil - Repères

Message du Président du Conseil d'administration

Message du Directeur général

Stratégie : Cegereal, une marque de référence

Gouvernance

Portefeuille d'actifs

Europlaza

Arcs de Seine

Rives de Bercy

Les Marchés

Grand Paris, capitale du XXI^e siècle

Politique locative

Gestion des actifs

Performance EPRA

Comptes simplifiés

Historique et faits marquants RSE

Indicateurs RSE clés

Empreinte sociétale

Informations financières

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 :

- pour l'actionnaire nominatif : se présenter le jour de l'Assemblée directement au guichet spécialement prévu à cet effet muni d'une pièce d'identité ou demander une carte d'admission à BNP PARIBAS Securities Services – CTS Assemblées Générales – Les Grands Moulins de Pantin 9, rue du Débarcadère – 93761 Pantin Cedex.
- pour l'actionnaire au porteur : demander à l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de son compte titres, qu'une carte d'admission lui soit adressée.

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

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

financier et renvoyé à l'adresse suivante : BNP PARIBAS Securities Services - CTS Assemblées Générales – Les Grands Moulins de Pantin 9, rue du Débarcadère – 93761 Pantin Cedex.

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

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

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

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



942 M€

de patrimoine (hors droits)

Évaluation de DTZ Valuation France au 31/12/2015

15^e

SIIC française en termes
de capitalisation boursière

Classement effectué au 29/02/2016 (sources : IEIF, Euronext)

UNE

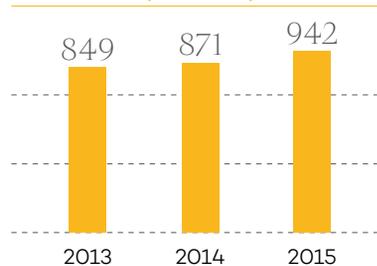
des rares foncières françaises
spécialisée sur le marché francilien
de l'immobilier de bureau

DES IMMEUBLES
RÉCENTS

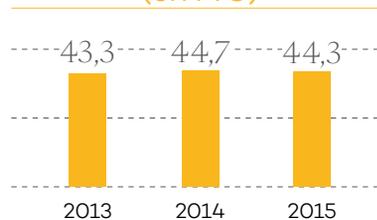
et de grande qualité
en première couronne parisienne

+ de
120 000 m²
Portefeuille de bureaux
au 31/12/2015

Valeur du patrimoine
(en M€)



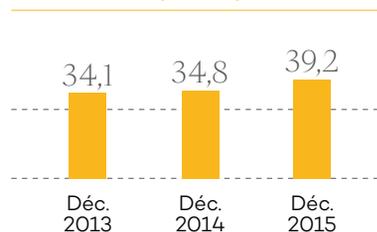
Loyers IFRS nets
(en M€)



Dividende par action
(en €)



ANR par action
(en €)





John Kukral
Président du Conseil
d'administration

Le rapport d'activité est habituellement l'opportunité de commenter la clôture d'un exercice. Cependant, j'aimerais surtout vous parler d'avenir. Un nouveau chapitre de l'histoire de Cegereal s'ouvre en effet avec l'arrivée de Northwood. L'enjeu est à présent de capitaliser sur la réussite de notre société, que Richard Wrigley et nos précédents administrateurs ont bien orchestrée jusqu'ici.

Le profil de Cegereal est attractif avec un patrimoine moderne très bien localisé et des revenus assurés par des locataires de premier rang. Première foncière française entièrement certifiée HQE Exploitation, c'est aussi un acteur immobilier de référence en matière de gestion responsable et de développement durable. Autant d'avantages compétitifs que nous allons valoriser, et qui vont nous permettre de développer notre portefeuille d'immeubles de bureaux haut de gamme.

Les indicateurs devraient donner raison à notre optimisme pondéré. L'Île-de-France reste prisée par son attractivité, elle a

enregistré plus de 2,4 millions de mètres carrés de bureaux placés pour la seule année 2015, et ce à des loyers moyens stables, légèrement inférieurs au niveau des années précédentes. La conjoncture économique a toutefois conduit les utilisateurs à rationaliser leurs coûts et à s'orienter vers des lieux de travail plus efficaces. En l'absence de mobilité chez les grands utilisateurs, Cegereal a fait preuve d'agilité, grâce à la flexibilité de ses immeubles et à un ensemble de prestations de qualité, compétitives, dans des quartiers qui attirent de plus en plus les faveurs des entreprises. Son taux d'occupation global a ainsi atteint près de 93 %.

Dans ce contexte, la progression de Cegereal montre une nouvelle fois la pertinence de son modèle, qui s'inscrit dans une dynamique de performance durable grâce à la priorité accordée à la qualité de ses actifs et à celle de ses locataires.

Notre plus précieux capital est notre culture de la performance et de la transparence.

“
LA FRANCE EST ENTRÉE
DANS UN CYCLE FAVORABLE
POUR INVESTIR DANS
L'IMMOBILIER COMMERCIAL
ET CRÉER LA FONCIÈRE
DE DEMAIN.
”

Comme nous le disons chez Northwood : « *personne ne prend aussi bien soin des immeubles que leurs propriétaires* », et nos engagements vis-à-vis de l'ensemble de nos actionnaires seront toujours de maintenir la bonne rentabilité de leur société, de favoriser le dialogue entre leurs représentants au Conseil d'administration et la Direction générale, et de les impliquer dans les décisions stratégiques. Nos règles de gouvernance s'inspirent directement du Code de référence établi par l'Association Française des Entreprises Privées (AFEP) et du mouvement des Entreprises de France (MEDEF). Nous travaillons au quotidien pour améliorer notre communication financière qui permet à nos actionnaires d'entretenir une grande proximité avec leur patrimoine.

Cegereal aborde 2016 avec des fondements renforcés, une Direction renouvelée, et la volonté de saisir les opportunités du marché pour se développer dans l'intérêt de ses actionnaires, de ses clients et de ses partenaires financiers.

La France est à un moment du cycle favorable pour investir dans l'immobilier commercial, et Cegereal un point de départ de grande qualité, avec un portefeuille difficile à répliquer. Sa plateforme opérationnelle dispose de tous les atouts pour créer ce qui devrait être la foncière de bureaux de demain. Avec Northwood et ses nouveaux actionnaires, la société a maintenant les ressources nécessaires pour atteindre cet objectif et lui assurer un avenir encore plus brillant.

John Kukral
Président du Conseil d'administration



Raphaël Tréguier
Directeur général

Cegereal a dix ans et commence une nouvelle vie en 2016 avec l'arrivée de son nouvel actionnaire Northwood. La bonne performance opérationnelle réalisée au cours de l'exercice a permis un retour à la normale du niveau de dividende, auquel s'ajoute une hausse de 12 % de notre actif net réévalué, offrant un retour global sur investissement de 17,5 % en 2015. Dans un contexte d'intervention sans précédent de la banque centrale européenne, de réduction de l'offre neuve d'immeubles de bureaux et d'un regain de confiance des entreprises, les taux de rendements ont continué à baisser et les effets précurseurs de la reprise des loyers se présentent à la porte de nos immeubles. À l'investissement, les grandes transactions sur notre segment – de 100 à 300 millions d'euros – ont été très nombreuses et valident notre positionnement.

Un moment opportun en termes de cycle de marché mais aussi d'histoire avec la mise en place du Grand Paris. Les travaux du Grand Paris Express, le réseau de transport

“

**NOS BUREAUX DOIVENT
ÊTRE VALORISANTS ET
DES ACCÉLÉRATEURS
DE PERFORMANCE
POUR NOS CLIENTS.**

”

à haute vitesse qui reliera directement les grands quartiers de bureaux en périphérie de la capitale, ont été lancés. La métropole va pouvoir s'étendre au-delà de sa frontière séculaire : le Paris historique et sa première couronne formeront un nouvel ensemble cohérent et connecté de plus de 30 millions de m² de bureaux, auquel seront reliés de nouveaux territoires, de nouveaux pôles de compétitivité. Les transformations majeures qui se réalisent vont considérablement

accélérer les échanges, tant humains que d'informations, au sein de la première couronne. Elles vont conforter Paris dans son statut de ville-monde aux côtés de New York, Tokyo et Londres.

Avec un parc de bureaux dont 75 % ont plus de 15 ans, les opportunités de création de valeur sont nombreuses.

L'arrivée du Grand Paris Express, associée à une reprise durable de l'économie française, devraient permettre de catalyser des gains d'efficacité et de compétitivité très importants sur ce qui reste le plus grand parc de bureaux d'Europe.

Nous tâcherons de bâtir une foncière de bureaux moderne et fidèle à ses valeurs. Cegereal fut la première foncière cotée en France à être 100 % certifiée « Haute Qualité Environnementale ». L'engagement responsable et l'innovation font parties de notre ADN. Après avoir rejoint l'indice GRESB au niveau Green Star dès 2014, Cegereal s'est hissée au troisième rang des foncières de bureaux en Europe. Notre foncière aura été aussi l'une des premières en France à concevoir son organisation interne en intégrant l'utilisation du Cloud et du Big Data, ainsi qu'avec ses parties prenantes. Nous croyons que l'avenir appartient à ceux qui apportent des solutions ouvertes au changement. Parce que nos bureaux doivent être valorisants, et être des accélérateurs de performance pour nos clients, notre objectif sera de leur fournir des « Smart places for Business ».

Les conditions sont maintenant propices pour aller de l'avant. Une nouvelle phase peut commencer.

Raphaël Tréguier
Directeur général

Cegereal, une marque de référence

L'ambition de Cegereal 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.



UN POSITIONNEMENT UNIQUE

Les actifs immobiliers de Cegereal sont concentrés sur la première couronne parisienne, où se situent les immeubles récents et de grande taille qui font structurellement défaut dans le Quartier Central des Affaires de Paris. Son positionnement privilégie la qualité à la quantité, idéal pour profiter de la dynamique du Grand Paris tout en maîtrisant les risques d'investissements. Cegereal entend accélérer son développement en faisant un appel modéré au financement bancaire, ce qui permettra d'optimiser ses conditions financières et d'accroître son résultat distribuable.

DE SOLIDES FONDATIONS

À l'origine filiale de la Commerzbank, Cegereal est présente sur le marché francilien de l'immobilier de bureau depuis 10 ans et a su délivrer un retour global sur investissement moyen de 6,2 % annuels malgré la crise. 1^{re} foncière française entièrement certifiée sur le plan environnemental, elle est classée « Green Star » en 2014, puis 3^e foncière de bureaux en Europe en 2015 au sein de l'indice international Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Son patrimoine est composé d'ensembles de bureaux haut de gamme, aux meilleurs standards techniques, éco-responsables, et situés dans les quartiers d'affaires prisés du Grand Paris. Son portefeuille locatif présente un profil de risque très faible (97 % de ses 26 locataires étant notés 1 ou 2 par Dun & Bradstreet).

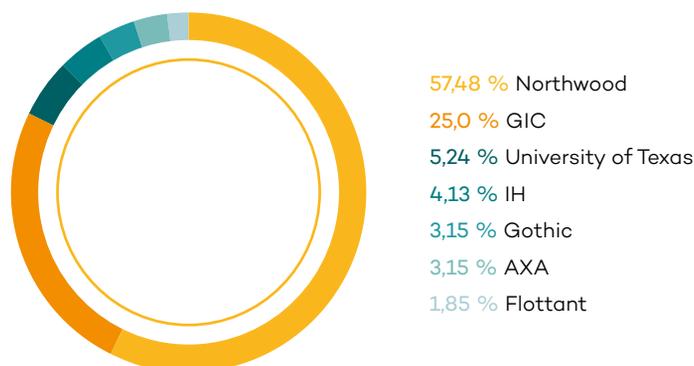
Carte d'identité boursière

Nom	CEGEREAL SA	Type	Eurolist Compartiment B
NYSE	EURONEXT PARIS	Indices	CAC All Shares
Code ISIN	FRO010309096		IEIF SIIC France
Mnemo	CGR	Service titres	SRD BNPP Securities Services
CFI	ESVUFB		

Évolution du cours de bourse par rapport aux principaux indices



Actionnariat de Cegereal au 7 avril 2016



“

**CEGEREAL DÉVELOPPE
UNE MARQUE PORTEUSE
DE VALEURS MODERNES
DANS LESQUELLES
SES UTILISATEURS
SE RECONNAISSENT
ET SUR LAQUELLE
ILS PEUVENT SE REPOSER.**

”

L'AMBITION D'UN LEADER ET LE SOUTIEN D'ACTIONNAIRES DE RÉFÉRENCE

L'entrée de Northwood Investors au capital de l'entreprise offre à Cegereal les moyens de lancer sa croissance dans un cycle de marché porteur. Avec près de 200 salariés et un patrimoine immobilier de 8 milliards de dollars progressivement acquis depuis sa création en 2006, Northwood gère un fonds d'investissement immobilier à l'échelle internationale. Sa stratégie d'investissement est axée sur la création de valeur à long terme et privilégie des villes clés, notamment New York, Los Angeles, San Francisco, Londres et Paris. Northwood possède et gère un portefeuille diversifié d'actifs immobiliers incluant immobilier de bureau, immobilier commercial, résidentiel, industriel et hôtelier.

Conformément à la législation française, l'acquisition fin 2015 des 59,78 % d'actions détenues par Commerzbank – agissant pour le compte du fonds HausInvest – a été suivie d'une OPA simplifiée amiable visant l'ensemble des actions détenues par le public. À l'issue de cette opération au 25 janvier 2016, Northwood détenait 98,44 % de Cegereal. L'entrée d'investisseurs institutionnels à la suite de l'OPA comme le fonds souverain GIC à hauteur de 25 %, de l'Université du Texas (5 %) ou d'Axa (3 %) plante les bases d'un actionnariat international de grande renommée.

La participation de Northwood s'élève à 57,48 % au 6 avril 2016 et permet à la société de conserver son statut fiscal très avantageux de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC).



Une nouvelle stratégie d'acquisition est en place avec la volonté d'augmenter la taille du patrimoine afin de permettre à Cegereal d'atteindre une taille critique. Dans la lignée de ses précédents succès, Cegereal visera des immeubles de grande taille sur lesquels ses compétences permettront de créer de la valeur.

CRÉATEUR DE VALEUR

Modernes, idéalement situés en première couronne d'Île-de-France, ses immeubles sont bien desservis par les transports en commun. Fonctionnels et modulables, leurs espaces sont ouverts à tous les projets des utilisateurs qui disposent pour les réaliser de toutes les facilités et de nombreux services.

Exigeante sur un plan environnemental, la politique locative de Cegereal est tout aussi active et sélective sur un plan financier. Améliorer la performance des immeubles par la granularité de son portefeuille locatif, par l'optimisation des installations techniques ou par la mise en place de services à forte valeur ajoutée pour les locataires, pérennise l'attractivité de nos immeubles et leur taux d'occupation, et permet d'atteindre des objectifs de rendement élevés sur le long terme.

Pour offrir un niveau de distribution important à ses actionnaires, Cegereal veille à maintenir son taux d'endettement dans des proportions raisonnables. Le ratio dette sur valeur des immeubles (LTV) s'élève à 43 % au 31 décembre 2015. La société proposera à l'Assemblée générale des actionnaires du 26 mai 2016 un dividende de 2,0 euros par action, ce qui représente un rendement de 5,6 % sur le cours de bourse de fin d'année.

UNE FONCIÈRE DE NOUVELLE GÉNÉRATION

Parce que le monde change, que les besoins évoluent, que les entreprises attendent de nouvelles solutions pour optimiser à la fois la gestion de leur quotidien, le bien-être de leurs salariés et l'accueil de leurs visiteurs, Cegereal place l'innovation au cœur de ses discussions avec ses parties prenantes. Ses lieux de travail sont conçus comme des outils de performance, ouverts au changement. Agile, elle souhaite tirer le meilleur parti des échanges qui vont se créer entre le secteur des bureaux institutionnels et le nouveau segment destiné aux TPE, le « co-working », où la flexibilité et les services prennent le devant de la scène. Son organisation externalisée lui permet de bénéficier des

FAITS MARQUANTS

Introduction
de Cegereal en Bourse
sur Euronext Paris

2006

Mars

Nomination
de Raphaël Tréguier
en tant que
Directeur général

2012

Avril

Refinancement
de Cegereal
pour 400 M€

Juillet

Renouvellement du bail
de Crédit Foncier de France
sur Rives de Bercy (31 000 m²)
pour 9 ans ferme, soit jusqu'en 2021

2013

Janvier



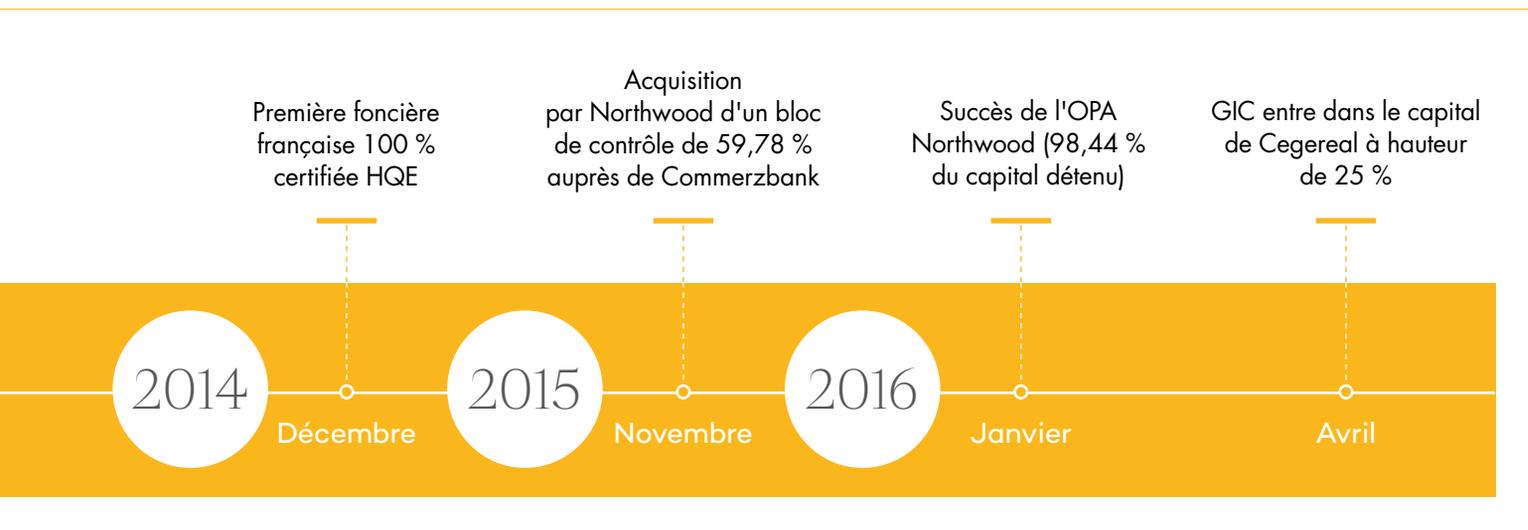
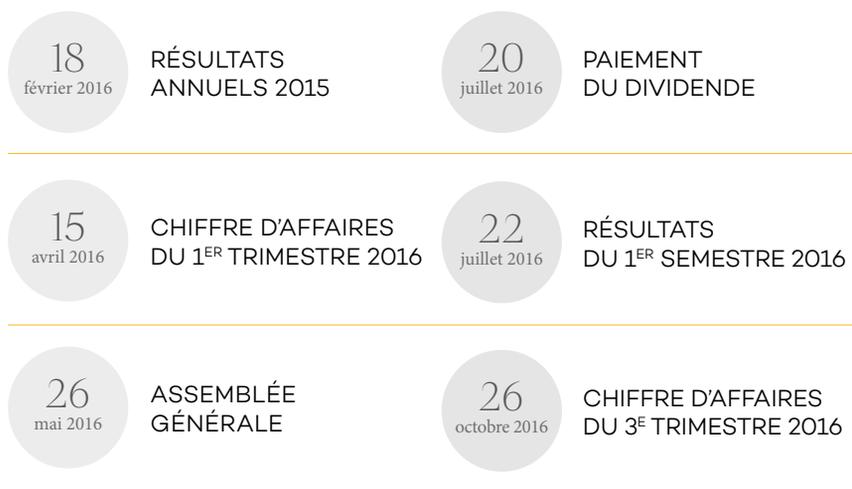
meilleurs experts et d'épouser en temps réel les dernières pratiques. Si, aujourd'hui, dans le domaine de l'immobilier de bureaux, les rapports restent impersonnels et cloisonnés entre une société locataire et un organisme bailleur, Cegereal souhaite imaginer une communication plus simple, fluide et directe entre les personnes qui possèdent les espaces, celles qui les gèrent, celles qui y vivent et celles qui leur rendent visite.

Pour Cegereal, la foncière de demain n'est plus seulement une société de gestion. Elle portera aussi la marque d'un immobilier de bureau innovant, performant, humain et ouvert, une marque porteuse de valeurs modernes dans lesquelles ses utilisateurs se reconnaissent et sur laquelle ils peuvent se reposer.

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



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 41 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. Jérôme Anselme 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.

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 www.cegereal.com.

COMITÉ D'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, ancien Directeur général de la Société Foncière Lyonnaise de 1997 à 2007.

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

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, sous réserve de sa nomination lors de l'Assemblée générale appelée à se tenir le 26 mai 2016

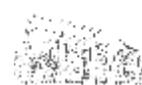
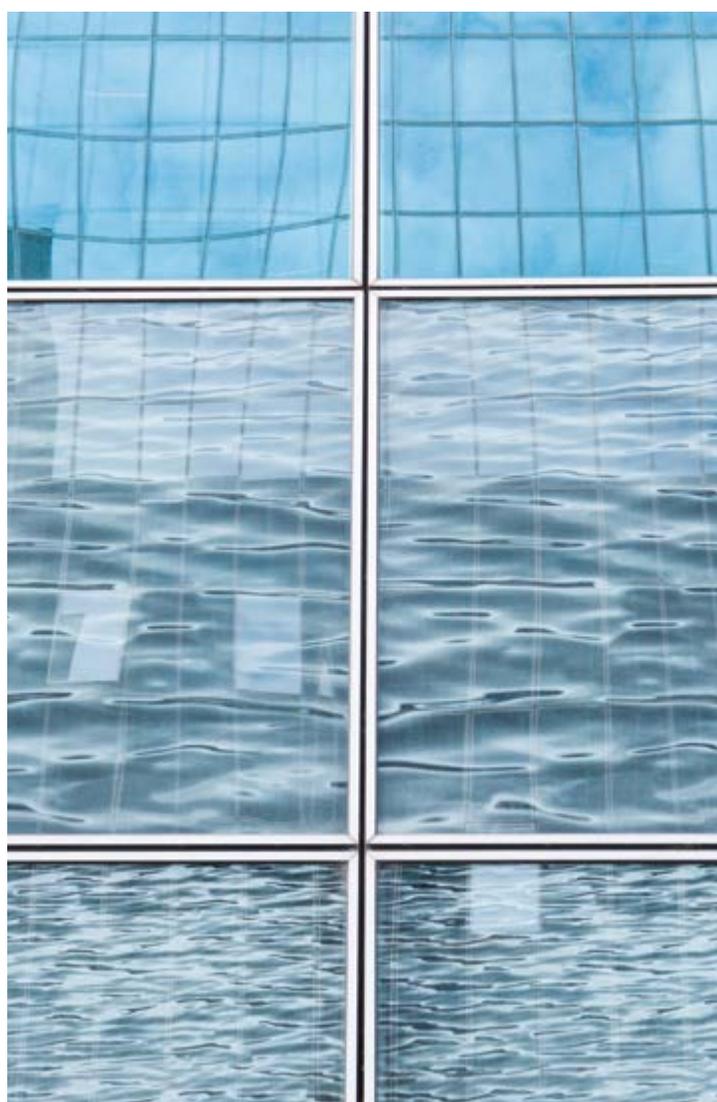
LE CODE DE RÉFÉRENCE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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 www.code-afep-medef.com

L'excellence au service de la performance

Un patrimoine de bureaux exceptionnels :
120 000 m² de campus horizontaux
et verticaux aux portes du Paris.



ARCS DE SEINE



EUROPLAZA



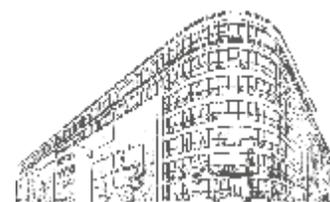
EUROPLAZA

52 478 m²

AU CENTRE DU PLUS GRAND PÔLE D'AFFAIRES EUROPÉEN

Avec 3 600 entreprises accueillant 170 000 salariés, La Défense est le premier quartier d'affaires européen. Privilégié pour l'implantation de fonctions stratégiques et de centres de décision par les grands groupes français et internationaux de divers secteurs d'activités (finance et assurance, énergie, conseil et services aux entreprises, environnement), le quartier héberge 1 500 sièges sociaux et 15 des 50 premières entreprises mondiales.

Quartier phare du Grand Paris, La Défense bénéficie, depuis 2006, du Plan de Renouveau mis en œuvre pour maintenir son attractivité et sa compétitivité et devenir exemplaire en termes de développement durable. Ce projet qui passe par le réaménagement des espaces publics et l'amélioration du réseau de transports offre un environnement porteur à la tour Europlaza.



RIVES DE BERCY

31 942 m²

AUX PORTES DE PARIS

La conquête de l'Est parisien a vu s'épanouir un nouveau pôle tertiaire aujourd'hui en pleine expansion, idéalement situé à seulement quelques minutes du centre de Paris par les transports en commun (métro, bus) et proche des réseaux routiers (périphérique et autoroute A4). Le dynamisme du quartier d'affaires de Charenton-le-Pont attire chaque jour de nouvelles entreprises, séduites par des conditions locatives exceptionnelles, à tous points de vue.

Rives de Bercy répond parfaitement aux attentes du Crédit Foncier de France, locataire unique depuis 2003, qui a renouvelé jusqu'en 2021. Sa maison-mère, le groupe BPCE, occupe plus de 200 000 m² sur la zone.



ARCS DE SEINE

47 222 m²

AU CŒUR DU 2^E PÔLE ÉCONOMIQUE DE L'OUEST PARISIEN

Premier parc de bureaux d'Île-de-France après Paris, la zone Boulogne-Billancourt/Issy-les-Moulineaux héberge près de 20 000 entreprises avec plus de 100 000 emplois salariés, concentrés à 85 % dans le secteur tertiaire. Arcs de Seine se situe au cœur de la « Telecommunication Valley » où se sont regroupés les principaux acteurs des

secteurs en croissance de la communication et des nouvelles technologies comme Microsoft, Hewlett Packard, Bouygues Telecom (qui fut locataire pendant 10 ans) ou Canal+. Boulogne-Billancourt compte de grands groupes internationaux et entreprises leaders dans divers domaines d'activité, dont 30 % des 20 premiers sièges sociaux des Hauts-de-Seine. Le quartier est également prisé

par un nombre croissant de PME, attirées par son dynamisme et sa localisation agréable en bordure de Seine. À quelques minutes de Paris, il est très accessible grâce à un réseau de transports dense et efficace.

Le campus Arcs de Seine, immeuble phare de la zone, en front de Seine, est le symbole d'un nouvel art d'entreprendre qui concilie innovation, performance et qualité de vie.

Panorama

	EUROPLAZA 20, avenue André-Prothin (La Défense)	ARCS DE SEINE 34, quai du Point du Jour (Boulogne-Billancourt)	RIVES DE BERCY 4, quai de Bercy (Charenton-le-Pont)	TOTAL PORTEFEUILLE À PÉRIMÈTRE CONSTANT ⁽³⁾
% Détention	100 %	100 %	100 %	n.a.
Valeur	361 M€	379 M€	202 M€	942 M€
Valeur / m ²	6 879 €/m ²	8 026 €/m ²	6 324 €/m ²	7 156 €/m ²
Évolution annuelle des valeurs	+ 8,4 %	+ 9,2 %	+ 5,8 %	+ 8,2 %
Taux de capitalisation ⁽¹⁾	+ 5,9 %	+ 5,2 %	+ 5,2 %	+ 5,5 %
Loyers IFRS 2015	18,1 M€	16,4 M€	9,8 M€	44,3 M€
Loyers IFRS 2014	20,8 M€	14,0 M€	10,0 M€	44,7 M€
Évolution annuelle des loyers (en M€)	- 2,7 M€	2,4 M€	- 0,1 M€	- 0,4 M€
Évolution annuelle des loyers (en %)	- 13,0 %	+ 17,0 %	- 1,2 %	- 1,0 %
Taux d'occupation financier ⁽²⁾	82 %	100 %	100 %	93 %
Durée moyenne pondérée résiduelle des baux 2015	4,0	5,1	6,0	4,9
Durée moyenne pondérée résiduelle des baux 2014	4,1	7,0	6,5	5,7
Surface totale	52 478 m ²	47 222 m ²	31 942 m ²	131 642 m ²
<i>dont Bureaux</i>	47 131 m ²	44 182 m ²	29 136 m ²	120 449 m ²
<i>dont RIE & Activité</i>	3 157 m ²	2 041 m ²	2 424 m ²	7 622 m ²
<i>dont Archives</i>	2 190 m ²	999 m ²	382 m ²	3 571 m ²
Parkings	722	942	657	2 321
Année d'acquisition	1999	2000	2003	n.a.
Année de construction	1972	2000	2003	n.a.
Année de rénovation	1999	2011	n.a.	n.a.
Type de baux	Investisseur	Investisseur	Investisseur	Investisseur
Principaux locataires	GE Capital	Canal +	Crédit Foncier de France	Crédit Foncier de France
	CAP Gemini	Huawei		GE Capital
	Galderma	Hewlett Packard		Cap Gemini

(1) Source : expertises DTZ Valuation France

(2) Le taux d'occupation financier et physique du portefeuille est défini au paragraphe III.1 « Activité locative ».

(3) L'intégralité du portefeuille est inclus dans l'analyse à périmètre constant.



Une “tour jardin” au cœur de Paris-La Défense

Le plus grand quartier d'affaires européen a son jardin secret : Europlaza, troisième bâtiment de France doublement certifié HQE et BREEAM in-Use International « Very Good ». Entièrement repensé par l'architecte d'intérieur Juan Trindate, le parvis de cette tour en « L » offre à ses locataires et visiteurs un espace paysager privatif arboré de 3 300 mètres carrés pour leur usage exclusif. Une première à La Défense.

CONCENTRÉ D'INNOVATIONS

Lumineuse, prestigieuse, accueillante, aussi facile à vivre qu'agréable à travailler, la tour Europlaza réunit toutes les qualités. Le prestigieux hall, signé Alberto Pinto, a été modifié en 2014 pour offrir une nouvelle gestion de l'espace et des circulations. Un nouvel habillage acoustique a transformé le délai d'attente en un temps de repos et de concentration. Avec une

confortable hauteur sous plafond et une vue dégagée à tous les étages, des espaces entièrement modulables dotés d'équipements techniques de pointe, Europlaza conjugue confort et performance.

Des services de grand standing sont à la disposition des locataires : 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.

La présence sur place d'un gestionnaire d'immeubles et de deux techniciens permet de répondre en temps réel à tous les besoins des locataires. Un niveau de services exceptionnel en avance sur son temps qui explique sûrement le niveau d'occupation élevé de la tour depuis sa livraison. 16 entreprises de renom partagent ses espaces depuis plusieurs années.

CAP GEMINI, GE MONEY BANK,
GALDERMA, BFORBANK
PRINCIPAUX LOCATAIRES



Adresse

20, avenue André-Prothin - La Défense

361 M€

Valorisation au 31/12/2015
(hors droits de mutation)

82 %

Taux d'occupation au 31/12/2015

18,1 M€

Loyers perçus en 2015

Accès



• Métro ligne 1, La Défense-Grande Arche

• RER A, La Défense-Grande Arche

• SNCF Versailles-Paris Saint-Lazare,

La Défense-Grande Arche



• Tramway T2, La Défense-Grande Arche

• Bus 73, 174, 275, 278, 161, 272



• Voiture Boulevard circulaire - A14, A86

52 478 m²

SUPERFICIE TOTALE (hors parking)



ARCS DE SEINE

Immeuble phare de la Télécommunication Valley

FORCES DE LA NATURE

Arcs de Seine réunit trois bâtiments de cinq, sept et huit étages, harmonieusement agencés autour d'un parc paysagé privatif de 3 000 m². Leurs lignes modernes ont été dessinées par le cabinet d'architectes SOM - Skimore, Owings and Merrill. À chaque étage, les occupants bénéficient d'une grande luminosité, d'une vue imprenable sur la Seine et de la perspective de magnifiques espaces verts. Les éléments naturels et l'emploi de matériaux jouant sur la transparence apportent de nombreuses sources de lumière dans les espaces. À l'avant-garde du développement durable, 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 ».

Open space ou espaces séparés, les vastes plateaux – 1 400 à 2 800 m² – sont modulables à l'infini. Locataires et visiteurs disposent d'un 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.

CANAL+, HEWLETT PACKARD,
SAGEM, HUAWEI
PRINCIPAUX LOCATAIRES



Adresse

34, quai du Point du Jour - Boulogne-Billancourt

379 M€

Valorisation au 31/12/2015
(hors droits de mutation)

100 %

Taux d'occupation au 31/12/2015

16,4 M€

Loyers perçus en 2015

Accès

-  • Métro ligne 9, Porte de Saint-Cloud
-  • RER C, Val-de-Seine
-  • Tramway T2, Issy-les-Moulineaux
-  • Bus 126, 189
-  • Voiture Boulevard périphérique, quais de Seine

47 222 m²

SUPERFICIE TOTALE (hors parking)



RIVES DE BERCY

L'esprit pionnier

CLASSE AFFAIRES

Idéalement situé à seulement quelques minutes du centre de Paris, Rives de Bercy répond pleinement aux attentes du Crédit Foncier de France depuis sa livraison en 2003. Après neuf ans d'occupation exclusive, ce spécialiste du financement immobilier a anticipé le renouvellement de son bail pour le prolonger jusqu'en 2021. Il est vrai que ce vaste ensemble de bâtiments en forme de « 6 » présente de multiples attraits et de sérieux atouts. Couvertes de pelouse, les terrasses panoramiques invitent la nature dans les espaces de travail. Des passerelles suspendues relient les différentes ailes, offrant d'un côté une vue dégagée sur la Seine, de l'autre des perspectives sur plus d'un hectare de jardins paysagers.

Chaque plateau bénéficie des technologies les plus avancées en termes de climatisation, acoustique et éclairage. Les collaborateurs et leurs invités ont à leur disposition un large panel de facilités : salles

de réunions, parking, auditorium, restaurant et cafétéria ouverte sur un jardin paysager, salons clubs et salles de fitness. Un luxe dont ils peuvent profiter tous les jours.

L'étroit partenariat avec le Crédit Foncier de France a permis à Cegereal de conduire avec succès des travaux d'amélioration des performances environnementales, accompagnés d'une démarche de labellisation qui lui a valu la double certification HQE exploitation et Bream In-Use International au niveau Très Bon.



CRÉDIT FONCIER DE FRANCE
LOCATAIRE UNIQUE



Adresse

4, quai de Bercy - Charenton-le-Pont

202 M€

Valorisation au 31/12/2015
(hors droits de mutation)

100 %

Taux d'occupation au 31/12/2015

9,8 M€

Loyers perçus en 2015

Accès



• Métro ligne 8, Charenton-Écoles



• RER C, Ivry-sur-Seine

• Bus 24, 109



• Voiture Boulevard périphérique,
quais de Seine - A4



31 942 m²

SUPERFICIE TOTALE (hors parking)

Une foncière de bureaux, un accès privilégié à l'économie

Loin devant les actions, les obligations et même l'or, l'immobilier est le premier actif mondial. Selon une étude de Savills, sa valeur représente près de trois fois le PIB mondial. La France n'échappe pas à cette règle et le segment des bureaux reste historiquement la principale composante du marché des actifs commerciaux. En région parisienne, 87 % des volumes investis en 2015 se sont portés sur des actifs de bureaux.



REPRISE DES INVESTISSEMENTS

Sur le plan macro-économique, la consommation des ménages a retrouvé quelques couleurs en 2015 (+ 1,6 %). L'investissement des entreprises, favorisé par la baisse du prix du pétrole et la dépréciation de l'Euro, a également été porteur. Ces deux éléments ont permis un redressement important des marges des entreprises, leur taux s'établissant à 31,1 %. Concernant l'immobilier, les volumes d'investissements sont en hausse de 2,5 % pour atteindre 26,2 milliards d'euros. Les bureaux restent de loin le produit le plus recherché avec 65 % des volumes investis, une part très stable depuis 20 ans. La tranche des investissements 100-300 millions d'euros, cœur de cible de Cegereal, est en forte croissance (volume global de 12 milliards d'euros en 2015) parmi laquelle les deux tiers des transactions concernent les bureaux (47 sur 73 en 2015).

“

À LA FIN 2015, L'AVANTAGE PROCURÉ PAR L'IMMOBILIER « PRIME » ÉTAIT DE 271 POINTS DE BASE FACE AU TEC10 FRANÇAIS. C'EST MOINS IMPORTANT QU'UN AN PLUS TÔT MAIS L'AVANTAGE RESTE À UN DES NIVEAUX LES PLUS ÉLEVÉS JAMAIS OBSERVÉS. LE DIFFÉRENTIEL DE TAUX ENTRE LES ACTIFS DE « SECONDE MAIN » ET LES ACTIFS « PRIME » EST HISTORIQUEMENT ÉLEVÉ.

”

“ Compte tenu du faible taux de vacance et du manque de surface de grade A, un risque locatif bien valorisé sur un immeuble neuf ou restructuré est devenu très attractif par rapport à l’instabilité des places financières et le peu de rentabilité des placements obligataires. ”

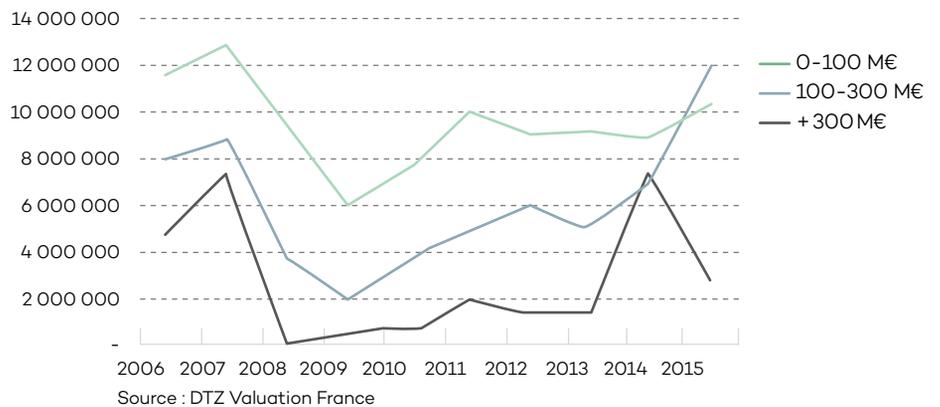
Raphaël Tréguier

UN MARCHÉ LOCATIF SOLIDE

Mise à part la demande toujours volatile des grands utilisateurs cherchant plus de 20 000 m², le marché locatif est en hausse sur chaque segment en 2015. Après avoir animé le marché en 2014, les grands utilisateurs se sont montrés peu actifs cette année.

Avec une offre neuve réduite (860 000 m² en année glissante fin Q3 2015 sur le parc actuel de 53 millions de m²), généralement en grande partie pré-placée (670 000 m²), et des livraisons prévues en baisse de 51 % en 2016, le taux de vacance et les mesures d’accompagnement octroyées aux nouveaux locataires réduisent progressivement sur certains quartiers. Sur le croissant Ouest de la capitale, le loyer moyen s’établit à 321 euros pour l’ensemble de l’année, en légère hausse par rapport à 2014 (+ 4 %).

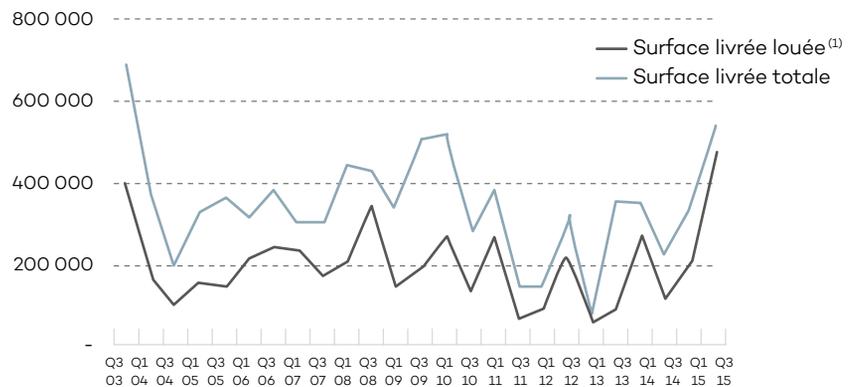
Répartition de l’investissement en Île-de-France, par taille d’actifs



Demande placée par tranche de surface en Île-de-France depuis 2006



Livraisons des surfaces neuves à Paris et en première couronne depuis octobre 2003



(1) Au cours des 6 mois précédents

Sources : Grecam, Explore, Étude Paris Office Crane Survey Analyse Deloitte

Grand Paris, capitale du XXI^e siècle

La région parisienne ne manque pas d'atouts pour attirer les entreprises. Avec 12 millions d'habitants et 816 000 sociétés déjà implantées, elle représente à elle seule un marché équivalent à certains pays européens. Et surtout, elle a le Grand Paris.

UN PROJET UNIQUE EN EUROPE

Bien plus qu'une appellation, le Grand Paris est une vraie révolution qui abolit les frontières historiques, à commencer par le périphérique. Le Grand Paris Express (GPE) va connecter directement les différents pôles économiques, accélérer leur développement ainsi que les connectivités, à tous les niveaux : local, national et international. De nombreux projets immobiliers vont accompagner cette croissance. Un projet d'une telle ampleur n'existe nulle part ailleurs en Europe. La création de 72 gares déployées sur quatre lignes et deux extensions, soit un investissement de 23 milliards d'euros, va considérablement densifier le réseau de transports en commun en Île-de-France.

LE RAYONNEMENT DE LA « VILLE LUMIÈRE »

Paris n'a jamais été aussi attractif. Selon un sondage réalisé par Opinion Way en mars 2014, la ville lumière gagne 6 places dans le classement mondial et accède à la troisième marche du podium aux côtés de Londres et New York. Les investisseurs étrangers sont manifestement sensibles aux actions de terrain mises en place pour les attirer, et rassurés par la stabilité juridique et fiscale accrue, qui sécurise les investissements.

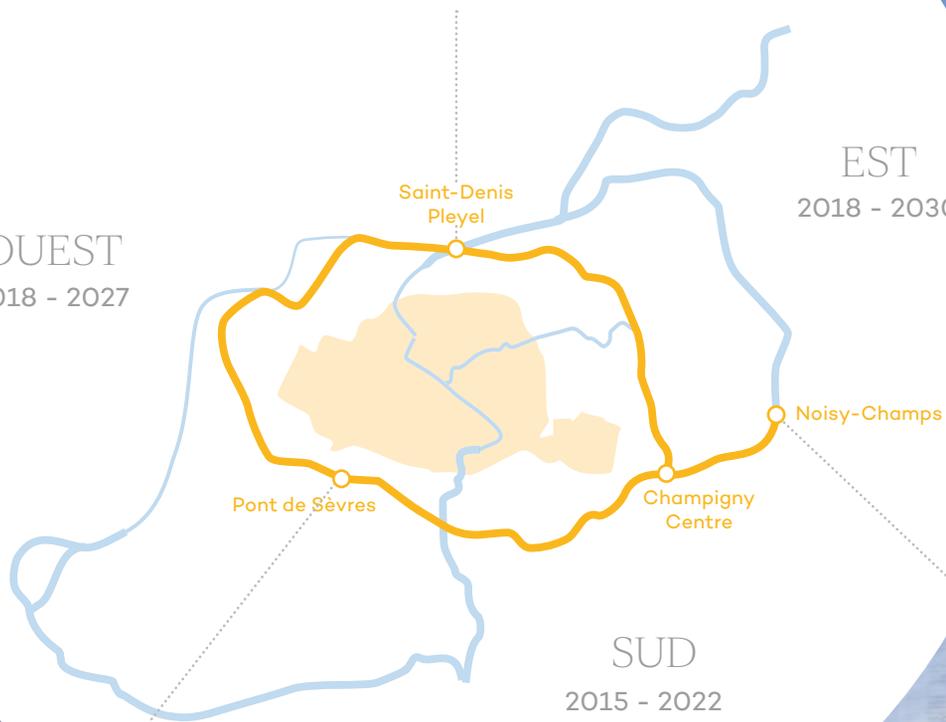


CARTE DU GRAND PARIS (ligne 15)

OUEST
2018 - 2027

EST
2018 - 2030

SUD
2015 - 2022



Une politique locative à long terme

Notre objectif est de devenir un partenaire de référence pour les locataires de premier plan pour valoriser leur image et améliorer la performance de leurs ressources humaines et techniques.



97 %
DES LOCATAIRES
DE CEGEREAL
SONT NOTÉS 1 OU 2
PAR DUN & BRADSTREET

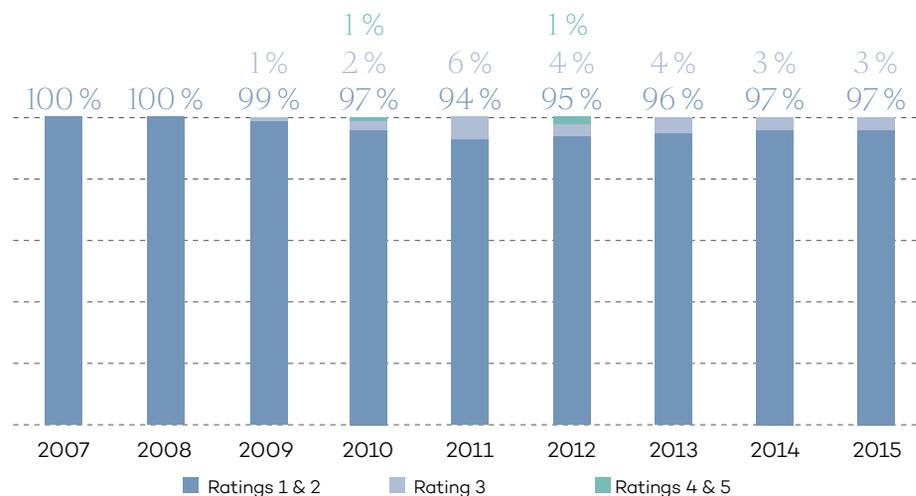
SÉLECTION À L'ENTRÉE

Afin de sécuriser ses revenus locatifs, Cegereal choisit des locataires de qualité parmi les entreprises d'envergure nationale et internationale dont l'assise financière, la pérennité et la crédibilité sont avérées.

Locataires : des signatures de qualité

97% de locataires de premier plan.

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

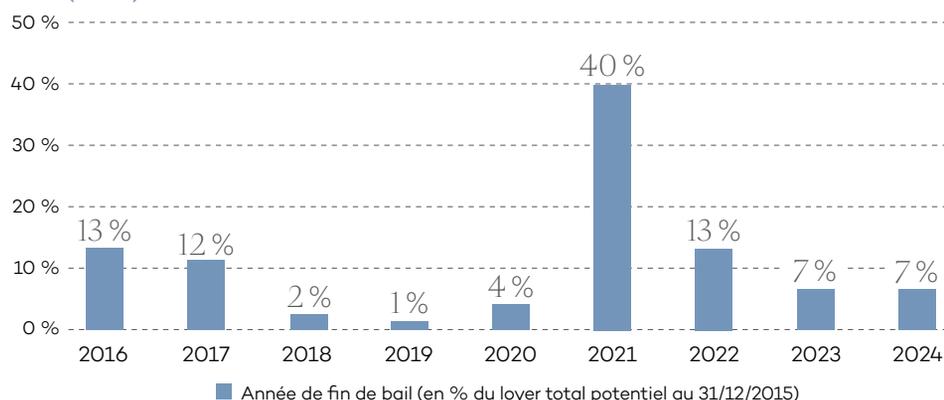


Source : D&B ratings

LES ÉCHÉANCES LOCATIVES

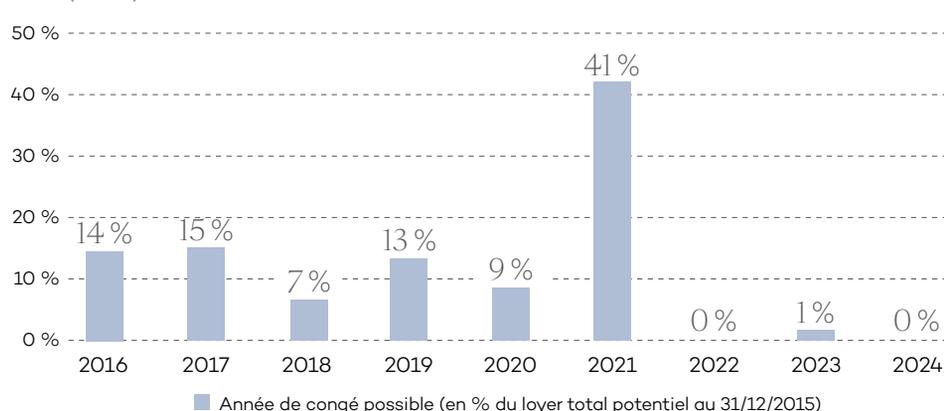
Année de fin de bail (maturité)

(en %)



Année de congé possible

(en %)



CAPITAL CONFIANCE ILLUSTRÉ PAR DES BAUX LONGS

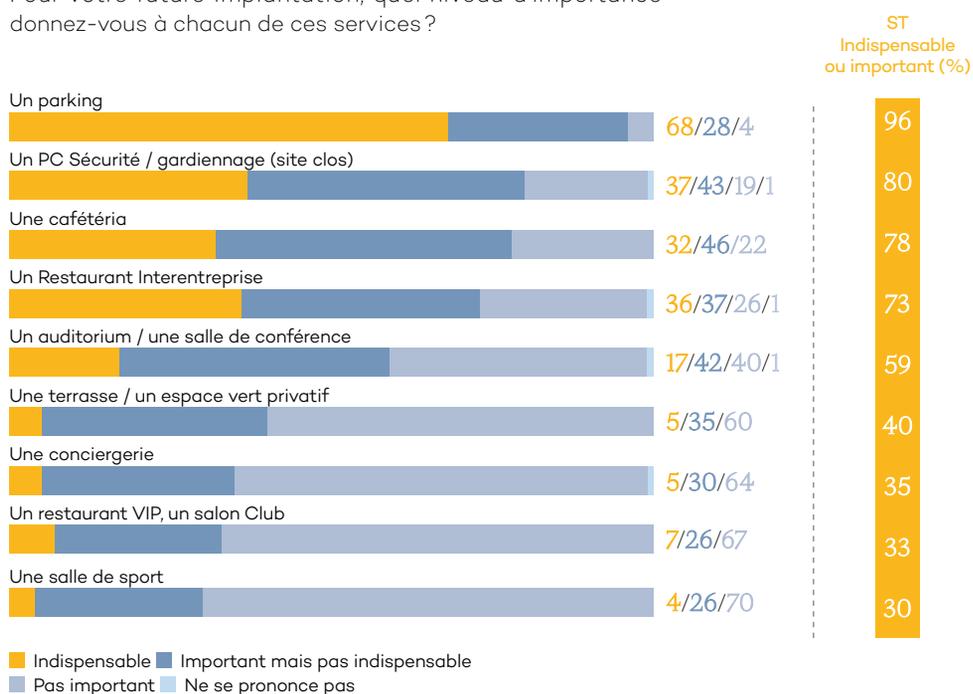
Cegereal privilégie la conclusion de baux commerciaux avec des échéances de longue durée, généralement six ou neuf ans. Les conventions prévoient le transfert à la charge du locataire de l'ensemble des coûts d'exploitation et d'entretien des immeubles, ainsi que de certaines réparations. De même, les taxes liées à l'actif immobilier sont refacturées aux locataires. Les baux 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%).

SERVICES À FORTE VALEUR AJOUTÉE

La fidélité d'un locataire est précieuse pour son bailleur, qui a tout intérêt à veiller à sa satisfaction. Les équipes de Cegereal chargées de la gestion quotidienne des immeubles sont en permanence à l'écoute de leurs occupants et mettent en place avec eux tous les services dont ils ont besoin. Des gestionnaires de site, opérationnels et techniques, sont en continu sur chaque site. Un représentant de la direction rencontre régulièrement chaque locataire pour faire le point sur ses attentes et ses projets. Cette proximité permet d'établir des relations de confiance, et de se projeter dans l'avenir avec assurance. Cegereal peut ainsi investir régulièrement dans l'optimisation de ses immeubles et préserver leur attractivité.

Nos services face au barème BNPP auprès des grands utilisateurs

Pour votre future implantation, quel niveau d'importance donnez-vous à chacun de ces services ?



Nos partenaires pour créer de la valeur

Pour optimiser la gestion de son portefeuille de locataires, Cegereal collabore sur ces activités d'Asset Management et de Property Management avec des experts reconnus sur le marché de l'immobilier de bureau. Cette organisation décentralisée permet au Groupe de bénéficier des compétences les plus pointues, tout en réduisant ses coûts de fonctionnement.



93 %

TAUX D'OCCUPATION
DES SURFACES
AU 31 DÉCEMBRE 2015

UN ACTEUR MONDIAL DE LA GESTION D'ACTIFS

Un contrat de conseil établi entre Cegereal et Northwood Investors, gestionnaire de son actionnaire principal, lui 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 un rapport annuel sur l'offre des concurrents de Cegereal, 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.

UN PROPERTY MANAGER, SPÉCIALISTE DES GRANDS IMMEUBLES DE BUREAU

Property manager de 6 millions de m², Yxime s'est vue déléguer l'exploitation courante d'Eurolaza, Arcs de Seine et Rives de Bercy dès l'origine de la société. Ce partenaire stratégique connaît donc parfaitement l'historique et les locataires de chaque immeuble. 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 pré-contentieuse du défaut de recouvrement. Par ailleurs, la société prend en charge la gestion technique courante des immeubles Eurolaza 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. La gestion technique de l'immeuble Rives de Bercy est assurée directement par son unique locataire, sous le contrôle d'Yxime.



85 %

LOCATAIRES SATISFAITS

Dans une logique d'amélioration continue, Yxime réalise une enquête de satisfaction bisannuelle auprès de l'ensemble de ses locataires.

4 objectifs prioritaires pour 2016

—
1

Pré-commercialiser les surfaces actuellement louées à Boursorama sur l'immeuble Arcs de Seine

—
2

Commercialiser les surfaces vacantes sur Europlaza

—
3

Identifier des opportunités de croissance

—
4

Poursuivre les discussions avec les locataires pour réaliser de nouvelles économies d'énergie

Performance EPRA

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

L'EPRA publie notamment des « Best Practices Recommendations » (BPR) qui définissent les lignes directrices à suivre par les sociétés foncières cotées en matière d'information 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

	2015	2014
Résultat EPRA	18 220	23 694
Cash-flow opérationnel	22 474	18 348
ANR EPRA	533 637	472 603
ANR triple net EPRA	523 267	464 253
Taux de vacance EPRA	7 %	10 %
Taux de rendement "EPRA NIY"	4,8 %	3,8 %
Taux de rendement "EPRA topped-up NIY"	5,3 %	5,4 %
Ratio de coûts EPRA (incluant la vacance)	20,7 %	17,4 %
Ratio de coûts EPRA (excluant la vacance)	17,8 %	13,6 %

Taux de rendement EPRA

(EPRA NIY & EPRA "topped-up" NIY)

En milliers d'euros

	2015	2014
Valeur nette des immeubles de placement	942 000	871 000
Frais et droits de mutations	61 802	57 146
Valeur brute des immeubles de placement (B)	1 003 802	928 146
Revenus locatifs nets perçus annualisés (A)	47 790	35 538
Ajustements : franchises facturées	4 969	14 860
Revenus locatifs nets perçus annualisés ajustés des franchises (C)	52 759	50 398
Taux de rendement "EPRA NIY" (A)/(B)	4,8 %	3,8 %
Taux de rendement "EPRA topped-up NIY" (C)/(B)	5,3 %	5,4 %

Taux de vacance EPRA

En milliers d'euros

	2015	2014
Valeur locative de marché totale	55 863	55 879
Valeur locative de marché des espaces vacants	4 175	5 847
Taux de vacance EPRA	7 %	10 %

Données expertises DTZ Valuation France

Le taux de vacance diminue en 2015 suite à la fin de la commercialisation d'Arcs de Seine courant 2015.

Ratios de coûts EPRA

En milliers d'euros

	2015	2014
Charges sur immeubles	(2 781)	(1 970)
Frais de structure ⁽¹⁾	(6 465)	(5 800)
Amortissements, dépréciations et provisions nettes	(5)	0
Autres produits couvrant les frais généraux	65	0
Charges du foncier	0	0
Coûts EPRA (incluant la vacance) (A)	(9 186)	(7 771)
Coût de la vacance	1 299	1 707
Coûts EPRA (excluant la vacance) (B)	(7 887)	(6 064)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	44 310	44 746
Revenus locatifs bruts (C)	44 310	44 746
Ratio de coûts EPRA (incluant la vacance) (A)/(C)	20,7 %	17,4 %
Ratio de coûts EPRA (excluant la vacance) (B)/(C)	17,8 %	13,6 %

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

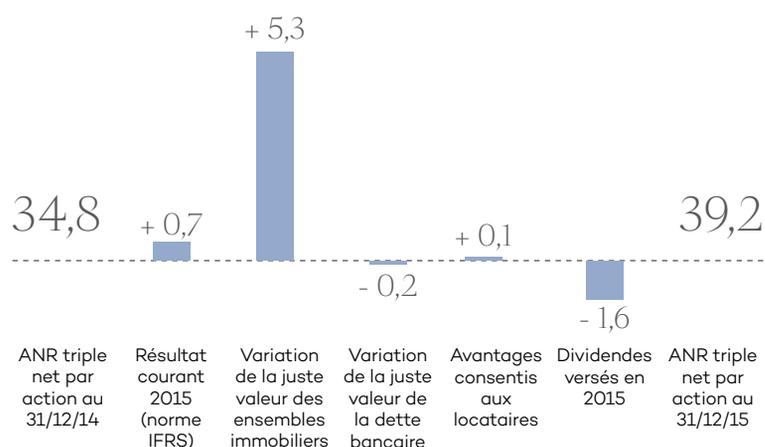
ANR EPRA & ANR triple net EPRA

En milliers d'euros, sauf données par action

	2015	2014
Capitaux propres IFRS	568 309	509 135
Étalement des franchises de loyer	(34 673)	(36 532)
ANR EPRA	533 637	472 603
<i>ANR EPRA par action</i>	<i>39,9</i>	<i>35,4</i>
Valeur de marché de l'emprunt	(413 074)	(410 274)
Valeur comptable de l'emprunt	402 664	401 888
ANR triple net EPRA	523 267	464 253
<i>ANR triple net EPRA par action</i>	<i>39,2</i>	<i>34,8</i>
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	13 358 962	13 350 545

ANR triple net EPRA

en euros par action



Résultat EPRA

En milliers d'euros, sauf données par action

	2015	2014
Résultat net IFRS	80 957	42 398
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	(62 736)	(18 704)
Résultat EPRA	18 220	23 694
Résultat EPRA par action	1,4	1,8
Ajustements IFRS (franchises, ...)	3 748	(6 437)
Retraitement des frais financiers linéarisés	776	1 091
Cash-Flow opérationnel	22 474	18 348

Comptes simplifiés

DONNÉES FINANCIÈRES CONDENSÉES

Compte IFRS En milliers d'euros

	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
BILAN ACTIF			
Immeubles de placement	942 000	871 000	849 000
Autres actifs non courants	28 989	30 941	29 331
Actifs non courants	970 989	901 941	878 330
Créances clients	13 132	6 469	12 508
Autres créances	6 996	6 383	329
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8 723	23 499	16 018
Actifs courants	28 850	36 351	28 856
Total actif	999 839	938 292	907 186

	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
BILAN PASSIF			
Capital social	160 470	160 470	160 470
Primes et réserves	326 883	306 267	324 219
Résultat de la période	80 957	42 398	1 940
Capitaux propres	568 309	509 135	486 629
Passifs non courants	406 615	406 055	399 266
Passifs financiers courants	1 626	1 716	1 776
Autres dettes courantes	23 289	21 386	19 516
Autres passifs	431 530	429 157	420 557
Total passif	999 839	938 292	907 186

	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
COMPTE DE RÉSULTAT			
Loyers net ⁽¹⁾	38 504	41 579	36 838
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	62 736	18 704	(17 145)
Résultat opérationnel	96 323	57 226	16 935
Résultat financier	(14 705)	(14 515)	(14 994)
Charges d'impôts	(662)	(312)	0
Résultat net	80 957	42 398	1 940

(1) Loyer + autres prestations = charges liées aux immeubles

Engagement et référence

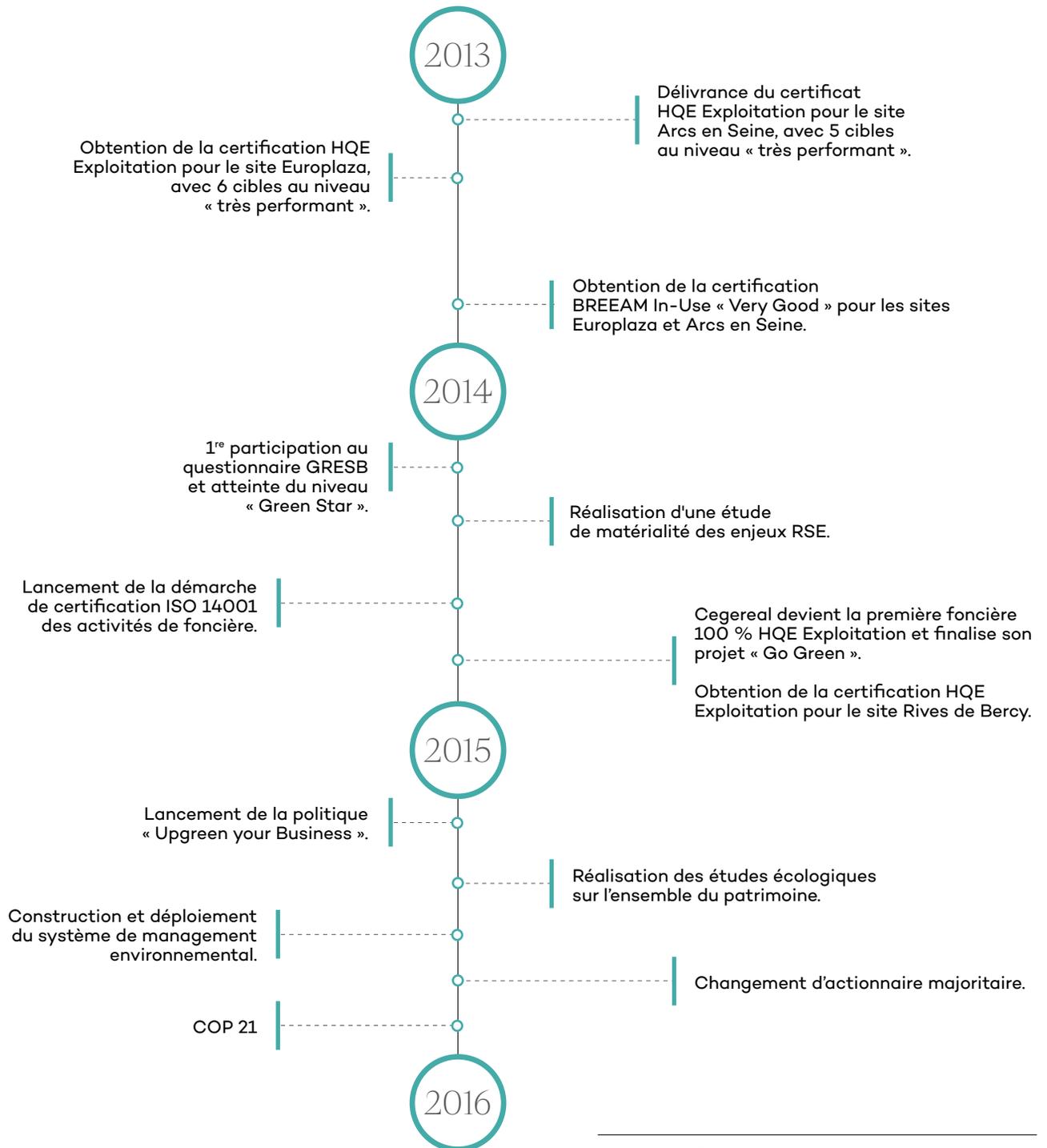
“

« UPGREEN YOUR BUSINESS »,
FAIRE DE NOTRE POLITIQUE RSE UN VECTEUR
DE VALEUR AJOUTÉE POUR NOS CLIENTS.

”

Raphaël Tréguier,
Directeur général

Historique et faits marquants



Titulaire : Prothin SAS
Certificat n° NF 428-12/074
Caractéristiques certifiées disponibles
sur www.certivea.fr



Indicateurs clés

Notre performance et notre transparence reconnues par le GRESB « 3^e foncière de bureaux en Europe »

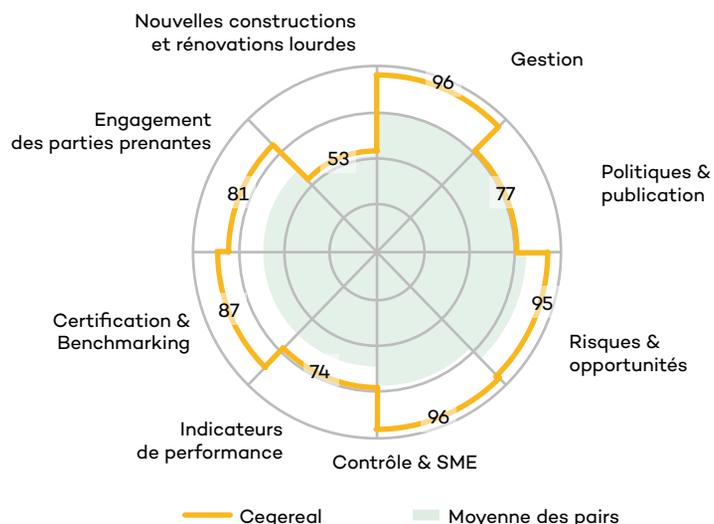
Placée dès sa première participation en 2014 dans la plus haute catégorie « Green Star » du classement mondial « Global Real Estate Sustainability Benchmark », **Cegereal renouvelle ce classement en 2015 et devient la 3^e foncière cotée de bureaux en Europe dans l'indice.**

En 2015, un travail étroit avec ses clients et ses partenaires à travers le projet collaboratif « Upgreen your business » a permis d'améliorer la performance globale de la société de **+ 28 %**. Fin 2014, Cegereal était déjà devenue la première foncière française 100 % verte.

GRESB est un organisme international engagé qui évalue les performances durables des portefeuilles immobiliers à travers le monde, et classe les acteurs cotés ou non cotés selon des critères de responsabilité sociétale des entreprises (RSE).

En 2015, son rapport a porté sur 707 sociétés ou fonds immobiliers, couvrant 61 000 immeubles, pour une valeur de 2 300 milliards d'euros. Cette distinction récompense l'engagement du management de Cegereal de mener l'ensemble de ses activités avec une approche responsable et durable et la transparence extra-financière de sa communication.

GRESB Scorecard 2015



Interview de Bertrand Donneve



Bertrand Donneve
Directeur Immobilier et Sécurité,
Sonepar France Interservices

COMMENT APPRÉHENDEZ-VOUS LE PROGRAMME « UP GREEN YOUR BUSINESS » PROMU PAR CEGEREAL EN MATIÈRE DE RSE ?

Sonepar étant soumis à des obligations en matière de RSE, nous sommes très conscients des enjeux pesant sur une société telle que Cegereal.

Nous avons été très sensibles à la proactivité de notre bailleur sur l'engagement ou la programmation d'actions en vue d'améliorer la qualité de l'immeuble que nous occupons.

Cegereal fait preuve d'un volontarisme qui porte ses fruits et offre un dialogue constructif, régulier et transparent avec les locataires. C'est ce que nous apprécions et attendons d'une société foncière responsable.



SONEPAR, LEADER MONDIAL DE LA DISTRIBUTION AUX PROFESSIONNELS DE MATÉRIEL ÉLECTRIQUE ET DE SERVICES ASSOCIÉS, LOUE ENVIRON 1 400 M² DE BUREAUX DANS L'IMMEUBLE ARCS DE SEINE.



QUELLES RETOMBÉES AVEZ-VOUS PU OBSERVER DANS VOTRE IMMEUBLE D'ARCS DE SEINE ?

Le coût global d'utilisation d'un immeuble est bien évidemment lié avant tout aux coûts de loyer et à l'efficacité des surfaces (le m² effectivement occupé par un poste de travail).

Cependant, le niveau des charges et son évolution constituent des indicateurs forts de la performance immobilière. Les démarches entreprises, notamment dans le cadre de la certification HQE exploitation de l'immeuble, ont ainsi permis depuis quelques années de diminuer les consommations de fluides et de réduire les charges.

Nous sommes également satisfaits de l'optimisation qui est faite des déchets, qui sont triés sur site puis valorisés.

Plus généralement, nous avons le sentiment que le bailleur vise constamment à optimiser ce qui peut l'être dans l'immeuble et anticiper tout risque d'obsolescence.

Bertrand Donneve
Directeur Immobilier et Sécurité,
Sonepar France Interservices

Patrimoine

UN PATRIMOINE 100 % CERTIFIÉ

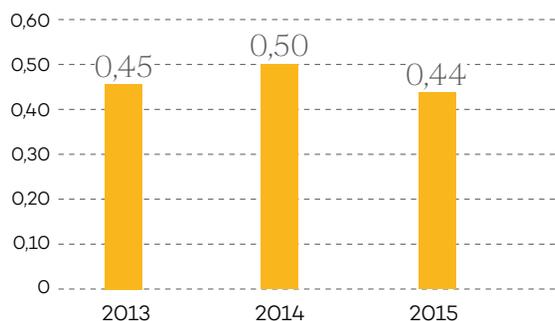
- 100 % du patrimoine certifié NF HQE® Bâtiments Tertiaire en Exploitation
- 100 % du patrimoine certifié Breeam In-Use International

Taux de certification du patrimoine de Cegereal en 2015



DES USAGES DE L'EAU STABILISÉS

Consommations d'eau du patrimoine (en m³/m²/an)



Les consommations d'eau provenant du réseau de distribution sont restées relativement stables en moyenne entre 2013 et 2015. Une consommation d'eau de 0,44 m³/m²/an est observée à fin 2015. Un objectif de réduction de réduction des consommations d'eau du patrimoine de - 10 % est fixé à horizon 2020 (en m³/m²/an).

GESTION ENVIRONNEMENTALE

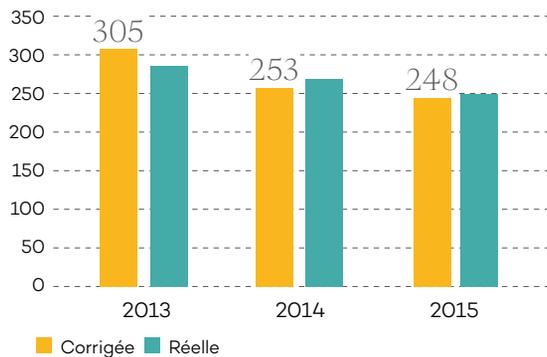
Deux annexes environnementales supplémentaires ont été signées en 2015 et sont en cours de réception. Ces annexes, signées sur **plus de 61 %** de la surface locative du patrimoine, stipulent les engagements réciproques de Cegereal et de ses locataires. Des échanges fréquents avec les locataires sont réalisés dans le cadre des annexes environnementales. L'objectif est de généraliser la signature d'annexes environnementales à tous les baux d'ici à 2018.



UNE FEUILLE DE ROUTE ÉNERGIE ET CLIMAT TENUE

À climat constant, c'est-à-dire en enlevant l'effet de l'incidence climatique, on observe une baisse de 2 % de la consommation énergétique par m² finale moyenne du patrimoine de Cegereal entre 2014 et 2015.

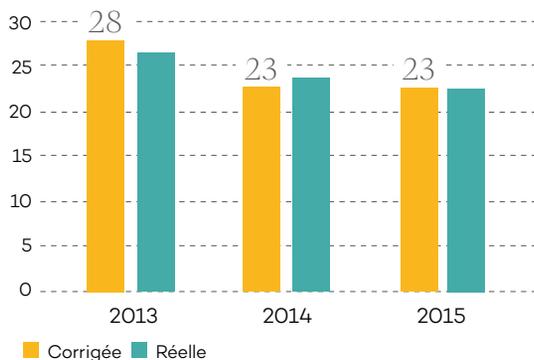
Consommations énergétiques du patrimoine (en kWhEF/m²)



Cegereal s'est fixé un objectif de réduction de la consommation d'énergie finale par m² de son patrimoine de - 15 % (en kWhEF/m². an) à horizon 2020 par rapport à 2013 et un objectif de réduction directe de ses émissions de gaz à effet de serre de - 20 % (en kg.CO₂e/m²) sur la même période. **D'ores et déjà, ces objectifs sont presque atteints** grâce aux travaux, certifications et améliorations entrepris dans le cadre du programme « Go Green » suivi du programme collaboratif « Upgreen your business » :

- 19 % de diminution des consommations énergétiques finales à fin 2015 par rapport à 2013 ;
- 18 % de diminution des émissions de gaz à effet de serre à fin 2015 par rapport à 2013.

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



L'objectif fixé dans le plan d'action de - 15 % de diminution des consommations énergétiques finales prévu en 2020 a déjà été atteint. Cette évolution est très prometteuse au regard de la future obligation de réduction de - 25 % d'ici à 2020 prévue par la loi de transition énergétique.

L'enjeu principal inscrit dans la stratégie 2015-2020 « Upgreen your Business » est de maintenir d'ici à 2020 ces niveaux de performance voire d'aller au-delà de l'objectif fixé.

Corporate

BILAN CARBONE® CORPORATE :

Les émissions Corporate de Cegereal ont augmenté de 194 % par rapport à 2014 à périmètre constant en raison d'une modification d'activité entraînant des déplacements professionnels importants.

2015

17 t.CO₂e à périmètre constant

2014

6 t.CO₂e

IMPLICATION DES PARTENAIRES COMMERCIAUX (FOURNISSEURS ET SOUS-TRAITANTS) :

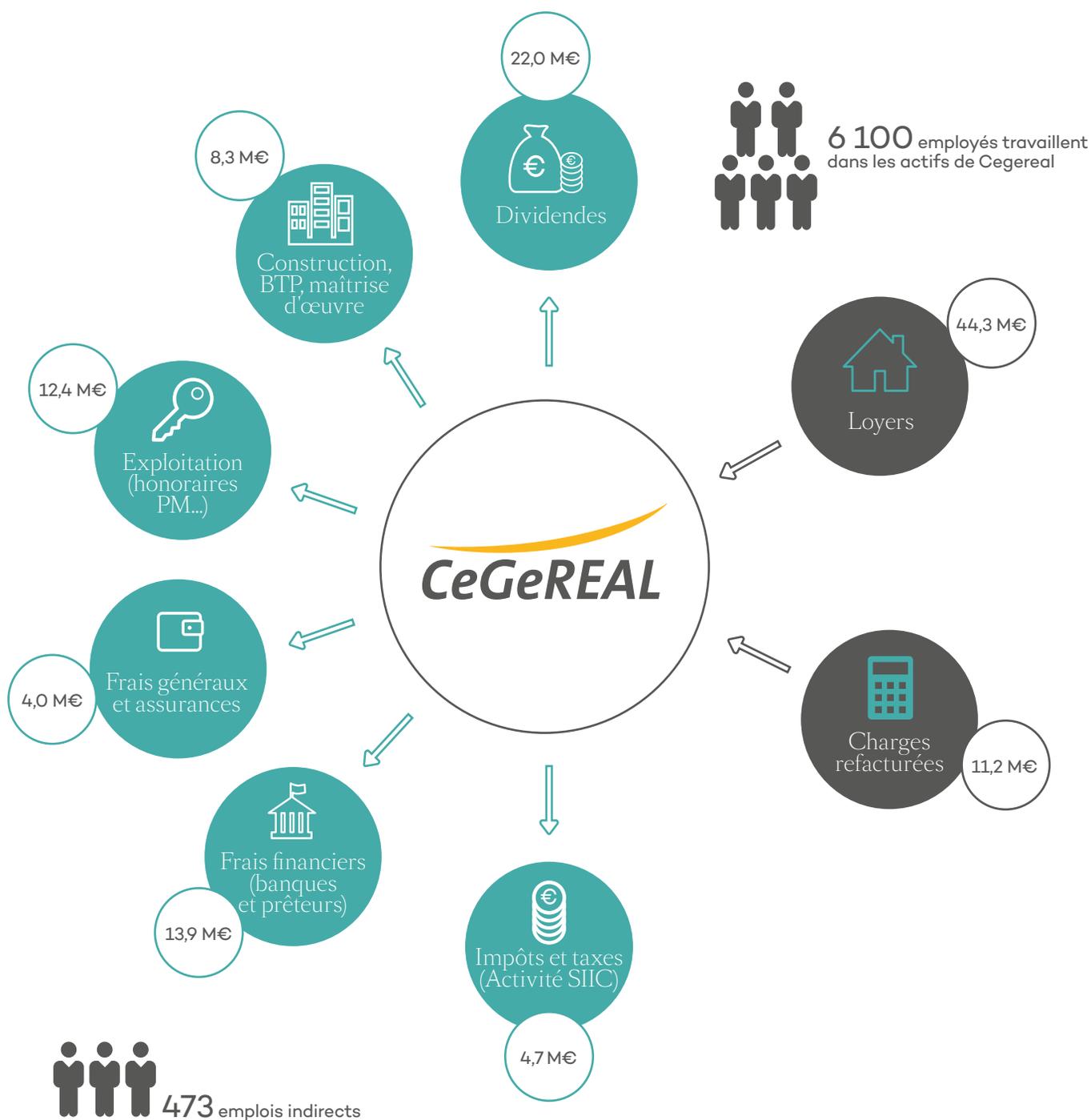
Sur les deux dernières années, 77 % des partenaires commerciaux interrogés ont répondu à un questionnaire les interrogeant sur leurs pratiques en matière de développement durable. Ils représentent plus de 61 % du volume d'achats total de Cegereal sur l'année 2015.

Sur l'ensemble des partenaires commerciaux 77 % ont adhéré à la charte d'achats responsables de Cegereal.

EMPREINTE SOCIÉTALE

Cegereal contribue à la valorisation de la chaîne de valeur du secteur immobilier à travers ses multiples répercussions et notamment grâce au développement de sa politique RSE. Sa responsabilité dans les domaines de l'environnement, du social et du sociétal se répercute sur l'ensemble de sa chaîne de valeur et améliore sa maîtrise des risques tout en développant ses performances économiques. Bien que non estimable, cette valeur immatérielle est réelle.

En 2015, la stratégie « Upgreen your Business » a été déployée et s'est focalisée sur l'accompagnement des locataires dans leur démarche développement durable à travers la Charte de Chantier Propre et la Charte Achats Responsables.



Informations et transparence

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 17 février 2016 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 151 870 350 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 (la « Filiale » ou « Prothin »). L'ensemble constitué par Cegereal SA et Prothin S.A.S. est ci-après désigné le « Groupe ».

L'information financière dans les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 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 2014.

Comme décrit ci-après, la croissance du résultat net s'explique principalement par la hausse de la variation de la juste valeur des immeubles.

Aucune acquisition n'était en cours en 2015 et les organes de direction de Cegereal n'ont pris aucun engagement ferme concernant de nouvelles acquisitions d'immeubles à réaliser.

ACTIVITÉ LOCATIVE

Au cours de l'année 2015, la commercialisation du site Arcs de Seine s'est poursuivie. Un bail pour une surface totale de 2 864 m² a été signé avec Amgen (prise d'effet au 1^{er} avril 2015), un autre dont la surface s'élève à 1 432 m² a été conclu avec Exclusive Network (prise d'effet au 1^{er} mai 2015). De plus, un bail dérogatoire a été signé avec Boursorama pour une surface de 1 432 m² à partir du 1^{er} avril 2015 pour une durée de 17 mois. Au 31 décembre 2015, l'immeuble était occupé à 100 %.

Sur le site Europlaza, KPMG a signé un bail dérogatoire d'une durée de 8 mois pour une surface de 895 m² avec prise d'effet au 1^{er} juin 2015. Gartner, Software AG France et Gas Natural Europe ont renégocié leurs baux en juillet et décembre 2015 avec prises d'effet respectives au 1^{er} avril 2015, 1^{er} mai 2015 et 14 décembre 2015. Enfin, un bail a été conclu le 23 juillet 2015 avec Robert Half International France pour une surface de 620 m² avec prise d'effet au 1^{er} décembre 2015.

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

Taux d'occupation

Le taux d'occupation physique correspond au pourcentage au 31 décembre 2015 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 2015 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.

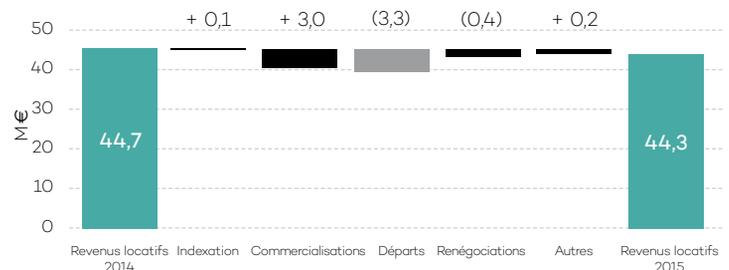
Le tableau ci-après décrit les taux d'occupation physique et financier du portefeuille ces trois dernières années.

Portefeuille Cegereal	31/12/15	31/12/14	31/12/13
Taux d'occupation physique	92,8 %	89,8 %	89 %
Taux d'occupation financier	92,8 %	90,5 %	89 %

Le détail des taux d'occupation physique et financier au 31 décembre 2015 pour chacun des actifs est le suivant :

31/12/15	Europlaza	Arcs de Seine	Rives de Bercy	Total
Taux d'occupation physique	82 %	100 %	100 %	92,8 %
Taux d'occupation financier	82 %	100 %	100 %	92,8 %

Évolution des revenus locatifs (31/12/2014-31/12/2015)



Historique des loyers nets (2011-2015)

En milliers d'euros

	2015	2014	2013	2012	2011
Revenus locatifs immeuble Europlaza	18 077	20 770	21 812	22 725	21 422
Revenus locatifs immeuble Arcs de Seine	16 384	14 008	11 765	4 691	2 338
Revenus locatifs immeuble Rives de Bercy	9 849	9 968	9 726	11 217	10 795
Loyers	44 310	44 746	43 303	38 633	34 555
Refacturations de charges locatives (1)	6 868	6 489	5 879	5 082	3 910
Refacturations d'impôts (2)	4 363	4 833	4 217	3 589	2 942
Autres refacturations locataires (3)		1 836	327		
Produits divers	118	16	39	102	463
Autres prestations	11 349	13 173	10 462	8 773	7 315
Charges liées aux immeubles (4)	(17 156)	(16 341)	(16 927)	(16 382)	(13 418)
Loyers nets	38 503	41 579	36 838	31 024	28 452

Historique des charges propriétaire (2011-2015)

En milliers d'euros

	2015	2014	2013	2012	2011
Maintenance des immeubles	(498)	(20)	(735)	(431)	(326)
Charges sur les lots vacants	(1 299)	(1 707)	(1 874)	(2 187)	(3 065)
Honoraires de gestion immobilière	(3 143)	(3 049)	(2 972)	(3 029)	(2 990)
Autres charges liées aux immeubles - Propriétaire	(985)	(243)	(923)	(2 064)	(185)
Charges liées aux immeubles - Propriétaire (4) - (1) - (2) - (3)	(5 924)	(5 019)	(6 504)	(7 711)	(6 566)
Salaires et traitements	(957)	(550)	(576)	(512)	(541)
Autres frais de structure	(3 812)	(2 376)	(2 096)	(2 111)	(1 442)
Total charges propriétaire	(10 694)	(7 944)	(9 176)	(10 334)	(8 549)

Principaux agrégats qui composent le résultat net de l'exercice

En milliers d'euros

Rubrique de l'état de résultat global	Montant	Détail
Loyers nets	38 504	Les loyers nets correspondent aux loyers de la période (44 310 K€) et aux refacturations de charges (11 349 K€), desquels sont soustraites les charges liées aux immeubles (17 156 K€). En 2015, les loyers nets sont en baisse de 3,1 M€ par rapport à 2014. Cela s'explique principalement par les indemnités de départ anticipé perçues en 2014, par les frais d'entretien des immeubles engagés en 2015 et par les dépenses engagées dans le cadre du marketing de la tour Europlaza.
Frais de fonctionnement	(4 916)	Les frais de fonctionnement sont principalement composés d'honoraires, de primes d'assurance et de frais de personnel.
Variation de la juste valeur des immeubles	62 736	La valeur du patrimoine est passée de 871 M€ au 31 décembre 2014 à 942 M€ au 31 décembre 2015.
Résultat opérationnel	96 323	
Résultat financier	(14 705)	Le résultat financier comprend des charges financières à hauteur de 14 719 K€ et des produits financiers pour 15 K€.
Charge d'impôt	(662)	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 distribution de dividendes. La charge d'impôt constatée sur la période sur les bénéfices réalisés au titre des autres activités taxables est nulle. Ainsi la charge d'impôt constatée sur la période correspond uniquement à la contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés au titre des montants distribués pour un montant de 662 K€.
Résultat net	80 957	

ENDETTEMENT BANCAIRE/ AUTRES FINANCEMENTS

Aux termes d'une convention de crédit en date du 26 juillet 2012 (la « **Convention de Crédit Initial 2012** »), les banques AAREAL BANK AG, DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK AKTIENGESELLSCHAFT BAYERRISCHE LANDESBANK et LANDESBANK BERLIN AG (les « Banques ») ont mis à la disposition de la société Prothin, selon les modalités et conditions énoncées dans la Convention de Crédit Initial 2012, un crédit hypothécaire d'un montant maximum en principal de 400 000 000 euros.

Dans le cadre d'un projet de réalisation de travaux de rénovation sur l'immeuble Europlaza, la société Prothin a sollicité un crédit complémentaire que les banques ont accepté d'octroyer à concurrence d'un montant en

principal de 5 000 000 euros, aux termes d'un avenant à la Convention de Crédit Initial 2012 en date du 7 août 2014 (la Convention de Crédit Initial 2012 telle que modifiée par ledit avenant étant ci-après dénommée la « **Convention de Crédit Initial** »).

Un avenant n° 2 à la Convention de Crédit Initial a été conclu le 4 novembre 2015 entre la société Prothin et les banques (à savoir AAREAL BANK AG, DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK AKTIENGESELLSCHAFT, BAYERRISCHE LANDESBANK et BERLIN HYP AG) à l'effet notamment (i) d'acter la renonciation des banques à exiger l'exigibilité anticipée immédiate de l'encours du crédit concomitamment au changement de contrôle de la Société intervenu le 5 novembre 2015 et (ii) de modifier les stipulations de l'article 3.3 de la Convention de Crédit Initial en vue de prévoir de nouvelles modalités de calcul des indemnités de remboursement anticipé de l'encours du crédit.

La Convention de Crédit Initial telle que modifiée par l'avenant n° 2 visé ci-avant est ci-après dénommée la « **Convention de Crédit** ».

La date d'échéance finale de la Convention de Crédit (incluant les deux tranches) est le 16 août 2017.

Les principales stipulations de la Convention de Crédit Initial sont les suivantes :

En milliers d'euros

	Financement initial (15/11/2012)	Premier avenant (07/08/2014)
Principales conditions		
	Crédit initial	Tranche travaux
Montant	400 M€	5 M€
Taux d'intérêt	3,150 % +25bps si taux d'occupation < 90 %	2,519 % +25bps si taux d'occupation < 90 %
Maturité	Août 2017	
Principaux ratios prudentiels		
Seuil maximum d'endettement autorisé	70 %	
Seuil minimum de couverture des intérêts financiers	150 %	

PRINCIPAUX RATIOS FINANCIERS

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

	31/12/15 ⁽¹⁾	31/12/14	31/12/13
Ratio d'endettement			
Emprunt, part à plus d'un an / patrimoine réévalué	43,0 %	49,4 %	47,1 %
Ratio de couverture des intérêts			
Revenu net locatif projeté/charges d'intérêt	298 %	286 %	232 %

(1) Le ratio d'endettement retenu est celui recalculé au 31 décembre 2015, le ratio de couverture d'intérêts retenu est celui communiqué par la banque en date du 6 novembre 2015.

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 (congelés /impayés) et des dépenses opérationnelles refacturables aux locataires et les dépenses opérationnelles non refacturables.

Les dépenses opérationnelles désignent : les charges (y compris celles récupérables) pour des montants toutes taxes comprises, liées à l'exploitation, à la conservation, la maintenance, au fonctionnement, à la gestion et à l'administration des immeubles (notamment la rémunération versée au titre du contrat d'asset management et au titre du contrat de gestion immobilière) et au fonctionnement de l'emprunteur.

INDEMNITÉS DE REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS

Tout remboursement anticipé volontaire ou obligatoire de tout ou partie de l'encours du crédit à compter de la date de signature de l'avenant n° 2 (notamment en cas de survenance d'un changement de contrôle, de cession de tout ou partie d'un des immeubles, de non-respect des ratios financiers) donnera lieu au paiement par la société Prothin, en sus des coûts de rupture, d'une indemnité de remboursement anticipé égale :

- à 0,5 % du montant remboursé pour tout remboursement intervenant entre la date de signature de l'avenant n° 2 et le 92^e jour suivant cette date (inclus, correspondant au 5 février 2016) ; puis
- 0,25 % du montant remboursé pour tout remboursement intervenant entre le 93^e jour suivant la date de signature de l'avenant n° 2 et le 182^e jour suivante cette date (inclus, correspondant au 5 mai 2016).

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.

Toutefois, Northwood entend étudier les différentes opportunités de financement afin d'optimiser la structure de capital de la Société. Un tel refinancement éventuellement accompagné d'une augmentation du levier (pouvant potentiellement augmenter jusqu'à un ratio de LTV (*loan to value*) de l'ordre de 55 %) permettrait de lever des fonds avec pour objectif d'acquérir de nouveaux actifs.

À la date du présent document de référence, la capacité d'investissement de la Société est estimée à environ 250 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 sous la forme de rachat d'actions ou de réduction de capital.

Ordre du jour

A caractère ordinaire :

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015 - Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement,
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015,
3. Quitus aux administrateurs,
4. Affectation du résultat de l'exercice,
5. Distribution de réserves,
6. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés et approbation de ces conventions,
7. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés et approbation d'un engagement pris au bénéfice de Monsieur Raphaël Tréguier, Directeur général,
8. Montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'administration,
9. Avis sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à Monsieur Richard Wrigley, Président du Conseil d'administration,
10. Avis sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à Monsieur Raphaël Tréguier, Directeur général,
11. 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 :

12. Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'annuler les actions rachetées par la Société dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce (programme de rachat d'actions), durée de l'autorisation, plafond,
13. Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'attribuer gratuitement des actions existantes et/ou à émettre aux membres du personnel salarié et/ou aux mandataires sociaux de la société et/ou de ses filiales, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription, durée de l'autorisation, plafond, durée des périodes d'acquisition et de conservation,
14. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établis 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,
15. Modification de l'article 2 des statuts relatif à l'objet social ;
16. Modification de l'article 16 des statuts relatif à la présidence du conseil d'administration ;
17. Modification de l'article 15.2 des statuts relatif à la durée des fonctions des administrateurs ;

A caractère ordinaire :

18. Ratification de la nomination provisoire de Madame Marie-Flore Bachelier en qualité d'administrateur,
19. Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Richard Strachan en qualité d'administrateur,
20. Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Jean-Marc Besson en qualité d'administrateur,
21. Ratification de la nomination provisoire de la société Euro Fairview Private Limited, représentée par Monsieur Sébastien Abascal, en qualité d'administrateur, en remplacement de Monsieur Richard Strachan,
22. Renouvellement du mandat de la société Euro Fairview Private Limited, représentée par Monsieur Sébastien Abascal, en qualité d'administrateur,
23. Renouvellement du mandat de Monsieur Khaled Kudsi en qualité d'administrateur,
24. Renouvellement du mandat de la société Europroperty Consulting représentée par Monsieur Alec Emmott, en qualité d'administrateur,
25. Nomination de la société Euro Lily Private Limited, représentée par Madame Madeleine Cosgrave, en qualité d'administrateur,
26. Pouvoirs pour formalités.

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

A caractère ordinaire :

1^{ère} résolution - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015 – Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement

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 2015 approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par une perte de (3 463 161) euros.

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

L'Assemblée générale approuve spécialement le montant global s'élevant à 12 066 euros des dépenses et charges visée au 4 de l'article 39 du Code général des impôts ainsi que l'impôt correspondant.

2^{ème} résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015

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 2015, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 80.956.736 euros.

3^{ème} 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 2015 donne aux administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

4^{ème} résolution - Affectation 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 2015 de la manière suivante :

Origine :

- Résultat déficitaire (perte) de l'exercice : (3 463 161) euros
- Report à nouveau antérieur : 30 409 euros

Affectation :

- Affectation à due concurrence de 30 409 euros sur le poste « Report à nouveau » ; le montant du poste « Report à nouveau » serait ainsi ramené à 0 euros.
- Affectation à due concurrence de 3.432.752 euros sur le poste « Autres réserves » ; le montant du poste « Autres réserves » serait ainsi ramené de 30.188.422 euros à 26.755.670 euros.

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

en euros

Au titre de l'exercice clos le	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction	Distributions assimilées à un remboursement d'apport
	Dividendes	Autres revenus distribués		
31/12/12	-	-	-	8 692 125
31/12/13	-	-	-	10 029 375
31/12/14	32.094.000	-	-	-

5^{ème} résolution – Approbation d'une distribution de réserves

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 26 745 500 euros, prélevée sur le compte « Autres réserves », soit un dividende unitaire de 2 euros par action.

Le poste « Autres Réserves » est ramené d'un total de 26.755.670 euros (après affectation du résultat) à 10 170 euros.

Le détachement du coupon interviendra le 18 juillet 2016.

Le paiement des dividendes sera effectué le 20 juillet 2016.

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.

6^{ème} résolution – Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés et approbation de ces conventions

Statuant sur le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés qui lui a été présenté, l'Assemblée générale approuve les conventions nouvelles conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 qui y sont mentionnées conformément aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce.

7^{ème} résolution – Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés et approbation d'un engagement pris au bénéfice de Monsieur Raphaël Tréquier, Directeur général

Statuant sur le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés qui lui a été présenté, l'Assemblée générale approuve l'engagement pris par la société au bénéfice de Monsieur Raphaël Tréquier, Directeur général, correspondant à des indemnités susceptibles d'être dues à raison de la cessation de ses fonctions et ce, au titre d'un engagement de non-concurrence.

8^{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.

9^{ème} résolution – Avis sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à M. Richard Wrigley, Président du Conseil d'administration

L'Assemblée générale, consultée en application de la recommandation du § 24.3 du code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef révisé en novembre 2015, lequel constitue le code de référence de la société en application de l'article L. 225-37 du code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 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.

10^{ème} résolution – Avis sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à M. Raphaël Tréquier, Directeur Général

L'Assemblée générale, consultée en application de la recommandation du § 24.3 du code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef révisé en novembre 2015, lequel constitue le code de référence de la société en application de l'article L. 225-37 du code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à M. Raphaël Tréquier 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.

11^{ème} 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 15 avril 2015 dans sa 12^{ème} résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Cegereal par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI admise par l'AMF,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société conformément à l'article L.225-209 alinéa 6,
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe,
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la prochaine assemblée générale des actionnaires dans sa 12^{ème} 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

12^{ème} 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 (programme de rachat d'actions)

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

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

13^{ème} résolution - Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue d'attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'Administration, à procéder, en une ou plusieurs fois, conformément aux articles L. 225-197-1 et L. 225-197-2 du Code de commerce, à l'attribution d'actions ordinaires de la société, existantes ou à émettre, au profit :

- des membres du personnel salarié de la Société ou des sociétés qui lui sont liées directement ou indirectement au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce,
- et/ou des mandataires sociaux qui répondent aux conditions fixées par l'article L. 225-197-1 du Code de commerce.

Le nombre total d'actions ainsi attribuées gratuitement ne pourra dépasser 0,5 % du capital social au jour de la présente Assemblée, étant précisé que sur ce plafond, s'imputera le nombre total d'actions auxquelles pourront donner droit les options pouvant être octroyées par le Conseil d'Administration au titre de l'autorisation donnée par l'assemblée générale extraordinaire du 26 juin 2013.

L'attribution définitive des actions gratuites, y compris pour les dirigeants mandataires sociaux, sera conditionnée expressément, en vertu de la présente autorisation, au respect d'une condition de présence et à l'atteinte d'une ou plusieurs conditions de performance déterminée(s) par le Conseil d'Administration lors de la décision de leur attribution.

Le Conseil d'Administration fixera, dans les conditions légales, lors de chaque décision d'attribution, la période d'acquisition, période à l'issue de laquelle l'attribution des actions deviendra définitive. La période d'acquisition ne pourra pas être inférieure à un an à compter de la date d'attribution des actions.

Le Conseil d'Administration fixera, dans les conditions légales, lors de chaque décision d'attribution, la période d'obligation de conservation des actions de la Société par les bénéficiaires, période qui court à compter de l'attribution définitive des actions. La période de conservation ne pourra pas être inférieure à un an. Toutefois, dans l'hypothèse où la période d'acquisition serait supérieure ou égale à deux ans, la période de conservation pourra être supprimée par le Conseil d'Administration.

Par exception, l'attribution définitive interviendra avant le terme de la période d'acquisition en cas d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième et la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale.

Les actions existantes pouvant être attribuées au titre de la présente résolution devront être acquises par la Société, soit dans le cadre de l'article L.225-208 du Code de commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la 11^{ème} résolution ordinaire adoptée par la présente Assemblée au titre de l'article L.225-209 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement à l'adoption de la présente résolution.

L'Assemblée générale prend acte et décide, en cas d'attribution gratuite d'actions à émettre, que la présente autorisation emporte, au profit des bénéficiaires des attributions d'actions ordinaires à émettre, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires qui seront émises au fur et à mesure de l'attribution définitive des actions, et emportera, le cas échéant à l'issue de la période d'acquisition, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes au profit des bénéficiaires desdites actions attribuées gratuitement et renonciation corrélative des actionnaires au profit des bénéficiaires des actions attribuées gratuitement à la partie des réserves, bénéfices et primes ainsi incorporée.

Tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'Administration à l'effet de :

- fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions ;
- déterminer l'identité des bénéficiaires ainsi que le nombre d'actions attribuées à chacun d'eux ;
- déterminer les incidences sur les droits des bénéficiaires, des opérations modifiant le capital ou susceptibles d'affecter la valeur des actions attribuées et réalisées pendant les périodes d'acquisition et de conservation et, en conséquence, modifier ou ajuster, si nécessaire, le nombre des actions attribuées pour préserver les droits des bénéficiaires ;
- déterminer, dans les limites fixées par la présente résolution, la durée de la période d'acquisition et, le cas échéant, de la période de conservation des actions attribuées gratuitement ;
- le cas échéant :
 - constater l'existence de réserves suffisantes et procéder lors de chaque attribution au virement à un compte de réserve indisponible des sommes nécessaires à la libération des actions nouvelles à attribuer,
 - décider, le moment venu, la ou les augmentations de capital par incorporation de réserves, primes ou bénéfices corrélative(s) à l'émission des actions nouvelles attribuées gratuitement, étant précisé que le montant de cette ou ces augmentations de capital ne s'impute par sur le plafond de la délégation d'augmentation de capital par incorporation de réserves donnée le 15 avril 2015,
 - procéder aux acquisitions des actions nécessaires dans le cadre du programme de rachat d'actions et les affecter au plan d'attribution,
 - prendre toutes mesures utiles pour assurer le respect de l'obligation de conservation exigée des bénéficiaires,
 - et, généralement, faire dans le cadre de la législation en vigueur tout ce que la mise en œuvre de la présente autorisation rendra nécessaire.

Elle est donnée pour une durée de trente-huit mois à compter du jour de la présente Assemblée.

Elle prive d'effet toute autorisation antérieure ayant le même objet.

14^{ème} 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 du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établis 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 :

- 1) 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 ;
- 5) 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.

15^{ème} résolution – Modification de l'article 2 des statuts relatif à l'objet social

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide d'élargir l'objet social et en conséquence de modifier l'article 2 des statuts comme suit :

« Article 2 – *Objet social*

La société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :

1. *l'acquisition par tous moyens, et notamment achat, échange ou apport en nature, de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles bâtis ou à bâtir, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers ;*
2. *la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction d'immeubles ;*
3. *l'exploitation et la mise en valeur, principalement par voie de location, de biens immobiliers ;*
4. *l'aliénation ou la vente de tous biens immobiliers ;*

Le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société ou avec toutes autres personnes ou sociétés ;

5. *la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ;*
6. *la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ;*
7. *l'assistance et la fourniture de tous services d'ordre administratif, technique, juridique, comptable, financier et de gestion à l'ensemble des filiales de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ;*

Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, financières, commerciales, industrielles,

mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à l'objet de la Société tel que décrit ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à en favoriser l'extension ou le développement sous quelque forme que ce soit. »

16^{ème} résolution – Modification de l'article 16 des statuts relatif à la présidence du Conseil d'administration

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide d'intégrer dans les statuts la possibilité de nommer un ou plusieurs vice-présidents et de modifier comme suit l'article 16 des statuts :

« ARTICLE 16 – PRESIDENCE DU CONSEIL

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

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

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

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

S'il le juge utile, le conseil peut nommer un ou plusieurs vice-présidents dont les fonctions consistent exclusivement, en l'absence du président, à présider les séances du conseil et les assemblées. En l'absence du président et des vice-présidents, le conseil désigne celui des administrateurs présents qui présidera sa réunion. Le conseil peut nommer, à chaque séance, un secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires. »

17^{ème} résolution – Modification de l'article 15.2 des statuts relatif à la durée des fonctions des administrateurs

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide de réduire de 6 ans à 4 ans la durée des fonctions des administrateurs et, en conséquence, de modifier comme suit de l'article 15.2 des statuts :

« 15.2 Durée des fonctions – Révocation

La durée des fonctions des administrateurs est de 4 années expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat. Tout administrateur sortant est rééligible. Par exception, les mandats dont la durée initiale a été fixée à 6 années se poursuivront jusqu'à leur échéance.

Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire. »

A caractère ordinaire

18^{ème} résolution – Ratification de la nomination provisoire en qualité d'administrateur de Madame Marie-Flore Bachelier

L'Assemblée Générale ratifie la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 17 février 2016, aux fonctions d'administrateur de Madame Marie-Flore Bachelier, née le 29 octobre 1969 à Tours, de nationalité française, demeurant 54 avenue Flachet – 92600 Asnières sur Seine, en remplacement de Monsieur Jean-Pierre Bonnefond, démissionnaire.

En conséquence Madame Marie-Flore Bachelier exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale tenue dans l'année 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

19^{ème} résolution – Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Richard Strachan en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale ratifie la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 17 février 2016, aux fonctions d'administrateur de Monsieur Richard Strachan, né le 28 mai 1981 à Johannesburg, de double nationalité anglo sud-africaine, demeurant au 2 Devizes Street London, N15DY, UNITED-KINGDOM, en remplacement de la société GMF VIE, démissionnaire.

En conséquence Monsieur Richard Strachan exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale tenue dans l'année 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

20^{ème} résolution – Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Jean-Marc Besson en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale ratifie la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 14 avril 2016, aux fonctions d'administrateur de Monsieur Jean-Marc Besson, né le 2 février 1958 à Chelles, de nationalité française, domicilié 21 place de la Madeleine – 75008 Paris, en remplacement de Monsieur Richard Wrigley, démissionnaire.

En conséquence Monsieur Jean-Marc Besson exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale tenue dans l'année 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

21^{ème} résolution – Ratification de la nomination provisoire de la société Euro Fairview Private Limited, représentée par Monsieur Sébastien Abascal, en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale ratifie la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 14 avril 2016, aux fonctions d'administrateur de la société Euro Fairview Private Limited, société de droit singapourien dont le siège social est situé à Singapour –(068912) – 168 Robinson Road, #37-01, Capital Tower, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Singapour sous le numéro 199905129R, représentée par Monsieur Sébastien Abascal, de nationalité française, né le 28 juin 1977 à Paris, domicilié Flat 2, 3 New Quebec Street, W1H 7RE Londres (Royaume-Uni), en remplacement de Monsieur Richard Strachan, démissionnaire.

En conséquence, la société Euro Fairview Private Limited représentée par Monsieur Sébastien Abascal exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale tenue dans l'année 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

22^{ème} résolution – Renouvellement de la société Euro Fairview Private Limited, représentée par Monsieur Sébastien Abascal, en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale décide de renouveler la société Euro Fairview Private Limited, société de droit singapourien dont le siège social est situé à Singapour –(068912) – 168 Robinson Road, #37-01, Capital Tower, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Singapour sous le numéro 199905129R, représentée par Monsieur Sébastien Abascal, de nationalité française, né le 28 juin 1977 à Paris, domicilié Flat 2, 3 New Quebec Street, W1H 7RE 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 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

23^{ème} résolution – Renouvellement de Monsieur Khaled Kudsi en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale décide de renouveler Monsieur Khaled Kudsi, né le 2 novembre 1978 à Ascot (Royaume-Uni), de nationalité britannique, demeurant 889 Broadway Apt 5A New York NY-1003 (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 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

24^{ème} résolution – Renouvellement de la société Europroperty Consulting en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale décide de renouveler la société Europroperty Consulting, société à responsabilité limitée, ayant son siège social 3 rue Jadot 78100 Saint Germain en Laye, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 499 053 981, représentée par Monsieur Alec Emmott en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

25^{ème} résolution - Nomination de la société Euro Lily Private Limited, représentée par Madame Madeleine Cosgrave, en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de nommer la société Euro Lily Private Limited, société de droit singapourien dont le siège social est situé à Singapour –(068912) – 168 Robinson Road, #37-01, Capital Tower, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Singapour sous le numéro 200503470M, représentée par Madame Madeleine Cosgrave, de nationalité britannique, née le 21 mars 1967 à Londres (Royaume-Uni), en adjonction aux membres actuellement en fonction, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

26^{ème} 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 Générale Ordinaire & Extraordinaire du 26 mai 2016 à 11 heures, à l'exception de ceux qui étaient annexés à la formule unique de procuration et de vote par correspondances.

Fait à, le2016

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.*