

AUTRES INFORMATIONS

RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES, NOTAMMENT JURIDIQUES, FINANCIERES ET COMPTABLES DE LA SOCIETE



DANS LE CADRE DE L'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIEE VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIETE CEGEREAL

INITIEE PAR

NW CGR 4 S.A R.L. ET NW CGR 5 S.A R.L., AGISSANT DE CONCERT AVEC LES AUTRES ENTITES DU CONCERT NORTHWOOD



Le présent document relatif aux autres informations de la société CeGeREAL (« **CeGeREAL** » ou la « **Société** ») a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 8 janvier 2016, conformément à l'article 231-28 de son règlement général et à son instruction 2006-07 en date du 25 juillet 2006. Ce document a été établi sous la responsabilité de CeGeREAL.

Le présent document complète la note en réponse de la Société visée par l'AMF le 7 janvier 2016, sous le numéro n° 16-006, en application d'une décision de conformité du même jour (la « **Note en Réponse** »).

Le présent document et la Note en Réponse sont disponibles sur les sites internet de CeGeREAL (www.cegereal.com) et de l'AMF (www.amf-france.org) et peuvent être obtenus sans frais auprès de :

CeGeREAL

42 rue de Bassano – 75 008 PARIS

Un communiqué sera diffusé au plus tard le 11 janvier 2016, conformément aux dispositions des articles 231-28 et 221-3 du règlement général de l'AMF afin d'informer le public des modalités de mise à disposition du présent document.

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| 1. Informations requises au titre de l'article 231-28 du Règlement Général | 3 |
| 2. Evènements récents | 4 |
| 2.1. Informations relatives au capital social de la Société | 4 |
| 2.2. Intentions du Concert Northwood pour les douze mois à venir | 6 |
| 2.3. Administration et Direction Générale | 11 |
| 2.4. Nouveau contrat de conseil ou « <i>Advisory Services Agreement</i> » | 11 |
| 2.5. Communiqués publiés par la Société depuis la publication du rapport financier semestriel au 30 juin 2015 | 12 |
| 2.6. Informations Financières | 16 |
| 3. Attestation de la personne responsable de l'information relative à CeGeREAL | 17 |

Le présent document est établi par CeGeREAL, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF (le « **Règlement Général** »), dans le cadre du dépôt de l'offre publique d'achat simplifiée (l'« **Offre** ») initiée par NW CGR 4 S.à r.l., société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois ayant un capital social de 12 500 euros, dont le siège social est sis au 22 rue Goethe, L-1637 Luxembourg et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 200073 et NW CGR 5 S.à r.l., société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois ayant un capital social de 12 500 euros, dont le siège social est sis au 22 rue Goethe, L-1637 Luxembourg et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 200098 (ensemble, les « **Initiateurs** »), agissant de concert avec les autres personnes membres du Concert Northwood (tel que ce terme est défini ci-après), au prix de 35,65 euros par action et portant sur la totalité des actions de la Société non détenues, directement ou indirectement, par les Initiateurs ou l'un des membres du Concert Northwood (étant précisé que le Conseil d'administration de la Société a décidé lors de la séance du 16 décembre 2015 de ne pas apporter à l'Offre les actions auto-détenues, soit 13.538 actions à la date du 17 décembre 2015), soit un nombre maximum de 5.365.473 actions de la Société.

1. INFORMATIONS REQUISES AU TITRE DE L'ARTICLE 231-28 DU REGLEMENT GENERAL

Les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de CeGeREAL, au sens de l'article 231-28 du Règlement Général, figurent dans le document de référence 2014 déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.15-0108 (le « **Document de Référence** »), la note d'opération de la Société visée par l'AMF le 7 janvier 2016 sous le numéro n° 16-006 (la « **Note d'Opération** ») et le rapport financier semestriel de la Société incluant les comptes semestriels relatifs au semestre clos le 30 juin 2015, diffusé le 3 septembre 2015 (le « **Rapport Financier Semestriel 2015** »).

Ces documents sont disponibles en version électronique sur le site internet de CeGeREAL (www.cegereal.com). Ils peuvent également être obtenus sans frais auprès de CeGeREAL à l'adresse suivante : 42 rue de Bassano – 75 008 PARIS.

Ces documents sont complétés par les informations suivantes relatives aux événements significatifs postérieurs à la diffusion du Document de Référence, qui figurent sur le site internet de la Société (www.cegereal.com) et dans les communiqués de presse publiés et mis en ligne par la Société, référencés ci-après dans le présent document.

Les facteurs de risques relatifs à CeGeREAL sont décrits dans le Document de Référence. A la date du présent document, CeGeREAL n'a pas connaissance de l'existence d'autres risques opérationnels ou financiers significatifs concernant la Société.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas à la date du présent document, de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage en suspens ou dont la Société est menacée et susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière, l'activité, les résultats ou le développement de la Société.

2. EVENEMENTS RECENTS

2.1. Informations relatives au capital social de la Société

Aux termes d'un contrat de cession en langue anglaise conclu le 25 septembre 2015 (le « **Contrat** ») entre Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, agissant en son nom mais pour le compte du fonds d'investissement immobilier allemand hausInvest, d'une part (« **CRI** ») et NW CGR 1 S.à r.l., NW CGR 2 S.à r.l. et NW CGR 3 S.à r.l. d'autre part (les « **Acquéreurs** »), CRI a convenu de céder aux Acquéreurs la totalité de sa participation dans la Société, soit un total de 7.993.489 actions représentant 59,78% du capital social et des droits de vote de la Société (l'« **Achat de Bloc** ») au prix provisoire de 35,62 euros par action.

La réalisation effective de l'Achat de Bloc et le paiement du prix provisoire sont intervenus le 5 novembre 2015. Conformément au Contrat, CRI a adressé aux Acquéreurs une notification d'ajustement du prix provisoire. À la suite de discussions, les Acquéreurs ont notifié leurs objections au prix notifié par CRI. À la date du dépôt de l'Offre, le montant du prix définitif est en cours de discussion, étant précisé qu'il ne pourra en aucun cas excéder 35,65 euros. À l'exception des ajustements sur la base des comptes de la Société au 5 novembre 2015 (qui ne pourront donner lieu au paiement d'un prix définitif supérieur au Prix d'Offre), le Contrat ne prévoit aucune clause de complément de prix, ni d'ajustement de prix à la hausse.

En conséquence et conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 du code de commerce, le Concert Northwood (tel que ce terme est défini ci-après) ont déclaré :

- (i) à l'AMF, par courrier en date du 1^{er} octobre 2015, complété par un courrier reçu le 8 octobre 2015, avoir franchi de concert à la hausse le 25 septembre 2015, au titre des dispositions de l'article L. 233-9 I, 4° du Code de commerce, les seuils légaux de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 1/3 et 50% du capital et des droits de vote de la Société, en conséquence de la conclusion du contrat de cession susvisé ;
- (ii) à la Société, par courrier en date du 1^{er} octobre 2015, avoir franchi de concert à la hausse le 25 septembre 2015 les seuils légaux ci-dessus visés et les seuils statutaires de 50% du capital et des droits de vote, ainsi que tous les seuils inférieurs multiples de 3% du capital et des droits de vote de la Société ;
- (iii) à l'AMF reçu le 6 novembre 2015, avoir franchi de concert à la hausse le 5 novembre 2015 les seuils légaux de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 1/3 et 50% du capital et des droits de vote de la Société, en conséquence de la réalisation de la cession ;
- (iv) à la Société, par courrier reçu le 6 novembre 2015, avoir franchi de concert à la hausse le 5 novembre 2015 les seuils légaux ci-dessus visés et les seuils statutaires de 50% du capital et des droits de vote, ainsi que tous les seuils inférieurs multiples de 3% du capital et des droits de vote de la Société.

Aux termes de ses courriers adressés les 1^{er} octobre, 8 octobre et 5 novembre 2015 à l'AMF, le Concert Northwood a également déclaré ses intentions pour les six prochains mois, conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 VII du Code de commerce.

Les Initiateurs ont déclaré agir de concert avec les entités suivantes : (i) NW CGR 1 S.à r.l., (ii) NW CGR 2 S.à r.l., (iii) NW CGR 3 S.à r.l., (iv) NW CGR S.C.S, gérée par son « general partner », NW CGR GP S.à r.l., (v) NW CGR Holding S.à r.l., (vi) NW Europe Holdings S.à r.l., (vii) NW Europe (No. 1) Limited Partnership, (viii) NW Europe (No. 2) Limited Partnership, (ix) NW Europe Co-Invest (No. 1)

Limited Partnership, (x) NW Europe Co-Invest (No. 2) Limited Partnership, (xi) NW Europe Employees Co-Invest Limited Partnership, ces cinq dernières sociétés étant toutes gérées par leur « general partner », Northwood Canada AIV GP Limited Partnership (Alberta), (xii) Northwood Employees LP, gérée par son « general partner », Northwood GP LLC, et (xiii) Northwood Real Estate Partners Europe LIMITED Partnership, gérée par son « general partner », Northwood Canada AIV GP II Limited Partnership, ensemble, avec les Initiateurs, « **Northwood Investors** » ou le « **Concert Northwood** ».

Ces déclarations ont fait l'objet d'avis publiés par l'AMF le 8 octobre 2015 sous le numéro 215C1387 et le 9 novembre 2015 sous le numéro 215C1640.

Par courriers reçus le 4 novembre 2015, la société Moneta Asset Management, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion, a déclaré avoir franchi en hausse, le 30 octobre 2015, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la Société et détenir, pour le compte desdits fonds, 671 985 actions de la Société, représentant autant de droits de vote, soit 5,03% du capital et des droits de vote.

A la date du présent document et à la connaissance de la Société, le nombre total d'actions en circulation est de 13.372.500 et le capital social et les droits de vote de CeGeREAL sont répartis comme suit :

| Actionnaires | Nombre d'actions | % de capital | Nombre de droits de vote théoriques | % de droits de vote |
|--------------------------------|-------------------|----------------|-------------------------------------|---------------------|
| NW. CGR 1 S.à r.l. | 2 674 302 | 19,99% | 2 674 302 | 19,99% |
| NW. CGR 2 S.à r.l. | 2 674 302 | 19,99% | 2 674 302 | 19,99% |
| NW. CGR 3 S.à r.l. | 2 644 885 | 19,78% | 2 644 885 | 19,78% |
| NW. CGR 4 S.à r.l. | 0 | - | 0 | - |
| NW. CGR 5 S.à r.l. | 0 | - | 0 | - |
| NW. CGR S.C.S. | 0 | - | 0 | - |
| NW. CGR GP S.à r.l | 0 | - | 0 | - |
| NW. CGR Holding S.à r.l. | 0 | - | 0 | - |
| NW. Europe Holdings S.à r.l. | 0 | - | 0 | - |
| Total concert Northwood | 7 993 489 | 59,78% | 7 993 489 | 59,78% |
| Covéa | 1 877 555 | 14,04% | 1 877 555 | 13,97% |
| Debioholding SA | 947 782 | 7,09% | 947 782 | 7,09% |
| Moneta Asset Management | 671 985 | 5,03% | 671 985 | 5,03% |
| Flottant | 1 868 151 | 13,97% | 1 868 151 | 13,97% |
| Autodétention | 13 538 | 0,10% | 13 538 | 0,10% |
| TOTAL | 13 372 500 | 100,00% | 13 372 500 | 100,00% |

2.2. Intentions du Concert Northwood pour les douze mois à venir

Les intentions du Concert Northwood pour les douze mois à venir sont décrites aux paragraphes 1.3.1 à 1.3.7 de la note d'information déposée par les Initiateurs reproduits ci-après :

1.3.1. Stratégie

Politique industrielle et commerciale

À la date de la note d'information, le Concert Northwood détient 59,78% du capital social et des droits de vote de la Société. L'Offre n'entraînera, en conséquence, pas de changement de contrôle de la Société.

Northwood Investors a l'intention d'orienter la stratégie de la Société :

- en optimisant la valeur du portefeuille immobilier actuel de la Société tout en développant sa base d'actifs par le biais d'acquisitions (en ce compris, le cas échéant, des acquisitions, effectuées dans des conditions de marché normales, d'actifs détenus, directement ou indirectement, seul ou conjointement, par Northwood Investors), financées par augmentation de capital et/ou dette ;*
- en se concentrant sur des actifs d'excellente qualité, situés au sein du Grand Paris et offrant un rapport risque/rentabilité attractif,*

avec pour objectif que la Société atteigne une taille critique en termes d'actifs diversifiés et d'excellente qualité au sein du Grand Paris et accroisse sa capitalisation boursière, afin que la liquidité du titre et la visibilité de la Société sur le marché attire un plus grand nombre d'investisseurs.

Le Concert Northwood, épaulé par son équipe dédiée au marché français et sa plateforme mondiale, entend soutenir l'équipe de direction de la Société afin de mettre en œuvre cette stratégie.

Politique de gestion immobilière

*Le 4 novembre 2015, CRI a mis un terme au contrat d'asset management alors en vigueur entre l'un de ses affiliés et Prothin S.A.S. (« **Prothin** »), filiale unique de la Société, détenant l'ensemble du portefeuille immobilier existant. La Société et Prothin sont ci-après désignés le « **Groupe** ».*

*Le 5 novembre 2015, un nouveau contrat d'asset management provisoire, portant sur les mêmes prestations que le contrat précédent, a été signé entre Prothin et une société affiliée au Concert Northwood, Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « **Conseil** »). Ce contrat a été résilié par Prothin, le 16 décembre 2015, avec effet au 31 décembre 2015.*

*Le 16 décembre 2015, le Conseil et Prothin ont conclu un contrat de conseil ou advisory services agreement entrant en vigueur le 1^{er} Janvier 2016 pour une durée initiale de 6 ans (l'« **ASA** ») et dont les principaux termes figurent ci-après.*

Prestations au titre de l'ASA

Aux termes de l'ASA, le Conseil sera notamment en charge de conseiller et d'assister Prothin dans l'identification des opportunités d'investissements, la conduite des opérations de due diligences, les études de faisabilité, la structuration et la négociation des transactions et de la documentation juridique y afférente, en concertation avec la direction générale et sous le contrôle de Prothin et des agents éventuellement retenus par Prothin.

Le Conseil conseillera et assistera Prothin notamment dans le cadre de (i) la préparation et l'exécution du business plan annuel, (ii) la détermination et le suivi de la mise en œuvre de la stratégie de commercialisation de Prothin, (iii) la planification et la supervision des principales activités d'investissement et (iv) les relations et interactions de Prothin avec les investisseurs existants et futurs.

Prothin bénéficiera enfin d'un droit de première offre sur les opportunités d'investissement identifiées par Northwood Investors et qui s'inscriraient dans la stratégie du Groupe. Dans l'hypothèse où Prothin n'exercerait pas son droit de première offre à raison d'un vote négatif d'un ou plusieurs administrateurs de la Société désignés par Northwood Investors, Northwood Investors s'interdira de réaliser cet investissement en direct dès lors que l'ensemble des autres administrateurs de la Société auraient approuvé l'opération.

Rémunération et alignement des intérêts du Conseil et du Groupe

À titre de rémunération, le Conseil bénéficiera :

- Commission de conseil

Une commission de conseil de base égale à 0,75% annuel de l'ANR Triple Net EPRA du Groupe, qui sera payable d'avance par trimestre.

- Rémunération variable

Une rémunération variable a, par ailleurs, été mise en place pour inciter et intéresser le Conseil à la création de valeur pour les actionnaires (l'« **Accroissement de Valeur** »). L'Accroissement de Valeur sera déterminé sur la base de la croissance de l'ANR Triple Net EPRA du Groupe sur une période de trois ans retraitée à la hausse des distributions et à la baisse des augmentations de capital intervenues pendant cette période. La rémunération variable correspond à un maximum de 10% de l'Accroissement de Valeur dès lors qu'une performance de 6% de TRI annualisée est atteinte (le « **Seuil Initial** »). Une clause de rattrapage répartira la portion de l'Accroissement de Valeur excédant le Seuil Initial à part égale entre le Conseil et Prothin jusqu'au seuil où la rémunération variable aura atteint 10% de l'Accroissement de Valeur réalisée à ce seuil. Au-delà de ce seuil, la rémunération variable totale sera de 10% de l'Accroissement de Valeur.

Aucune rémunération ne sera spécifiquement due en cas de cession ou d'acquisition d'actifs immobiliers, la rémunération variable étant structurée de telle sorte qu'elle ait pour objet de motiver la création de valeur à long terme.

Par ailleurs, afin d'aligner au mieux les intérêts du Conseil avec ceux du Groupe et ainsi encourager le Conseil à maximiser à long terme les performances de Prothin, le Conseil sera tenu, aux termes de l'ASA, d'allouer les montants nets (i.e. hors TVA et après impôts) reçus au titre de la rémunération variable à la souscription d'actions de la Société via l'exercice de bons de souscription d'actions. L'émission des bons de souscription restera soumise à

l'approbation des actionnaires de la Société réunis en assemblée générale extraordinaire devant se tenir postérieurement à la clôture de l'Offre, dans le courant du mois de février 2016, et dont l'ordre du jour figure ci-après. Les actions ainsi souscrites seront soumises à une période d'inaliénabilité (i) de douze mois pour 100% des actions, (ii) de vingt-quatre mois pour 66,66% des actions et (iii) de trente-six mois pour 33,33% des actions. Au-delà, aucune restriction ne s'appliquera aux actions ainsi souscrites.

Politique financière

Le Concert Northwood entend étudier 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 de la note d'information, 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.

Tenue d'une assemblée générale à l'issue de l'Offre

Il est envisagé qu'une assemblée générale mixte des actionnaires de la Société se réunisse postérieurement à la clôture de l'Offre, dans le courant du mois de février 2016, pour se prononcer notamment sur :

- La modification des statuts ;*
- L'approbation de la cooptation des administrateurs suivants :*
 - John Kukral ;*
 - Khaled Kudsi ;*
 - Jérôme Anselme ;*
 - Sophie Kramer ;*
 - Erin Cannata ;*
- L'émission d'environ 865 000 bons de souscription d'actions donnant droit - moyennant paiement d'un prix d'exercice égal à la moyenne des cours de bourse de la Société pondérés par les volumes sur une période de vingt jours de bourse précédant la date d'exercice - à un même nombre d'actions.*

Ces bons seraient émis au seul bénéfice du Conseil. Leur prix de souscription sera égal à un (1) centime d'euros ; et

- Les opérations sur le capital liées à la nouvelle politique financière de la Société.*

La nomination de nouveaux administrateurs (voir section 1.3.6 ci-dessous) ainsi que le changement de dénomination sociale de la Société pourrait également être soumise à l'approbation des actionnaires.

1.3.2. **Reclassement d'une quote-part des actions et statut SIIC**

Il est rappelé que la Société a opté le 1^{er} juin 2006, prenant effet le 1^{er} avril 2006, pour le régime fiscal des SIIC prévu à l'article 208 C-II du Code général des impôts (le « **Régime SIIC** ») et, à ce titre, est, en principe, exonéré d'impôts sur les sociétés à raison de ses revenus et plus-values éligibles sous condition de distribution.

Depuis la Loi de Finances Rectificative pour 2006, le maintien du statut SIIC et donc du Régime SIIC est notamment conditionné au fait qu'aucun actionnaire ou groupe d'actionnaires agissant de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce (exception faite des SIIC françaises et étrangères elles-mêmes) ne détiennent directement ou indirectement 60% ou plus du capital et/ou des droits de vote de la SIIC (article 208 C du CGI).

Toutefois, si, au cours d'un exercice, à la suite d'une offre publique d'achat ou d'échange au sens de l'article L. 433-1 du Code monétaire et financier, le capital ou les droits de vote d'une SIIC venaient à être détenus à 60% ou plus par un tel actionnaire ou groupe d'actionnaires, les conditions de détention seraient réputées avoir été respectées si ce taux de détention était ramené au-dessous de 60% avant expiration du délai prévu pour le dépôt de la déclaration de résultat de l'exercice au cours duquel le dépassement a eu lieu.

Dans l'hypothèse où, à l'issue de la présente Offre, il détiendrait plus de 60% du capital et/ou des droits de vote de la Société, le Concert Northwood entend procéder au reclassement, avant le 30 avril 2017, à minima de la partie de sa participation excédant ce seuil à des tiers, y compris auprès de certains de ses propres limited partners avec lesquels il n'agira pas de concert, tout en conservant le contrôle de la Société et ce, afin de permettre à la Société de conserver son statut SIIC. À la date de la note d'information, quatre contrats de reclassement ont été signés (voir section 1.4 de la note d'information).

1.3.3. **Intentions du Concert Northwood en matière d'emploi**

L'Offre s'inscrit dans une stratégie de poursuite de l'activité et de développement des activités de la Société et n'aura pas d'impact négatif sur sa politique en matière d'emploi, les salariés de la Société continuant à bénéficier de leur précédent statut.

Le Concert Northwood a ainsi maintenu Monsieur Raphaël Tréguier en qualité de Directeur Général de la Société et, à la suite de la démission de Monsieur Carl-Christian Siegel, a nommé Monsieur Jérôme Anselme aux fonctions de Directeur Général Délégué.

1.3.4. **Politiques de distribution de dividende**

La politique de dividende sera examinée ultérieurement par les organes sociaux de la Société, en fonction de ses résultats, de sa capacité financière et de ses besoins de financement, dans le respect de ses obligations légales et statutaires et de son statut de SIIC.

1.3.5. **Retrait obligatoire – radiation du marché réglementé d'Euronext Paris**

Le Concert Northwood n'a pas l'intention de demander à l'AMF, ni à l'issue de l'Offre, ni dans les douze prochains mois, la mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire portant sur

les actions non apportées à l'Offre en application des articles 237-14 et suivants du règlement général de l'AMF.

Par ailleurs, le Concert Northwood ayant l'intention de maintenir le statut SIIC de la Société, il ne demandera pas à Euronext Paris la radiation des actions de la Société.

1.3.6. Gouvernance - Composition du conseil d'administration

Conformément aux termes du Contrat et à la suite de l'Achat de Bloc, CRI (représenté par Monsieur Gerry Dietel), Docteur Klaus Waldherr, Madame Sabine Röska, Monsieur Carl-Christian Siegel et Madame Daniela Lammert ont démissionné de leurs mandats de membres du conseil d'administration de la Société.

Leur démission s'est accompagnée de la cooptation de Monsieur John Kukral, Monsieur Khaled Kudsi, Monsieur Jérôme Anselme, Madame Sophie Kramer et Mademoiselle Erin Cannata en qualité d'administrateurs.

Ces cooptations, qui ont pris effet le 5 novembre 2015, seront soumises à la ratification des actionnaires de la Société lors de l'assemblée générale qui se tiendra postérieurement à la clôture de l'Offre, dans le courant du mois de février 2016 (voir ci-dessus).

Depuis le 5 novembre 2015, le conseil d'administration de la Société est composé comme suit :

- Richard Wrigley, Président du conseil d'administration et administrateur indépendant ;*
- La société EUROPROPERTY, administrateur indépendant, représentée par Alec Emmott ;*
- Jean-Pierre Bonnefond, administrateur indépendant¹ ;*
- La société GMF VIE, administrateur, représentée par Oliver Le Borgne ;*
- John Kukral, administrateur ;*
- Khaled Kudsi, administrateur ;*
- Jérôme Anselme, administrateur ;*
- Sophie Kramer, administrateur ; et*
- Erin Cannata, administrateur.*

En cas de démission d'administrateurs ne représentant pas Northwood Investors, la nomination de nouveaux administrateurs pourrait également soumise à l'approbation des actionnaires de la Société.

À l'issue de l'assemblée générale, et conformément aux dispositions légales, le conseil

¹ Monsieur Bonnefond a démissionné de ses fonctions d'administrateur et de président du Comité des nominations et des rémunérations de la Société, avec effet au 6 janvier 2016.

d'administration de la Société élira son président.

Les Initiateurs entendent que la Société se conforme aux meilleures pratiques en matière de gouvernement d'entreprise et de transparence, que sont les recommandations AFEP MEDEF, et s'inspirera des meilleures pratiques internationales en la matière pour des sociétés de taille équivalente. À ce titre, les Initiateurs indiquent que le conseil d'administration de la Société sera constitué de 9 membres dont un minimum de 3 membres seront indépendants et que les administrateurs indépendants seront majoritaires au sein de chacun des comités (à l'exception du comité exécutif), la présidence de ces comités étant assurée par un administrateur indépendant. De plus, le conseil d'administration de la Société sera invité à conforter ses règles de fonctionnement et notamment son règlement intérieur afin de renforcer les principes de bonne gouvernance et de transparence.

1.3.7. **Fusion**

Le Concert Northwood n'a pas l'intention de présenter un projet de fusion absorption de la Société au cours des 12 prochains mois. »

2.3. Administration et Direction Générale

2.3.1 Direction Générale

A la date du présent document, Monsieur Raphael TREGUIER est Directeur Général de la Société et Monsieur Jérôme ANSELME est Directeur Général Délégué.

2.3.2 Conseil d'administration

A la date du présent document, à la suite des démissions et cooptations ayant pris effet le 5 novembre 2015 et de la démission de Monsieur Jean-Pierre BONNEFOND, administrateur indépendant et président du Comité des nominations et des rémunérations ayant pris effet le 6 janvier 2016, le Conseil d'administration est composé comme suit :

- Monsieur Richard WRIGLEY, administrateur indépendant, Président du Conseil,
- Monsieur Jérôme ANSELME, administrateur et directeur général délégué,
- Madame Sophie KRAMER, administrateur,
- Mademoiselle Erin CANNATA, administrateur,
- La société EUROPROPERTY, administrateur indépendant, représentée par Monsieur Alec EMMOTT, président du Comité des Investissements,
- La société GMF VIE, administrateur, représentée par Monsieur Olivier LE BORGNE,
- Monsieur Khaled KUDSI, administrateur,
- Monsieur John KUKRAL, administrateur.

Les cooptations de Monsieur Jérôme ANSELME, Madame Sophie KRAMER, Mademoiselle Erin CANNATA, Monsieur Khaled KUDSI, et Monsieur John KUKRAL, seront soumises à ratification à la prochaine assemblée générale d'actionnaires.

2.4. Nouveau contrat de conseil ou « Advisory Services Agreement »

Le 16 décembre 2015, le Conseil d'administration de la Société a approuvé les termes du nouveau contrat d'advisory services (l'« **ASA** ») devant être conclu, pour une durée initiale de 6 ans, entre Prothin (unique filiale de la Société détenant de l'ensemble du portefeuille immobilier existant) et une société affiliée au Concert Northwood, Northwood Investors France Asset Management S.A.S

(l' « **Advisor** ») et devant entrer en vigueur le 1er janvier 2016. Les principaux termes l'ASA figurent dans le projet de note d'information déposé par les Initiateurs et sont rappelés ci-avant.

L'ASA a été conclu le 16 décembre 2015.

2.5. Communiqués publiés par la Société depuis la publication du rapport financier semestriel au 30 juin 2015

2.5.1 Communiqué du 4 septembre 2015 : « Cegereal sur le podium des « Green Stars » du GRESB »

Cegereal sur le podium des « Green Stars » du GRESB

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 sociale 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.

2.5.2 Communiqué du 25 septembre 2015 : « Acquisition par Northwood Investors de la participation majoritaire de Commerz Real dans Cegereal, une foncière de bureaux de référence au sein du Grand Paris »

Acquisition par Northwood Investors de la participation majoritaire de Commerz Real dans Cegereal, une foncière de bureaux de référence au sein du Grand Paris

- Northwood Investors a conclu ce jour un contrat en vue d'acquérir la participation de 59,78% de Cegereal détenue par Commerz Real (agissant pour le compte du fonds HausInvest).
- Cegereal, qui détient un portefeuille de bureaux prime au sein du Grand Paris d'une surface totale d'environ 125.000 m², estime que cette transaction lui permettra de disposer d'atouts solides pour amorcer sa croissance.
- Northwood Investors acquerra les actions au prix de 35,62 € par action. Ce prix fera l'objet d'ajustements usuels sur la base des comptes à la date de réalisation de l'acquisition.
- La réalisation de l'acquisition devrait intervenir au cours du mois de novembre 2015. Conformément à la réglementation française, après l'acquisition effective de la participation de Commerz Real dans Cegereal et de la détermination définitive du prix d'acquisition, Northwood sera tenu de déposer un projet d'offre publique visant l'ensemble des actions Cegereal détenues par le public, et ce au même prix.
- Northwood a l'intention de maintenir la cotation des actions de Cegereal ainsi que son statut de SIIC et allouera d'importantes ressources pour soutenir la croissance de Cegereal.

- La direction générale restera assurée par Raphaël Tréguier.

La décision de Northwood Investors de prendre une participation majoritaire dans Cegereal s'inscrit dans le cadre de sa stratégie en Europe. « *Nous continuons d'observer une amélioration des fondamentaux de l'immobilier de bureaux parisien. Notre investissement dans Cegereal donnera à Northwood une taille critique, un portefeuille d'actifs de grande qualité, difficile à répliquer et une équipe de management reconnue. En tant qu'investisseur long terme, nous serons en mesure d'accompagner la croissance de la société sur la durée* », a déclaré Khaled Kudsi, Senior Managing Director de Northwood Investors.

Raphaël Tréguier, Directeur Général de Cegereal, se réjouit de l'intérêt de Northwood Investors pour Cegereal : « Ce rapprochement confirme notre volonté de créer la foncière de bureaux prime de référence en France. Avec le groupe Northwood Investors à nos côtés, nous pourrions compter tant sur une équipe reconnue sur le plan international que sur des ressources pour accompagner notre développement. »

Jérôme Anselme, Managing Director de Northwood Investors, ajoute : « investir dans Cegereal complète notre portefeuille d'actifs français et constitue une opportunité unique de participer au développement d'une foncière de bureaux de premier plan. »

Pour Commerz Real, à l'origine de la création de la foncière en 2006, l'aventure immobilière Cegereal s'achève sur un bilan très positif. Les synergies entre les équipes des deux groupes et la volonté commune de constituer une SIIC de nouvelle génération se sont traduites par des succès notables dans le secteur immobilier, comme celui de devenir la première foncière française 100% "verte". « *Après 10 ans de contribution aux résultats de HausInvest, nous souhaitons remercier les administrateurs indépendants et le management pour leur travail. Cegereal est une société innovante et moderne, et devrait pouvoir profiter pleinement du soutien d'un acteur d'envergure comme Northwood Investors* », conclut Gerry Dietel, Fund Manager chez Commerz Real.

Le calendrier envisagé est le suivant :

| | |
|--|--|
| Novembre 2015 | Date de réalisation de l'acquisition par Northwood Investors de la participation de Commerz Real |
| Avant la fin de l'année / 1er trimestre 2016 | Après détermination du prix définitif pour la participation de 59,78%, dépôt du projet d'offre auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) visant l'ensemble des actions Cegereal détenues par le public |
| 1 ^{er} trimestre 2016 | Sous réserve de la décision de conformité de l'AMF, ouverture de l'offre publique d'achat |

Cegereal informera ses actionnaires des principales étapes de ce projet.

2.5.3 Communiqué du 22 octobre 2015 : « Cegereal – Patrimoine en hausse de +7,1 % »

Cegereal–Patrimoine en hausse de +7,1%

- Valorisation du patrimoine

Le retour des investisseurs institutionnels semble se confirmer sur le segment des bureaux de qualité au sein du Grand Paris et entraîne une baisse de taux de capitalisation sur les actifs de première couronne. La valorisation du patrimoine de Cegereal est en hausse de 7,1% au 30 septembre 2015, portant la valeur de l'entreprise (ANR de remplacement) à 42,3 euros par action et son ANR Triple Net EPRA à 37,5 euros par action, confirmant une hausse de plus de 8% sur un an glissant.

| En millions d'euros | 9 mois 2015 | 9 mois 2014 | Variation |
|--|----------------|----------------|-----------|
| Loyers bruts (IFRS) ¹ | 33,0 | 34,1 | -3,3% |
| Valeur du patrimoine (valeur de remplacement) ² | 984 | 919 | +7,1% |
| En euros par action | | | |
| Cours de bourse | 34,1 | 27,4 | +24,5% |
| Distribution | 1,65 | 1,50 | +10,0% |

Ces données n'ont pas fait l'objet d'un examen des commissaires aux comptes.

¹ En application des normes IFRIC 21 (interprétation de l'IAS 37), les charges locatives pour le compte des locataires et à la charge des locataires (y compris taxes foncières et taxes sur les bureaux) sont comptabilisées au poste « Charges liées au immeubles » et doivent être intégralement comptabilisées au 1^{er} janvier et non lissées sur l'exercice fiscal. A ce titre, les comptes de 2015 intègrent cette norme. Les comptes pro forma au 30 septembre 2014 montrent l'impact qu'aurait eu cette interprétation sur l'exercice précédent.

² Valeur du patrimoine droits inclus

- Europlaza : livraison des « étages jardin »

Depuis la finalisation des travaux sur les nouveaux espaces verts privatifs, très prisés des utilisateurs de la Tour, Cegereal a lancé la commercialisation très dynamique de ses « étages jardins » sur le site Europlaza.

Il est par ailleurs rappelé que le 25 septembre 2015 a été annoncée l'acquisition par Northwood Investors de la participation de 59,78% de Cegereal détenue par Commerz Real (agissant pour le compte du fonds HausInvest). Comme indiqué dans le communiqué publié le 25 septembre 2015 par Cegereal, Northwood Investors et Commerz Real, la réalisation de l'acquisition devrait intervenir au cours du mois de novembre 2015.

2.5.4 Communiqué du 5 novembre 2015 : « Acquisition par Northwood Investors d'une participation majoritaire dans CeGeReal »

Acquisition par Northwood Investors d'une participation majoritaire dans CeGeREAL

- Northwood Investors a acquis la participation de 59,78% dans CeGeREAL détenue par Commerz Real (agissant pour le compte du fonds HausInvest).
- Cette acquisition s'accompagne de la cooptation de cinq nouveaux administrateurs et de la nomination d'un nouveau Directeur Général Délégué.

Northwood Investors LLC ("Northwood") a acquis ce jour la participation de 59,78% dans CeGeREAL détenue par Commerz Real (agissant pour le compte du fonds HausInvest) à un prix de 35,62 euros par action. Comme indiqué le 25 septembre dernier, ce prix fera l'objet d'ajustements usuels sur la base des comptes à la date de réalisation de l'acquisition.

Cette acquisition s'accompagne de la cooptation de John Kukral, fondateur de Northwood, Khaled Kudsi, Jérôme Anselme, Sophie Kramer et Erin Cannata en tant qu'administrateurs en remplacement de Commerz Real et de ses représentants. La direction générale de CeGeREAL restera assurée par Raphaël Tréguier, épaulé par Jérôme Anselme, nouveau Directeur Général Délégué.

Le Conseil d'administration se réunira dans les prochaines semaines afin d'étudier les modalités de mise en œuvre de la stratégie de développement de CeGeREAL que Northwood a l'intention de poursuivre (et notamment les modifications à apporter au contrat d'asset management, l'adoption d'une organisation adaptée aux ambitions de croissance et l'optimisation de la structure financière de la société).

Conformément à la réglementation applicable et après la détermination définitive du prix d'acquisition, Northwood déposera une offre publique sur les actions de CeGeREAL à un prix égal au prix définitif d'acquisition du bloc. Ce dépôt devrait intervenir avant la fin de l'année. Sous réserve de la décision de l'Autorité des marchés financiers, l'offre devrait être ouverte au cours du mois de janvier 2016.

2.5.5 Communiqué du 26 novembre 2015 : « Le Conseil d'administration de CeGeReal désigne le cabinet Ledouble en tant qu'expert indépendant dans le cadre de l'offre publique d'achat qui sera déposée par Northwood Investors »

Le Conseil d'administration de CeGeREAL désigne le cabinet Ledouble en tant qu'expert indépendant dans le cadre de l'offre publique d'achat qui sera déposée par Northwood Investors.

Le Conseil d'administration de CeGeREAL s'est réuni le 24 novembre 2015 à la suite de l'acquisition par Northwood Investors de 59,78% du capital et des droits de vote de CeGeREAL le 5 novembre 2015 et de l'annonce de son intention de déposer une offre publique d'achat visant la totalité des actions composant le capital social de CeGeREAL non détenues par Northwood Investors.

Le Conseil d'administration a décidé de nommer, à l'unanimité de ses membres, le cabinet Ledouble, représenté par Olivier Cretté et Sébastien Sancho, en qualité d'expert indépendant chargé d'établir un rapport sur les conditions financières de l'offre publique, en application des dispositions de l'article 261-1 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Le Conseil d'administration émettra un avis motivé sur les termes et conditions du projet d'offre publique une fois qu'il aura pris connaissance du rapport de l'expert indépendant. Cet avis sera publié conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Le rapport de l'expert indépendant figurera dans la note en réponse de CeGeREAL qui sera soumise à l'examen de l'Autorité des marchés financiers.

2.6. Informations Financières

Le présent document incorpore par référence le Document de Référence et le Rapport Financier Semestriel 2015.

Les communiqués financiers publiés par la Société sont disponibles sur son site internet (www.cegereal.com), ceux diffusés depuis la date de publication du Rapport Financier Semestriel étant reproduits au paragraphe 2.5.

La Société a établi, de manière provisoire à la date du présent document et pour les seuls besoins de l'information des actionnaires dans le cadre du présent document, des états financiers au 31 décembre 2015 comprenant le compte de résultat consolidé IFRS, le bilan consolidé IFRS, le tableau de flux de trésorerie consolidé IFRS, le compte de résultats et le bilan de la Société (normes françaises).

Ces états financiers provisoires et non audités sont établis par la Société selon le même format que les états financiers annuels (à l'exception des notes).

Il est précisé que les états financiers définitifs pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 seront arrêtés par le Conseil d'administration de la Société dans le courant du mois de février 2016 et feront l'objet d'un audit par les commissaires aux comptes de la Société selon les modalités habituelles.

2.6.1 Etats Financiers Provisoires

2.6.1.1 Comptes de résultats IFRS (consolidé)

En milliers d'euros, sauf données par action

| | 31/12/2015 ⁽¹⁾ | 31/12/2014 ⁽²⁾ | Notes |
|--|---------------------------|---------------------------|--------|
| | 12 mois | 12 mois | |
| Revenus locatifs | 44 310 | 44 746 | |
| Autres prestations | 11 349 | 13 173 | Note 1 |
| Charges liées aux immeubles | (17 156) | (16 341) | Note 2 |
| Loyers nets | 38 504 | 41 579 | |
| Vente d'immeuble | | | |
| Frais de fonctionnement | (4 976) | (3 057) | Note 3 |
| Autres charges opérationnelles | (5) | 0 | |
| Autres produits opérationnels | 65 | | |
| Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement | 62 736 | 42 637 | |
| Diminution de la juste valeur des immeubles de placement | (0) | (23 933) | |
| <i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i> | <i>62 736</i> | <i>18 704</i> | Note 4 |
| Résultat opérationnel | 96 323 | 57 226 | |
| Produits financiers | 15 | 17 | |
| Charges financières | (14 719) | (14 533) | |
| Résultat financier | (14 705) | (14 515) | |
| Charge d'impôts | (662) | (312) | |
| RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE | 80 957 | 42 398 | |
| <i>dont part revenant au groupe</i> | <i>80 957</i> | <i>42 398</i> | |
| <i>dont part revenant aux minoritaires</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | |
| Autres éléments du résultat global | | | |
| RESULTAT GLOBAL | 80 957 | 42 398 | |
| <i>dont part revenant au groupe</i> | <i>80 957</i> | <i>42 398</i> | |
| <i>dont part revenant aux minoritaires</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | |
| Résultat net de base et dilué par action | 6,06 | 3,18 | |

⁽¹⁾ Comptes provisoires et non audités au 31 décembre 2015

⁽²⁾ Comptes audités au 31 décembre 2014 et publiés dans le Document de Référence 2014 de Cegereal

Note 1 - Indemnités de départ payées en 2014 par Stora Enzo et par Cap Gemini

Note 2 - Principalement: commercialisation d'Eurolaza et taxes immobilières

Note 3 - Principalement: frais liés à l'opération de changement d'actionnaire et à la hausse de la masse salariale

Note 4 - Variation de la valeur d'expertise du patrimoine

2.6.1.2. Bilan IFRS (consolidé)

En milliers d'euros

| | 31/12/2015 ⁽¹⁾ | 31/12/2014 ⁽²⁾ | Notes |
|---|---------------------------|---------------------------|--------|
| Actifs non courants | | | |
| Immobilisations corporelles | 61 | | |
| Immeubles de placement | 942 000 | 871 000 | Note 4 |
| Prêts et créances (part non courante) | 28 928 | 30 941 | Note 5 |
| Total actifs non courants | 970 989 | 901 941 | |
| Actifs courants | | | |
| Créances clients | 13 132 | 6 469 | Note 6 |
| Autres créances d'exploitation | 6 899 | 6 276 | |
| Charges constatées d'avance | 96 | 107 | |
| Total des créances | 20 127 | 12 852 | |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 8 723 | 23 499 | |
| Total trésorerie et équivalents de trésorerie | 8 723 | 23 499 | |
| Total actifs courants | 28 850 | 36 351 | |
| TOTAL ACTIF | 999 839 | 938 292 | |
| Capitaux propres | | | |
| Capital | 160 470 | 160 470 | |
| Réserve légale et primes | 21 436 | 21 436 | |
| Réserves consolidées | 305 447 | 284 831 | |
| Résultat net part du groupe | 80 955 | 42 398 | |
| Total capitaux propres | 568 308 | 509 135 | |
| Passifs non courants | | | |
| Emprunts (part non courante) | 402 664 | 401 889 | |
| Autres dettes financières (part non courante) | 3 951 | 4 166 | |
| Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante) | | 0 | |
| Total passifs non courants | 406 615 | 406 055 | |
| Passifs courants | | | |
| Emprunts part à moins d'un an | 1 626 | 1 716 | |
| Dettes fournisseurs | 3 150 | 2 148 | |
| Dettes d'impôts sur les bénéfices | 0 | 295 | |
| Autres dettes d'exploitation | 4 573 | 5 045 | |
| Produits constatés d'avance | 15 566 | 13 898 | Note 7 |
| Total passifs courants | 24 915 | 23 102 | |
| Total passifs | 431 530 | 429 157 | |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | 999 839 | 938 292 | |

⁽¹⁾ Comptes provisoires et non audités au 31 décembre 2015

⁽²⁾ Comptes audités au 31 décembre 2014 et publiés dans le Document de Référence 2014 de Cegereal

Note 4 - Variation de la valeur d'expertise du patrimoine

Note 5 - Amortissement des avantages accordés aux locataires

Note 6 - Décalages de paiement de loyers du 1er trimestre 2016

Note 7 - Loyers du 1er trimestre 2016 facturés en avance

2.6.1.3. Cash Flow – IFRS (consolidé)

En milliers d'euros

| | 31/12/2015 ⁽¹⁾ | 31/12/2014 ⁽²⁾ | Notes |
|--|---------------------------|---------------------------|---------|
| FLUX D'EXPLOITATION | | | |
| Résultat net de l'ensemble consolidé | 80 957 | 42 398 | |
| <i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i> | | | |
| Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement | (62 736) | (18 704) | Note 8 |
| Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants | | | |
| <i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i> | | | |
| Amortissement d'immobilisations corporelles (hors immeubles de placement) | 5 | | |
| Traitement des emprunts au coût amorti | 775 | 1 091 | |
| Marge brute d'autofinancement | 19 001 | 24 785 | Note 9 |
| Variation des autres éléments de BFR | (2 975) | (629) | |
| Variation du besoin en fonds de roulement | (2 975) | (629) | |
| Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles | 16 026 | 24 156 | |
| FLUX D'INVESTISSEMENT | | | |
| Acquisition d'immobilisations | (8 331) | (3 296) | Note 10 |
| Diminution nette des dettes sur immobilisations | (384) | 874 | |
| Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement | (8 715) | (2 422) | |
| FLUX DE FINANCEMENT | | | |
| Augmentation de capital | | | |
| Variation de la dette bancaire | | 5 000 | Note 11 |
| Frais de transaction sur refinancement | | | |
| Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un ans) | (90) | (60) | |
| Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante) | (215) | 697 | |
| Diminution nette des autres dettes financières (part non courante) | | | |
| Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres | 252 | 134 | |
| Distribution de dividendes | (22 034) | (20 025) | |
| Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement | (22 087) | (14 254) | |
| Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie | (14 776) | 7 480 | |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période * | 23 499 | 16 018 | |
| TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE | 8 723 | 23 499 | |

⁽¹⁾ Comptes provisoires et non audités au 31 décembre 2015

⁽²⁾ Comptes audités au 31 décembre 2014 et publiés dans le Document de Référence 2014 de Cegereal

Note 8 - Variation de la valeur d'expertise du patrimoine

Note 9 - Principalement: confère notes 1,2,3

Note 10 - Principalement: immobilisation des travaux sur Europlaza

Note 11 - Financement des travaux sur Europlaza

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

2.6.1.4. Compte de Résultat – Normes françaises

En euros

| | France | Exportation | 31/12/2015 ⁽¹⁾ | 31/12/2014 ⁽²⁾ |
|---|----------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| | | | 12 mois | 12 mois |
| | | | Total | Total |
| Ventes marchandises | | | | |
| Production vendue de biens | | | | |
| Production vendue de services | | | 47 | |
| CHIFFRE D'AFFAIRES NET | 0 | 0 | 47 | 0 |
| Production stockée | | | | |
| Production immobilisée | | | | |
| Subventions d'exploitation | | | | |
| Reprise sur amortis, dépréciations, provisions, transferts de charges | | | 27 | 21 |
| Autres produits | | | | 0 |
| Total des produits d'exploitation | | | 74 | 21 |
| Achats marchandises | | | | |
| Variation de stock marchandises | | | | |
| Achats matières premières et autres approvisionnements | | | | |
| Variation de stock (matières premières et autres approvis.) | | | | |
| Autres achats et charges externes | | | 1 745 | 1 489 |
| Impôt, taxes et versements assimilés | | | 129 | 51 |
| Salaires et traitements | | | 649 | 259 |
| Charges sociales | | | 266 | 121 |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations | | | | |
| Dotations aux dépréciations sur immobilisations | | | | |
| Dotations aux dépréciations sur actif circulant | | | | |
| Dotations d'exploitation aux provisions pour risques et charges | | | | |
| Autres charges | | | 123 | 128 |
| Total charges d'exploitation | | | 2 913 | 2 048 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | | | -2 839 | -2 026 |
| Bénéfice attribué ou perte transférée | | | | |
| Perte supportée ou bénéfice transféré | | | | |
| Produits financiers de participations | | | | 68 300 |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances... | | | | 0 |
| Autres intérêts et produits assimilés | | | 0 | 5 |
| Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges | | | 6 | |
| Différences positives de change | | | | |
| Produits nets sur cessions de V.M.P. | | | | |
| Total des produits financiers | | | 6 | 68 305 |
| Dotations aux amortissements dépréciations et provisions | | | | 6 |
| Intérêts et charges assimilés | | | 16 | 499 |
| Différences négatives de change | | | | |
| Charges nettes sur cessions de V.M.P. | | | | |
| Total des charges financières | | | 16 | 505 |
| RESULTAT FINANCIER | | | -10 | 67 800 |
| RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS | | | -2 849 | 65 773 |

⁽¹⁾ Comptes provisoires et non audités au 31 décembre 2015

⁽²⁾ Comptes audités au 31 décembre 2014 et publiés dans le Document de Référence 2014 de Cegereal

En euros

| | 31/12/2015 ⁽¹⁾ 12 mois | 31/12/2014 ⁽²⁾ 12 mois |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion | | |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital | 53 | 78 |
| Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges | | |
| Total produits exceptionnels | 53 | 78 |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital | 5 | |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions | | |
| Total charges exceptionnelles | 5 | 0 |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL | 48 | 78 |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise | | |
| Impôts sur les bénéfices | 662 | 312 |
| TOTAL DES PRODUITS | 133 | 68 404 |
| TOTAL DES CHARGES | 3 596 | 2 865 |
| BENEFICE OU PERTE | -3 463 | 65 539 |

⁽¹⁾ Comptes provisoires et non audités au 31 décembre 2015

⁽²⁾ Comptes audités au 31 décembre 2014 et publiés dans le Document de Référence 2014 de Cegereal

2.6.1.5. Bilan – Normes françaises

En euros

| ACTIF | Brut | Amort./Dépr. | 31/12/2015 ⁽¹⁾ | 31/12/2014 ⁽²⁾ |
|--|----------------|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Frais d'établissement | | | | |
| Frais de recherche et de développement | | | | |
| Concessions, brevets, droits similaires | | | | |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| Avances et acomptes/immo. Incorp. | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains | | | | |
| Constructions | | | | |
| Inst. Techn. mat. et out. industriels | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | | | | |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Avances et acomptes | | | | |
| Immobilisations financières | | | | |
| Participations & créances rattachées | 361 230 | | 361 230 | 387 710 |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres | 643 | | 643 | 789 |
| ACTIF IMMOBILISÉ | 361 873 | 0 | 361 873 | 388 499 |
| Stocks et en cours | | | | |
| Matières premières et autres approv. | | | | |
| En cours de production de biens | | | | |
| En cours de production de services | | | | |
| Produits intermédiaires et finis | | | | |
| Marchandises | | | | |
| Avances et acomptes sur commandes | | | | |
| Créances | | | | |
| Clients comptes rattachés | | | | |
| Autres créances | 266 | | 266 | 21 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Disponibilités | 109 | | 109 | 460 |
| ACTIF CIRCULANT | 375 | 0 | 375 | 481 |
| Charges constatées d'avance | 59 | | 59 | 88 |
| Comptes de régularisation | | | | |
| TOTAL ACTIF | 362 307 | 0 | 362 307 | 389 067 |

⁽¹⁾ Comptes provisoires et non audités au 31 décembre 2015

⁽²⁾ Comptes audités au 31 décembre 2014 et publiés dans le Document de Référence 2014 de Cegereal

En euros

| PASSIF | 31/12/2015 ⁽¹⁾ | 31/12/2014 ⁽²⁾ | Notes |
|--|----------------------------------|----------------------------------|--------------|
| Capital | | | |
| Capital social (dont versé : 160 470 000) | 160 470 | 160 470 | |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport... | 5 389 | 5 389 | |
| Écarts de réévaluation | 152 342 | 152 342 | |
| Réserves | | | |
| Réserve légale | 16 047 | 16 047 | |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | | |
| Réserves réglementées | | | |
| Autres réserves | 30 188 | 0 | Note 1 |
| Résultat | | | |
| Report à nouveau | 30 | -3 257 | |
| Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte) | -3 463 | 65 539 | |
| Acompte sur dividendes | 0 | -10 029 | |
| Subventions d'investissement | | | |
| Provisions réglementées | | | |
| CAPITAUX PROPRES | 361 003 | 386 501 | |
| Produit des émissions de titres participatifs | | | |
| Avances conditionnées | | | |
| AUTRES FONDS PROPRES | 0 | 0 | |
| Provisions pour risques | | | |
| Provisions pour charges | | | |
| PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES | 0 | 0 | |
| Emprunts | | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | | |
| Autres emprunts obligataires | | | |
| Emprunts et dettes auprès des | | | |
| Emprunts et dettes financières divers | 0 | 1 807 | |
| Fournisseurs et autres dettes | | | |
| Avances et acomptes reçus sur commandes | 0 | 0 | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 823 | 358 | |
| Dettes fiscales et sociales | 480 | 402 | |
| Dettes sur immobilisations et comptes | | | |
| Autres dettes | | | |
| Produits constatés d'avance | | | |
| DETTES | 1 304 | 2 567 | |
| Comptes de régularisation | | | |
| TOTAL PASSIF | 362 307 | 389 067 | |

⁽¹⁾ Comptes provisoires et non audités au 31 décembre 2015

⁽²⁾ Comptes audités au 31 décembre 2014 et publiés dans le Document de Référence 2014 de Cegereal

Note 1 - Résultat 2014 non distribué

2.6.1.6. ANR

En milliers d'euros, sauf données par action

| | 31/12/2015 ⁽¹⁾ | 30/06/2015 ⁽²⁾ | 31/12/2014 ⁽³⁾ |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Capitaux Propres IFRS | 568 308 | 519 257 | 509 135 |
| Avantages consentis aux locataires | -34 673 | -35 211 | -36 532 |
| ANR EPRA (K€) | 533 635 | 484 046 | 472 603 |
| Valeur de marché de l'emprunt | -413 074 | -408 901 | -410 274 |
| Valeur comptable de l'emprunt (IFRS) | 402 664 | 402 442 | 401 888 |
| ANR Triple Net EPRA (K€) | 523 225 | 477 587 | 464 218 |
| Nombre total d'actions | 13 372 500 | 13 372 500 | 13 372 500 |
| Nombre d'actions d'autocontrôle | -13 538 | -20 660 | -21 955 |
| ANR par action (€) | 39,17 | 35,77 | 34,77 |

⁽¹⁾ Données estimées au 31 décembre 2015

⁽²⁾ Rapport Financier Semestriel 2015 de Cegereal

⁽³⁾ Document de Référence 2014 de Cegereal

3. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DE L'INFORMATION RELATIVE A CEGEREAL

« J'atteste que le présent document qui a été déposé le 8 janvier 2016 auprès de l'Autorité des marchés financiers, et qui sera diffusé au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'offre, comporte l'ensemble des informations requises par l'article 231-28 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et par l'instruction n°2006-07 du 25 juillet 2006, dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée initiée par NW CGR 4 S.à r.l., société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois ayant un capital social de 12 500 euros, dont le siège social est sis au 22 rue Goethe, L-1637 Luxembourg et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 200073 et NW CGR 5 S.à r.l., société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois ayant un capital social de 12 500 euros, dont le siège social est sis au 22 rue Goethe, L-1637 Luxembourg et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 200098, agissant de concert avec les autres personnes membres du Concert Northwoodet visant les actions de CeGeREAL. Ces informations sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Monsieur Raphael Tréguier
Directeur Général