
RAPPORT ANNUEL **2011**



SOMMAIRE



01 INTRODUCTION

- 01 Profil
- 02 Message du Président
du Conseil d'administration
- 03 Message du Directeur général
- 04 De solides fondamentaux
- 06 Chiffres clés
- 08 Une nouvelle dynamique

10 IMMOBILIER

- 12 Analyse du marché
- 16 Panorama des actifs
- 18 Arcs de Seine
- 26 Europlaza
- 28 Rives de Bercy
- 30 Politique locative

32 GOUVERNANCE ET GESTION DES RISQUES

- 34 Gouvernance
- 38 Gestion des Risques

42 FINANCES

- 44 Cegereal en Bourse
- 46 Gestion financière

50 INFORMATIONS FINANCIÈRES

92 INFORMATIONS JURIDIQUES

130 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

141 GLOSSAIRE

Cegereal est membre de :



PROFIL

L'IMMOBILIER DE BUREAUX HAUT DE GAMME AUX PORTES DE PARIS

Cegereal est une société foncière spécialisée dans l'immobilier de bureaux en Île-de-France. Elle axe son développement sur la qualité de son patrimoine et sur une politique de gestion locative sélective. Concentrant ses investissements sur des actifs récents et de grande taille, au cœur de la première couronne parisienne, Cegereal attire des locataires de premier plan avec une offre à forte valeur ajoutée combinant qualité et services.

Cegereal inscrit son développement dans une démarche durable. Elle place l'humain au cœur de ses préoccupations, en apportant à ses locataires les meilleures conditions de travail et en entretenant avec eux des relations de confiance. Elle s'engage au quotidien pour améliorer la qualité environnementale de ses immeubles. Elle met en place une gouvernance stricte qui permet de défendre au mieux les intérêts de ses actionnaires.

Cegereal bénéficie du statut de Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC). Elle est cotée au compartiment B sur NYSE Euronext Paris depuis 2006.

+ DE 110 000 M²

PORTEFEUILLE DE BUREAUX AU 31/12/2011

35 M€

LOYERS 2011

854 M€

VALEUR DU PATRIMOINE AU 31/12/2011

7,8 M€

RÉSULTAT EPRA 2011

34,2 €

ANR PAR ACTION AU 31/12/2011

MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

La zone euro a traversé une crise profonde en 2011. Sur fond de risque de solvabilité des principaux pays européens et de hausse du chômage, le climat économique européen s'est dégradé, conduisant les états à annoncer des mesures de rigueur. La France n'a pas échappé à la tourmente.

En dépit de cet environnement, le marché français de l'immobilier d'entreprise a bien résisté. Stimulés par la fin de l'avantage fiscal du dispositif SIIC pour les vendeurs, par la baisse notable des taux directeurs et par la volatilité des marchés boursiers, les investissements ont retrouvé en 2011 leur niveau de 2005. L'Île-de-France, en particulier, est restée prisée pour son attractivité. Elle a ainsi enregistré plus de 2,4 millions de mètres carrés de bureaux placés pour la seule année 2011, et ce à des loyers moyens stables. La conjoncture économique a toutefois conduit les utilisateurs à rationaliser leurs coûts et à s'orienter vers des lieux de travail plus efficaces.

Ce contexte est une opportunité pour rappeler que Cegereal s'inscrit dans une dynamique de performance durable grâce à la priorité sans faille accordée à la qualité de ses actifs et à celle des locataires. C'est l'essence même de notre modèle, une stratégie de long terme qui est un rempart à la crise.

En matière de gouvernance, les administrateurs indépendants ont été actifs en 2011, en particulier sur le suivi de la gestion immobilière. Ainsi impliqués, nous avons pu confirmer en connaissance de cause notre confiance aux équipes de l'actionnaire principal, Commerz Real, en reconduisant son contrat d'Asset Management pour une durée renouvelable de trois ans.

C'est une équipe renouvelée qui assurera la Direction générale de Cegereal. Depuis le 14 février 2012, Raphaël Tréguier, auparavant Directeur général délégué, a été nommé Directeur général par le Conseil d'administration suite au départ de Bardo Magel.

L'année 2012 sera marquée par le lancement du refinancement de notre dette bancaire. Une première étape décisive a été franchie avec la restructuration de nos detentions approuvée à l'unanimité par les actionnaires lors d'une Assemblée générale extraordinaire en décembre dernier.

Notre objectif est de garantir une performance durable. C'est la raison pour laquelle le Conseil a décidé de proposer de ne pas verser de dividende sur les résultats 2011, de manière à conserver un maximum de flexibilité pour 2012.

RICHARD WRIGLEY

Administrateur indépendant
et Président du Conseil
d'administration de Cegereal



MESSAGE DU DIRECTEUR GÉNÉRAL



Valorisation et anticipation sont les maîtres mots qui ont guidé nos actions en 2011. À fin 2011, 75 % de nos locataires étaient « investment grade » et notre ANR s'était maintenu à 34,2 euros, un niveau supérieur à celui de notre introduction en Bourse en 2006.

Notre principal chantier de 2011 a porté sur la rénovation de notre ensemble de bureaux Arcs de Seine. Après une année de travaux, pour lesquels nous avons fait appel à un architecte d'envergure internationale, Arcs de Seine est aujourd'hui un des sites « campus » qui offre le plus de services et de qualité de vie sur le pôle d'affaires de Boulogne-Billancourt. Les immeubles ont été certifiés HQE® Exploitation pour la phase « Engagement de l'exploitation ». Rénové et certifié, le site est aujourd'hui en cours de commercialisation.

Depuis sa création en 2006 jusqu'au départ début 2011 du principal locataire d'Arcs de Seine (Bouygues Telecom, qui a rejoint un immeuble construit par sa maison-mère), Cegereal affichait un taux d'occupation moyen sur son portefeuille supérieur à 95 %. La rénovation de cet ensemble d'exception, maintenant achevée, devrait permettre d'attirer de nouvelles signatures de référence aux côtés de Canal Plus, Hewlett Packard et de Huawei Technologies France qui viennent de prendre à bail plus de 17 000 m². À l'issue de cette commercialisation, nous aurons finalisé la rotation de la majorité des baux historiques de notre portefeuille.

Afin d'anticiper le refinancement de notre dette bancaire, qui arrive à échéance en mars 2013, nous avons par ailleurs procédé fin 2011 à une restructuration de la société par le transfert d'une branche complète et autonome à une structure dédiée.

Cette opération, adoubée par les agences Standard & Poors et Fitch qui ont renouvelé la notation 'AA' et 'AAA' des CMBS qui ont refinancé notre banque, n'a pas d'impact sur notre stratégie immobilière et devrait nous permettre d'optimiser les conditions de refinancement de notre portefeuille.

Après une année 2011 axée sur des travaux préparatoires tant immobiliers que financiers, nous voici donc armés pour réussir la commercialisation d'Arcs de Seine et donner une nouvelle impulsion à Cegereal.

Cette impulsion sera portée par une équipe renouvelée, avec la nomination à mes côtés de Carl-Christian Siegel, nouveau Directeur général délégué. Spécialiste en immobilier, il apportera à Cegereal son expertise en matière d'immobilier de bureaux haut de gamme.

RAPHAËL TRÉGUIER

Directeur général de Cegereal

DE SOLIDES FONDAMENTAUX POUR GARANTIR UNE CROISSANCE DURABLE

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



UN MODÈLE DE CRÉATION DE VALEUR

La création de valeur est au cœur de la démarche de Cegereal. Les principales sources de création de valeur de la foncière sont aussi les plus sécurisantes :

- Une capture optimale des loyers indexés grâce à la solvabilité élevée des locataires.
- Un levier financier limité permettant d'accéder à des conditions optimales de prêt et laissant une capacité d'autofinancement confortable après le paiement des charges d'intérêt.
- Des immeubles de grande qualité et récents ne nécessitant que peu de travaux. À titre d'illustration, le montant de la rénovation sur Arcs de Seine n'a représenté que 2,5 % de sa valeur totale, soit une année d'amortissement, ce qui lui a toutefois permis d'obtenir un certificat environnemental de haut niveau (l'engagement HQE Exploitation) qui pérennise sa valeur.

5 ATOUTS STRATÉGIQUES



1 Un patrimoine de qualité

Les trois ensembles d'immeubles de bureaux Rives de Bercy, Arcs de Seine et Europlaza constituent un patrimoine tertiaire unique en France. Caractéristiques : des quartiers attractifs, des immeubles récents et de grande taille, des prestations haut de gamme.

✚ En savoir plus : voir p. 10



2 Une gouvernance stricte

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

✚ En savoir plus : voir p. 32



3 Un partenaire financier et opérationnel de premier plan

Cegereal bénéficie au quotidien de l'appui d'un des leaders mondiaux de la gestion d'actifs : Commerz Real. À la fois représentant de l'actionnaire principal de Cegereal et gestionnaire de ses actifs, Commerz Real est un partenaire privilégié, intéressé à double titre au succès de la foncière.

✚ En savoir plus : voir p. 31



4 Une politique de gestion locative sélective

Cegereal privilégie des locataires de premier plan, acteurs économiques de référence, soucieux de concilier efficacité et qualité des espaces de travail. Cette politique sélective est un pilier de notre approche long terme de la location.

✚ En savoir plus : voir p. 30



5 Un actionnariat solide

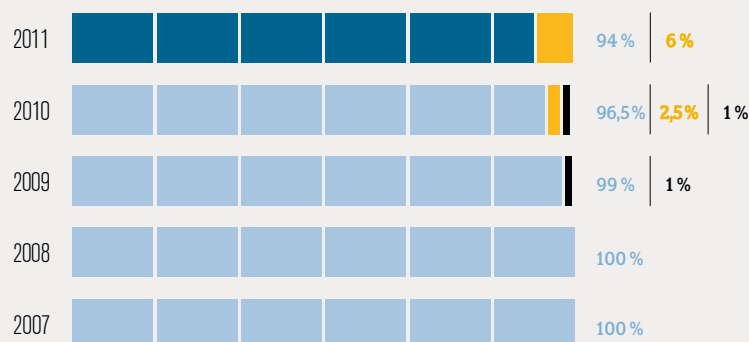
Cegereal est soutenu par des actionnaires institutionnels de long terme qui s'engagent à ses côtés, notamment HausInvest (fonds ouvert allemand détenant 14 milliards d'euros d'actifs) qui détient 60 % de la foncière et Covéa (SGAM MAAF, MMA et GMF) qui détient 14 % du capital.

✚ En savoir plus : voir p. 44

PERFORMANCE DURABLE

Locataires : des signatures de qualité

Qualité de signature des locataires depuis 2007



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

Source : Ratings Dun & Bradstreet

94 %

DU REVENU LOCATIF 2011 ACQUITTÉ PAR DES
LOCATAIRES NOTÉS 1 ET 2 PAR DUN & BRADSTREET

75 %

DE LOCATAIRES QUALIFIÉS « INVESTMENT GRADE »
PAR STANDARD & POOR'S FIN 2011

PERFORMANCE EPRA 2011

Résultat EPRA

En milliers d'euros

	2011	2010
RÉSULTAT NET IFRS	238	63 313
RETRAITEMENT DE LA VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	7 548	(33 200)
RÉSULTAT EPRA	7 786	30 113

ANR EPRA

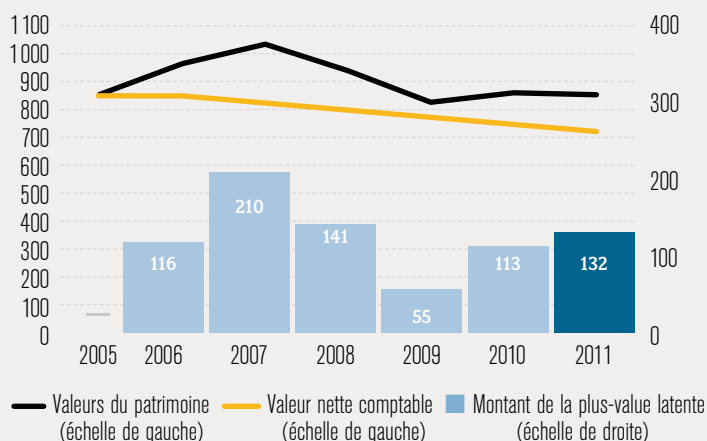
En milliers d'euros, sauf données par action

	2011	2010
CAPITAUX PROPRES IFRS	476 471	490 805
ÉTALEMENT DES FRANCHISES DE LOYER	(11 827)	(13 867)
ANR EPRA	464 644	476 938
VALEUR DE MARCHÉ DE L'EMPRUNT*	(384 173)	(390 163)
VALEUR COMPTABLE DE L'EMPRUNT*	376 400	376 400
ANR TRIPLE NET EPRA	456 871	463 175
NOMBRE D'ACTIONS (HORS AUTOCONTRÔLE)	13 343 184	13 339 578
ANR TRIPLE NET EPRA PAR ACTION	34,2	34,7

* Hors emprunt à taux variable

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

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



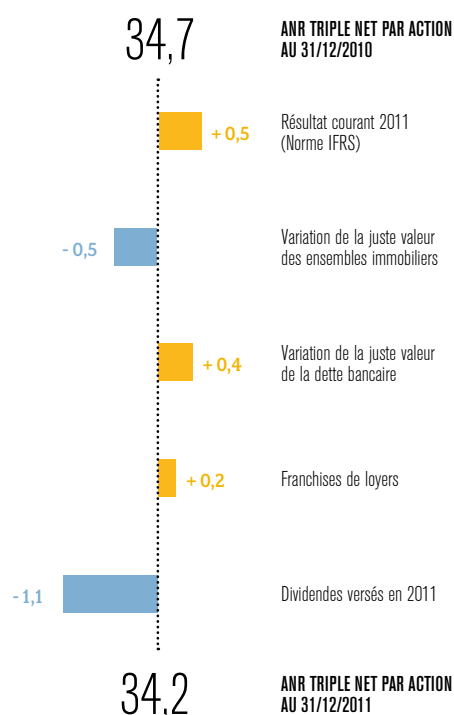
Source : Données financières

132

MILLIONS D'EUROS DE PLUS-VALUES LATENTES
EN DÉCEMBRE 2011

ANR triple net EPRA

(en euros par action)



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

En milliers d'euros

	2011	2010
IMMEUBLES DE PLACEMENT	854 200	860 700
IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	-	-
MOINS IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT	-	-
VALEUR NETTE DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	854 200	860 700
FRAIS ET DROITS DE MUTATIONS	52 960	53 053
VALEUR BRUTE DES IMMEUBLES DE PLACEMENT (B)	907 160	913 753
REVENUS LOCATIFS NETS PERÇUS ANNUALISÉS (A)	32 837	56 028
AJUSTEMENTS: FRANCHISES FACTURÉS	1 373	1 298
REVENUS LOCATIFS NETS PERÇUS ANNUALISÉS AJUSTÉS DES FRANCHISES (C)	34 211	57 326
TAUX DE RENDEMENT « EPRA NIY » (A)/(B)	3,6 %	6,1 %
TAUX DE RENDEMENT « EPRA TOPPED-UP NIY » (C)/(B)	3,8 %	6,3 %

Taux de vacance EPRA

	2011	2010
VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ TOTALE	55 151 191	55 139 000
VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ DES ESPACES VACANTS	20 809 910	4 099 047
TAUX DE VACANCE EPRA	38 %	7 %

UNE NOUVELLE DYNAMIQUE

En 2011, Cegereal a mis en œuvre des projets opérationnels et financiers majeurs qui lui apportent une nouvelle impulsion pour 2012.

2011 : une année de transition



RÉNOVATION D'ARCS DE SEINE

En 2011, Cegereal a réalisé les travaux de remise en état de l'ensemble Arcs de Seine, libéré par le précédent locataire début 2011. Le site a obtenu début 2012 le label HQE Engagement Exploitation.



RESTRUCTURATION DE LA SOCIÉTÉ

Fin 2011, Cegereal s'est engagée dans un projet majeur de restructuration, via l'apport de ses trois actifs immobiliers à une structure dédiée baptisée « Prothin SAS ». Cette opération a été approuvée à l'unanimité par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 22 décembre 2011.

2012 : **une nouvelle impulsion**



COMMERCIALISATION DE L'ENSEMBLE RÉNOVÉ

Entièrement rénové, Arcs de Seine est en cours de commercialisation. à ce jour, trois acteurs de référence (Canal Plus, Hewlett Packard et Huawei Technologies France) se sont lors du premier trimestre 2012 engagés pour louer plus de 17 000 m², portant le taux d'occupation du site à 51 %.



OPTIMISATION DE LA GESTION FINANCIÈRE

La restructuration de Cegereal lui permet d'améliorer les conditions du refinancement de sa dette bancaire et de faciliter la réalisation de nouveaux investissements.

IMMOBILIER



Valoriser et commercialiser un patrimoine tertiaire haut de gamme

Positionnée sur le segment haut de gamme des immeubles de bureaux de grande taille, Cegereal dispose d'un patrimoine d'exception dans les principaux pôles d'affaires d'Ile-de-France. La société pratique une politique locative sélective et de long terme sur l'ensemble de son parc.

ANALYSE DU MARCHÉ

NETTE REPRISE DE L'INVESTISSEMENT EN 2011

En dépit d'un climat économique européen particulièrement dégradé en 2011, lié notamment à la crise de la dette et à la hausse du taux de chômage, l'investissement sur le marché français de l'immobilier d'entreprise a connu un fort rebond en 2011, avec 17,2 milliards d'euros investis, soit une croissance de 26 % par rapport à 2010. La croissance a été surtout notable au second semestre, soutenue par trois facteurs : le souhait d'un grand nombre de vendeurs de bénéficier avant la fin de l'année des avantages fiscaux du dispositif SIIC, la baisse des taux directeurs et le statut de valeur refuge de la pierre en période de turbulence boursière.

L'année 2011 a vu aussi le retour des grandes transactions – unitaires et en portefeuille – avec plus de 8 milliards d'euros de transactions supérieures à 100 millions d'euros, soit une hausse de 42 % des volumes par rapport à 2010.

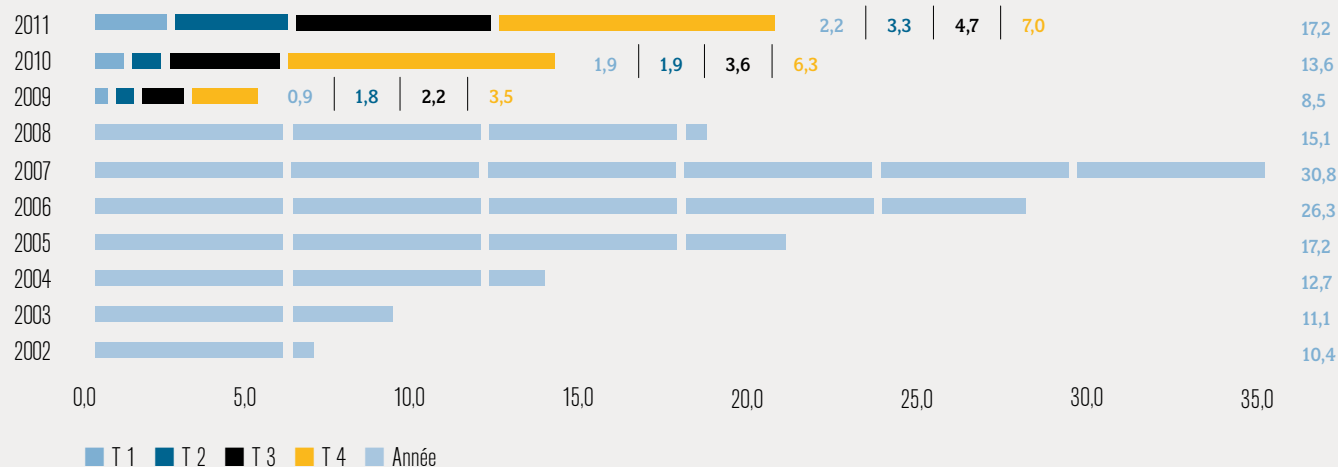
C'est le segment des bureaux, cœur de cible de Cegereal, qui a le plus bénéficié de ce rebond, avec 12 milliards d'euros investis en 2011, un volume record depuis 2007 et une progression de près de 48 % sur un an.

Les investissements en bureaux se sont majoritairement concentrés en Île-de-France qui reste prisée pour la liquidité de ses actifs et la sécurité de l'investissement. L'Île-de-France continue ainsi de bénéficier de la taille de son parc (52,1 millions de m²) et de son attractivité.

Pour ce qui concerne la typologie des investisseurs, 2011 a été à l'image de 2010 : les acteurs disposant d'importantes liquidités, et faisant donc peu appel à l'effet de levier, sont restés les plus actifs. Les assureurs et SCPI ont ainsi concentré 36 % des volumes investis en 2011 (20 % en 2009).

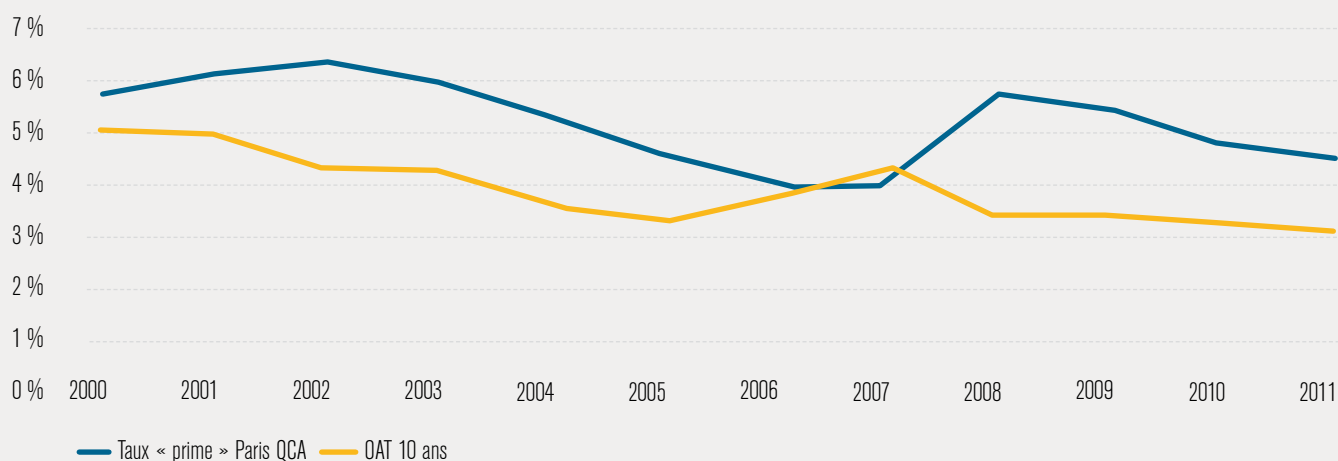


Volume d'investissement / Investissement en immobilier d'entreprise en France (en milliards d'euros)



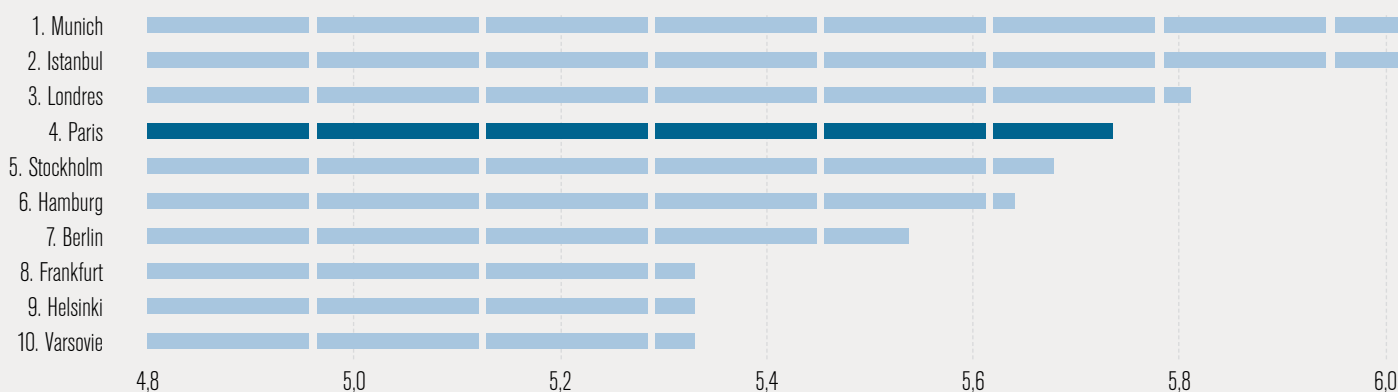
Source : BNP Paribas Real Estate

Taux « prime » Bureaux / OAT TEC 10



Sources : BNP Paribas Real Estate, Banque de France

Classement Emerging Trends PwC des villes européennes en termes de performance des investissements existants en 2011



Source : Étude *Emerging Trends in Real Estate*® 2011, publiée par PwC et l'Urban Land Institute (ULI)

HAUSSE GLOBALE DE LA DEMANDE ET DES LOYERS EN ÎLE-DE-FRANCE

Selon Immostat, la demande a augmenté en 2011 dans le secteur tertiaire d'Île-de-France. 2,44 millions de mètres carrés de bureaux ont ainsi été loués en Île-de-France en 2011, ce qui représente une augmentation de 14 % de la demande placée par rapport à 2010, un niveau comparable à celui de 2005. Ces chiffres sont toutefois à analyser avec prudence, car ils prennent en compte plusieurs transactions de taille exceptionnelle, notamment la concrétisation de trois opérations supérieures à 70 000 m², totalisant plus de 280 000 m². Sur le segment des 5 000 à 20 000 m², la demande placée est, quant à elle, en baisse de 20 % sur 2011 avec seulement 461 000 m² de demande placée (577 000 m² en 2010).

Au total, le taux de vacance 2011 est resté modéré à 7,2 %. Il devrait s'orienter à la baisse du fait du volume de livraisons restreint en 2012 (370 000 m², dont seulement 160 000 m² encore disponibles).

À Paris, le loyer prime s'est établi à 838 €/m²/an en 2011, en hausse de 10 % sur un an. Cette croissance traduit la

demande soutenue des utilisateurs prêts à payer le prix fort pour une implantation dans les plus beaux quartiers. En Île-de-France, sur la même période, les loyers moyens sont, quant à eux, restés stables en raison du nombre important d'immeubles de « seconde main » non rénovés qui composent le parc francilien.



« L'utilisateur au centre des préoccupations de l'entreprise »

« En matière d'immobilier tertiaire, le temps du marché n'est pas celui de l'entreprise. 2012, comme 2011, illustrera avec acuité ce décalage récurrent qui pénalise chaque année davantage les immeubles de conception datée et favorise l'émergence et le dynamisme du marché tertiaire du neuf lorsqu'il est fondé sur le principe optimisé du rapport Qualité/Prix/Situation.

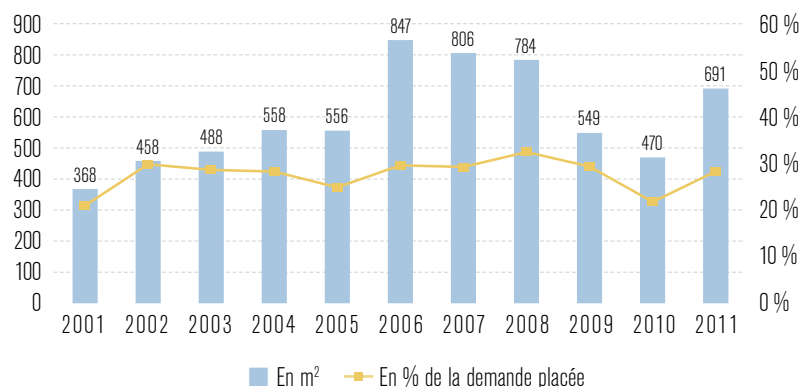
Le parc tertiaire francilien est durablement caractérisé par une mutation trop lente qui prend insuffisamment en compte les évolutions sociales et technologiques qui affectent profondément notre façon de vivre et de travailler aujourd'hui dans un immeuble de bureaux. Être propriétaire de bureaux en 2012 en Île-de-France exige d'inscrire résolument la revalorisation et le renouvellement de son patrimoine sur des repères indiscutables d'efficacité, de citoyenneté, de certification et de modernité qui, par définition, évoluent en permanence et sur des séquences de plus en plus courtes.

Les grandes entreprises ne s'y trompent pas lorsqu'elles plébiscitent majoritairement les immeubles les plus évolués. Elles sont à la recherche du meilleur « outil » immobilier sur le plan technique, économique et conceptuel et visent aussi une forte valeur ajoutée de l'immeuble choisi et de son environnement, sur le plan sociétal. Elles sont aussi à la recherche du propriétaire qui saura les accompagner sur la durée et faire évoluer son immeuble au rythme de l'évolution de leurs clients locataires autant que des dispositions réglementaires.

L'utilisateur de l'immeuble prend progressivement le pouvoir et c'est à lui que le propriétaire doit d'abord penser. Il est aujourd'hui au centre des préoccupations de l'entreprise qui conçoit plus que jamais son immobilier comme un des piliers de sa stratégie en matière de gestion et d'optimisation de ses ressources humaines. »

LAURENT CASTELLANI
Président Keops France

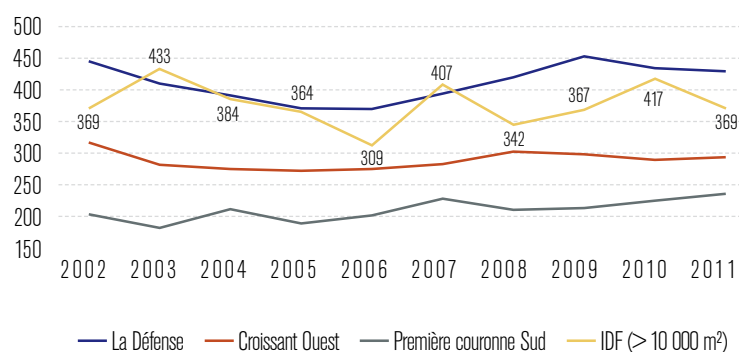
Demande placée > 10 000 m²



Source : BNP Paribas Real Estate

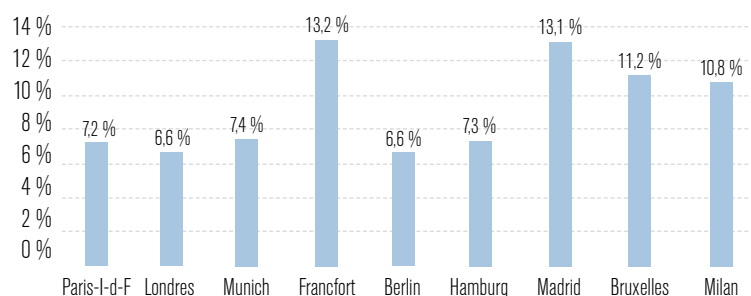


Niveau de loyer moyen en Île-de-France et sur les principaux secteurs des immeubles de Cegereal (en euros/m²)



Source : BNP Paribas Real Estate

Taux de vacance dans les principales villes européennes au 31 décembre 2011



Source : BNP Paribas Real Estate

Tours et campus : deux modèles complémentaires

Les tours et campus sont les deux profils d'actifs recherchés par les utilisateurs de bureaux de grandes tailles. Parmi les actifs de Cegereal, Arcs de Seine et Rives de Bercy sont classés dans la catégorie campus ; Europlaza est une tour.

Effet de mode, opposition de cultures ou enjeu de pouvoir ? La solution horizontale du campus a gagné des parts de marché sur les tours ces dernières années. Mais la tendance est aujourd'hui au rééquilibrage.

Ces deux formes d'implantations correspondent à des besoins différents des entreprises. La tour privilégie la verticalité des communications là où le campus facilite la rencontre et la coopération. La tour est par ailleurs un vecteur d'image. Elle est visible, accessible, flexible et moins consommatrice de foncier. Le campus quant à lui, propose un cadre de vie et de fonctionnement convivial, centré sur le service et le bien-être au travail.

Pour l'entreprise, le choix du campus ou de la tour est donc révélateur de sens.

PANORAMA DES ACTIFS

Extrait des rapports d'expertise de BNP Paribas Real Estate
(au 31/12/2011)

	EUROPLAZA	ARCS DE SEINE	RIVES DE BERCY	
ADRESSE	20, AVENUE ANDRÉ-PROTHIN LA DÉFENSE 4	34, QUAI DU POINT-DU-JOUR BOULOGNE-BILLANCOURT	4, QUAI DE BERCY CHARENTON-LE-PONT	TOTAL
% DÉTENTION	100 %	100 %	100 %	N.A.
VALEUR	386 M€	300 M€	169 M€	854 M€
VALEUR/M²	7 810 €/M²	6 640 €/M²	5 715 €/M²	7 024 €/M²
ÉVOLUTION ANNUELLE	+ 0,5 %	- 2,9 %	+ 0,3 %	- 0,8 %
TAUX DE CAPITALISATION G	6,3 %	6,3 %	6,3 %	6,3 %
LOYERS 2011	21,4 M€	2,3 M€	10,8 M€	34,6 M€
RENDEMENT EFFECTIF THÉORIQUE	6,4 %	6,7 %	6,7 %	6,6 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER	92 %	12 %	100 %	65 %
DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE RÉSIDUELLE DES BAUX	5,4	7,0	6,1	5,8
SURFACE TOTALE	52 478 M²	47 308 M²	31 942 M²	131 728 M²
DONT BUREAUX	47 566 M²	41 738 M²	29 136 M²	118 440 M²
DONT ACTIVITÉ	-	2 500 M²	-	2 500 M²
DONT RIE	3 157 M²	2 041 M²	2 424 M²	7 622 M²
DONT ARCHIVES	1 755 M²	1 029 M²	382 M²	3 166 M²
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	1988	2011	N/A	N.A.
TYPE DE BAUX	INVESTISSEUR	INVESTISSEUR	TRIPLE NET	INVESTISSEUR OU TRIPLE NET
PRINCIPAUX LOCATAIRES	CAP GEMINI GE CAPITAL GALDERMA	CANAL PLUS HEWLETT PACKARD BOURSORAMA	CRÉDIT FONCIER DE FRANCE	

N.B. : Ce panorama n'inclut pas les nouveaux baux signés au premier trimestre 2012 : (i) avec Yxime, pour 1 300 m² dans la tour Europlaza et (ii) avec Canal Plus, Hewlett Packard et Huawei Technologies France pour plus de 17 000 m² sur Arcs de Seine. À la suite des quatre signatures, le taux d'occupation physique du portefeuille de Cegereal s'élève à 80 %.

DES ACTIFS PRÉSERVÉS

Soucieux de maintenir la qualité de son patrimoine immobilier, Cegereal met en œuvre une politique continue d'investissements dans ses immeubles. Ces investissements visent aussi bien des améliorations techniques que de confort ou d'esthétique. Le dernier investissement majeur en date est la rénovation du site Arcs de Seine en 2011, pour un montant de 7,5 millions d'euros.



ARCS DE SEINE

300 M€

VALEUR HORS DROITS DE MUTATION
AU 31/12/2011

45 267 M²

SUPERFICIE TOTALE (HORS PARKINGS)

Canal Plus,
Boursorama,
Hewlett Packard

PRINCIPAUX LOCATAIRES



RIVES DE BERCY

169 M€

VALEUR HORS DROITS DE MUTATION
AU 31/12/2011

31 942 M²

SUPERFICIE TOTALE (HORS PARKINGS)

Crédit Foncier

UNIQUE LOCATAIRE



EUROPLAZA

386 M€

VALEUR HORS DROITS DE MUTATION
AU 31/12/2011

49 321 M²

SUPERFICIE TOTALE (HORS PARKINGS)

Cap Gemini,
GE Money Bank,
Galderma

PRINCIPAUX LOCATAIRES

ARCS DE SEINE

Figure architecturale emblématique de l'Ouest parisien, Arcs de Seine est un ensemble de bureaux modernes conçu par le cabinet d'architectes SOM (Skidmore, Owings & Merrill). Composé de trois bâtiments indépendants agencés autour d'un parc verdoyant, le site bénéficie d'une situation et d'une visibilité exceptionnelles sur l'axe majeur de la Seine. Entièrement rénové, Arcs de Seine est aujourd'hui l'un des « campus » qui offre le plus de services et de qualité de vie sur la zone. Baptisée « Communication Valley », cette zone jouxtant Paris est devenue un pôle tertiaire majeur en Île-de-France.



300 M€
VALORISATION AU 31/12/2011 (HORS DROITS DE MUTATION)

45 000 m²
SURFACE DE BUREAUX

12 %
TAUX D'OCCUPATION AU 31/12/2011

2,3 M€
LOYERS PERÇUS EN 2011

RÉNOVATION DU SITE ARCS DE SEINE

Profitant du départ de Bouygues Telecom, Cegereal a mené un projet de rénovation hautement qualitatif en vue de confirmer le positionnement à la fois moderne et prestigieux d'un site d'exception.

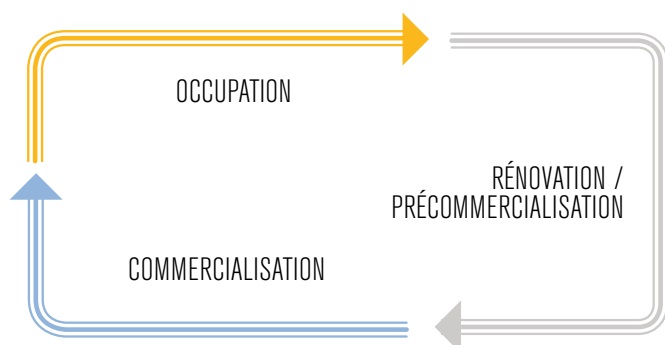
3 OBJECTIFS

- + de confort
- + d'efficacité énergétique
- + d'esprit campus



CYCLE D'EXPLOITATION D'UN IMMEUBLE : L'EXEMPLE D'ARCS DE SEINE

L'exploitation d'un immeuble de bureaux passe par une succession de phases. Occupé pendant onze ans, Arcs de Seine a fait l'objet d'une rénovation complète en 2011, rendant possible une nouvelle commercialisation aux meilleures conditions, qui ouvre une nouvelle phase d'occupation durable.



Heinle, Wischer und Partner
Freie Architekten

DEUX QUESTIONS À ANNETTE DÖRR - HEINLE, WISCHER AND PARTNERS

Architecte en charge de la rénovation d'Arcs de Seine

En quoi a consisté le redesign des halls d'entrée ?

L'esthétique et les fonctionnalités des halls d'entrée ont été entièrement revues. Le décor se décline maintenant autour du concept de vagues, en référence aux vagues de la Seine se reflétant dans les façades des bâtiments. Se réfléchissant sur la surface ondulée et illuminée du plafond, les vagues sont comme transportées dans le bâtiment. Le second élément architectural sur lequel nous avons travaillé, ce sont les arcs, qui ont donné leur nom à l'ensemble. Ces arcs guident le visiteur dans les halls, eux-mêmes restructurés en différents espaces intégralement remeublés et adaptés aux diverses fonctions du hall. Le visiteur est ainsi invité à patienter près du mur de bambous pour une courte attente, ou à s'installer dans un espace de travail et d'échange plus confortable autour de fauteuils et de canapés.

Quel était l'objectif de cette rénovation ?

L'objectif était de rendre l'ensemble Arcs de Seine encore plus convivial et fonctionnel, en lui apportant un design plus contemporain. Pour y parvenir, nous nous sommes appuyés sur sa personnalité unique, que l'on retrouve à la fois dans l'architecture des immeubles et dans la modernité des lignes. Nous avons par exemple créé un pool multiservice, débouchant sur une nouvelle terrasse, qui renforce l'esprit campus du site. Les personnes travaillant sur le site pourront ainsi passer un agréable déjeuner en extérieur, avec vue sur le jardin.



UN ENSEMBLE INTÉGRALEMENT RÉNOVÉ

Cegereal a finalisé en janvier 2012 un an de travaux de remise en état et de valorisation des bâtiments libérés par Bouygues Telecom début 2011. Trois types de travaux ont été mis en œuvre : des travaux de rafraîchissement, des travaux de confort et des travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique, pour un montant total de 7,5 millions d'euros (dont 2,5 millions d'euros de travaux de valorisation).

Ces travaux ont notamment porté sur :

- le rafraîchissement général de l'ensemble des bureaux et des parties communes,
- la rénovation complète des halls d'entrée des immeubles A et C,
- l'aménagement d'une terrasse en rez-de-jardin,
- le réaménagement du pôle de services,
- l'embellissement des jardins,
- la mise en place de systèmes d'éclairage intelligents.





Une localisation idéale aux Portes de Paris

Boulogne-Billancourt accueille le premier parc d'activités d'Île-de-France après la capitale. Arcs de Seine est situé dans l'un des principaux pôles d'affaires de l'agglomération, le Point du Jour, où sont implantées des entreprises de dimension nationale et internationale et des sièges sociaux de sociétés prestigieuses. Accessible en métro, bus et tramway, ce quartier jouxte le périphérique et la Seine, une situation idéale pour rejoindre rapidement le centre de Paris. Le quartier est aussi au cœur de la nouvelle communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest, qui entend conforter l'identité de ce pôle tertiaire majeur et à la pointe de l'innovation en Île-de-France et dans les Hauts-de-Seine.





UN ESPACE CAMPUS INÉDIT

L'ensemble Arcs de Seine est constitué de trois immeubles de bureaux indépendants, offrant des plateaux de 1 200 à 2 800 m² pouvant accueillir jusqu'à 3 000 collaborateurs dans un cadre de travail lumineux et verdoyant. Les espaces ont été conçus pour favoriser la plus grande flexibilité. Le site peut être divisé à la fois horizontalement et verticalement.

Les immeubles partagent un pôle de services communs unique sur la zone :

- un parking sous-terrain de 942 places, soit 1 place pour 3 personnes,
- un restaurant interentreprise d'une capacité de 2 100 couverts,
- une cafétéria avec vue sur la Seine,
- un auditorium d'une capacité de 300 places,
- de grandes salles de réunion, des salons club et une salle de sport.

L'esprit campus du site Arcs de Seine, c'est aussi une vaste panoplie de services pour faciliter la vie des collaborateurs : un point retrait argent, une conciergerie, un réseau de commerçants avec système de livraison, une agence de voyages, un coiffeur.



Plus de la moitié du site déjà commercialisé

Entièrement rénové, Arcs de Seine est prêt à accueillir de nouveaux locataires. L'ensemble est aujourd'hui partiellement occupé par Boursorama (bâtiment B, du 4^e au 7^e étage, soit 5 344 m²), qui bénéficie d'un bail de 6/9 ans courant depuis le 1^{er} janvier 2010. Le reste du site est en cours de commercialisation.

Trois nouvelles signatures sont intervenues début 2012, représentant, avec Boursorama, un taux d'occupation de 51 % de l'ensemble :

- **Canal Plus** a pris à bail la totalité de l'immeuble C, soit 10 500 m², sous la forme d'un bail ferme de 9 ans à compter du 1^{er} octobre 2012.
- **Hewlett Packard** prendra progressivement à bail une surface de 4 300 m² à partir du 1^{er} juillet 2012, au travers d'un bail 6/9 ans.
- **Huawei Technologies France**, leader de solutions pour réseaux d'opérateurs de télécommunications de nouvelle génération, filiale d'une multinationale chinoise, prend à bail 2 500 m² à partir du 1^{er} mars 2012.

À fin mars 2012, 19 500 m² de bureaux restaient disponibles sur Arcs de Seine.



Une ruche en plein ciel

Arcs de Seine abrite sur son toit une ruche qui produit environ 50 kilos de miel par an. Un miel particulièrement savoureux en raison de la très grande diversité de fleurs aux alentours et de l'absence de pesticides. La ruche a donné sa première récolte à l'automne 2008.

La profession se mobilise pour le plan bâtiment Grenelle

32 RECOMMANDATIONS FAITES PAR DES GROUPES DE TRAVAIL, RELATIVES À LA RÉDACTION DU DÉCRET ORGANISANT L'OBLIGATION DE TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DANS LE PARC TERTIAIRE ENTRE 2012 ET 2020.

+ 200 PERSONNES IMPLIQUÉES DANS LE PROJET REPRÉSENTANT TOUS LES ACTEURS DU SECTEUR.

850 MILLIONS DE M² DE PARC CONCERNÉ (EN FRANCE).

- 38 % DE CONSOMMATION D'ÉNERGIE DANS LES BÂTIMENTS TERTIAIRES D'ICI À 2020 EN FRANCE. C'EST L'OBJECTIF DÉFINI PAR LE GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT.

UNE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE EXEMPLAIRE

Cegereal a profité de la rénovation d'Arcs de Seine pour améliorer encore les performances environnementales du site. Consécration de la démarche, le site a obtenu début 2012 la certification HQE® Exploitation pour la phase « Engagement de l'exploitation ». Arcs de Seine est ainsi aujourd'hui l'un des immeubles d'Île-de-France répondant au plus près aux exigences du Grenelle de l'environnement en matière de consommation d'énergie et de contrôle des émissions.

UN IMMEUBLE EXEMPLAIRE

Bien avant que les critères de développement durable ne deviennent incontournables dans l'immobilier, la préservation de l'environnement était une priorité pour Cegereal. Arcs de Seine est à ce titre un site pilote. Dès 2003, une démarche de gestion des énergies a été lancée pour diagnostiquer le fonctionnement et les besoins énergétiques de l'ensemble. Cette phase a été suivie de campagnes de mesure pour identifier les gisements d'économies. Des actions sur les équipements et infrastructures des immeubles ont ensuite été mises en œuvre, en accord avec les locataires, notamment l'installation d'ampoules basse tension, la programmation de la climatisation ou de l'éclairage au plus près des besoins et la coupure de l'éclairage des parkings après 22 heures. Autant d'actions qui se sont traduites par des économies substantielles d'eau, d'électricité et de chauffage pour les locataires.

En 2011, à l'occasion de la remise en état du site, une démarche de certification HQE Exploitation a été engagée avec succès auprès de Certivéa. À cette occasion, un audit a permis d'identifier de nouvelles pistes d'amélioration de la performance du site comme des outils de contrôle des consommations, la gestion des déchets et des mesures régulières de la qualité de l'eau.



Zoom sur la certification HQE Exploitation

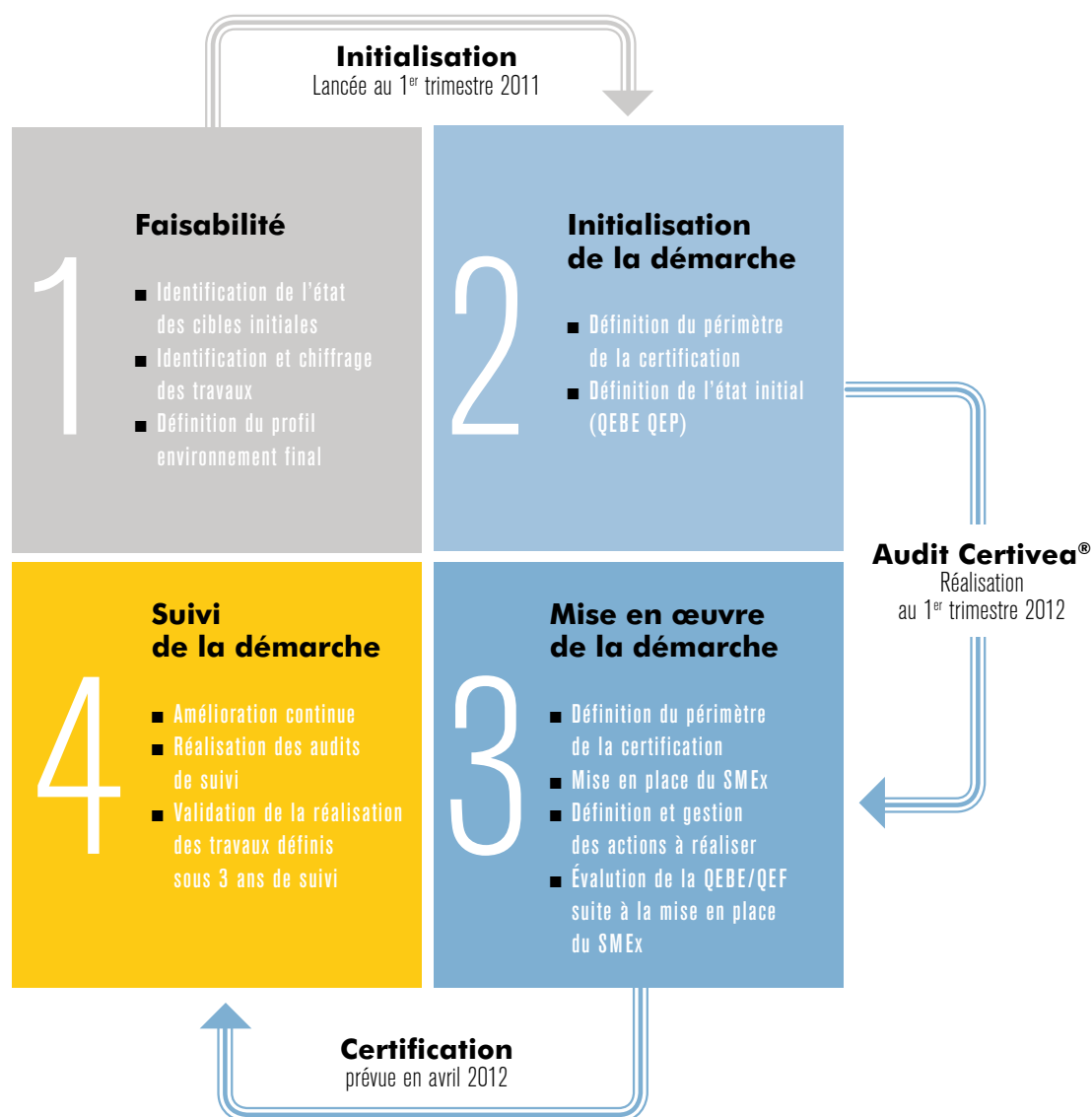
La certification NF Bâtiments Tertiaires en Exploitation Démarche HQE est une nouvelle approche par rapport aux référentiels « construction » utilisés jusqu'à présent. Elle ne se contente pas du potentiel théorique d'un immeuble, mais intègre son exploitation et son utilisation pour mesurer sa qualité environnementale.

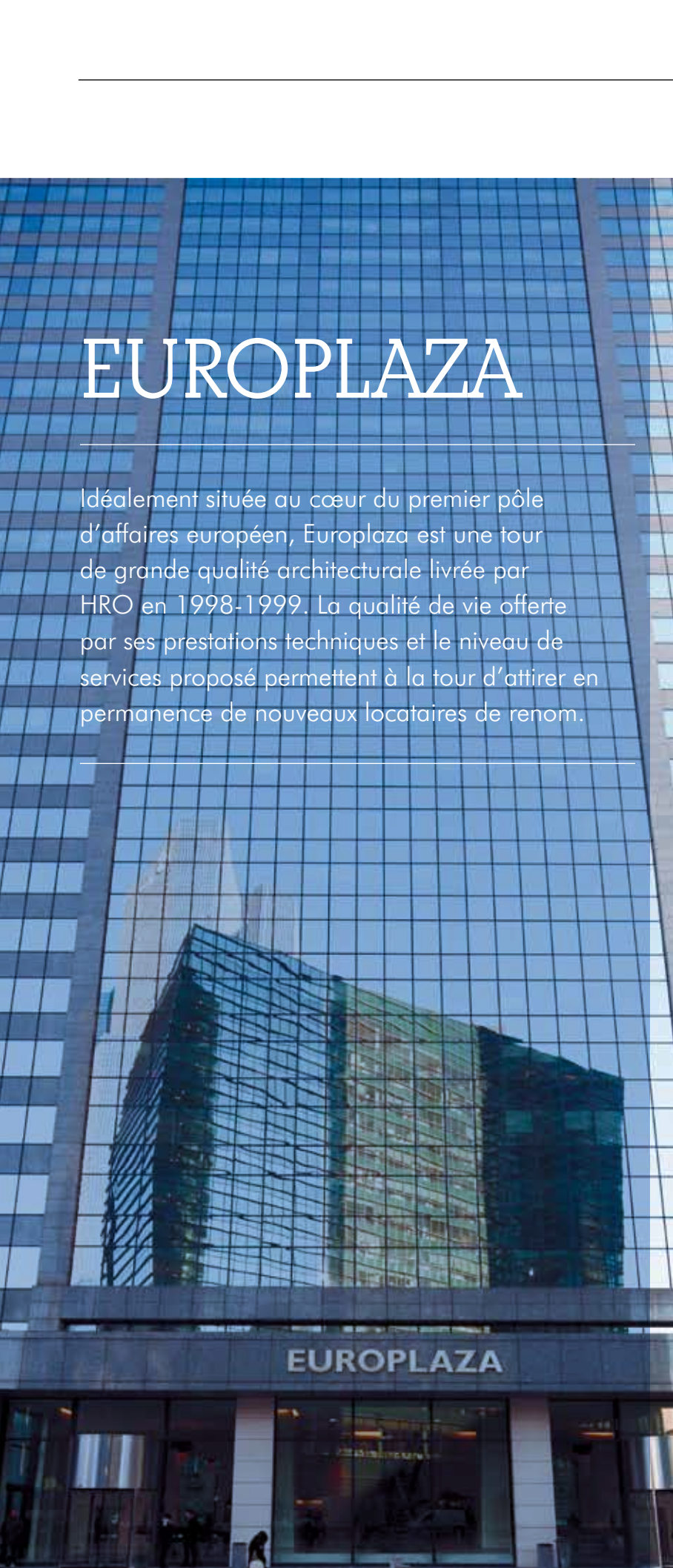
Elle traduit donc l'implication de chacun des acteurs, qu'il soit propriétaire, exploitant ou utilisateur, en tenant compte des notions de maintien et d'amélioration des performances des ouvrages dans le temps.

Le label intègre le Système de Management de l'Exploitation (SMEx), la Qualité Environnementale des Bâtiments en Exploitation (QEBE) et la Qualité Environnementale des Pratiques (QEP).

LA DÉMARCHE DE CERTIFICATION : EXEMPLE D'ARCS DE SEINE

Le process de certification cible 14 critères d'éco-construction, d'éco-gestion, de confort et de santé. 100 % des cibles sont atteintes sur Arcs de Seine.





EUROPLAZA

Idéalement située au cœur du premier pôle d'affaires européen, Europlaza est une tour de grande qualité architecturale livrée par HRO en 1998-1999. La qualité de vie offerte par ses prestations techniques et le niveau de services proposé permettent à la tour d'attirer en permanence de nouveaux locataires de renom.

Au cœur du premier pôle d'affaires européen

Avec 3,8 millions de m² de bureaux, 185 000 salariés et 2 500 entreprises (dont 1 500 sièges sociaux), sur un territoire stratégique de 564 hectares à l'ouest de Paris, La Défense constitue le plus grand pôle d'affaires d'Europe. Bénéficiant d'une attractivité toujours renouvelée (les entreprises peuvent encore trouver des surfaces de bureaux de plus de 5 000 m² accessibles en quelques minutes depuis le centre de la capitale) et de la confiance des investisseurs, La Défense Seine Arche est un quartier phare du Grand Paris.

Entre les constructions de nouveaux immeubles et les projets d'aménagement urbain pour combiner des espaces de vie, de travail et de services, la tour Europlaza est au cœur d'un environnement dynamique et porteur.

386 M€

VALORISATION AU 31/12/2011
(HORS DROITS DE MUTATION)

47 500 m²

SURFACE DE BUREAUX

92 %

TAUX D'OCCUPATION AU 31/12/2011

21,4 M€

LOYERS PERÇUS EN 2011



MODULARITÉ ET SERVICES

Europlaza est le plus vaste des trois ensembles de Cegereal. Il est composé de 31 étages de 1 300 m² et de 2 100 m² qui peuvent être aménagés, selon les besoins du locataire, en open space global ou autour d'un couloir central. L'ensemble se caractérise par des prestations en phase avec les exigences des grandes entreprises en termes de services, de confort et de sécurité.

La tour dispose d'un parking privé de 722 places (une prestation particulièrement prisée à La Défense), d'un auditorium et d'une salle de sport avec sauna. Elle intègre un dispositif complet de restauration, avec un restaurant interentreprise décoré par l'architecte Alberto Pinto, une cafétéria baignée de lumière grâce à sa verrière achevée en 2009 et des salles VIP. Elle propose des salles de réunions de haut standing et facilement modulables. Les équipements sont eux aussi de très haut niveau, tant en ce qui concerne la climatisation que les systèmes de sécurité incendie ou de vidéo surveillance.

La présence d'un gestionnaire et deux techniciens assure par ailleurs les locataires de la prise en compte permanente de leurs remarques et de leurs préoccupations quotidiennes.

UNE VIE LOCATIVE ACTIVE

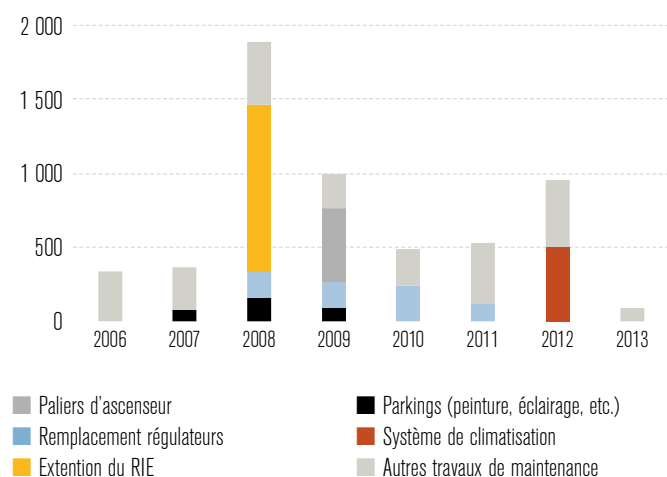
Au 31 décembre 2011, la tour Europlaza était louée à 90 % par 17 locataires de référence, parmi lesquels Cap Gemini France, GE Money Bank, Gartner, ou Galderma. Les baux locatifs sont compris entre 3 et 9 ans et intègrent tous des clauses d'indexation.

Les prestations proposées par la tour ont facilité en 2011 l'arrivée de nouveaux locataires de premier plan. Trois nouveaux baux ont ainsi été signés avec le producteur mondial de papier Stora Enso, le cabinet de recrutement international Sthree et la société de technologie Intersystems. Ils seront rejoints en 2012 par Yxime.

2012 : UN NOUVEAU LOCATAIRE DE CHOIX

Yxime, property manager de Cegereal, a choisi Europlaza pour y installer ses bureaux. Dès avril 2012, le gestionnaire immobilier occupera le 4^e étage de la tour. La décision d'Yxime est symbolique pour Cegereal. Gérant 3 millions de m² en Île-de-France, Yxime a opté pour Europlaza, signe de sa reconnaissance de la qualité de la tour.

Travaux réalisés dans la tour Europlaza depuis 2006 (en milliers d'euros)



« De nombreuses entreprises de référence ont manifesté en 2011 un intérêt pour Europlaza. Preuve de la qualité des prestations, le taux d'occupation de la tour est proche de 90 % au 31 décembre 2011. »

THIERRY DORISON
Directeur général – Yxime

RIVES DE BERCY

Rives de Bercy est un espace immobilier haut de gamme dans le nouveau quartier d'affaires en périphérie Est de Paris. Sa majestueuse façade en bordure de Seine offre à son locataire une visibilité exceptionnelle. Il est loué depuis 2003 au Crédit Foncier. Facilement accessible en voitures ou en transports en commun, à quelques minutes de Paris, l'immeuble est au cœur d'un quartier en complète transformation.



168,7 M€

VALORISATION AU 31/12/2011
(HORS DROITS DE MUTATION)

31 900 m²

SURFACE DE BUREAUX

100 %

TAUX D'OCCUPATION AU 31/12/2011

10,8 M€

LOYERS PERÇUS EN 2011



UN IMMEUBLE MODERNE ET DE QUALITÉ

Ensemble de grande taille (31 942 m² de bâtiments et 16 374 m² de terrain), Rives de Bercy jouit d'une architecture moderne de haut niveau. Reliées par des passerelles suspendues, les différentes ailes bénéficient d'une très bonne luminosité. Design et monumental, le hall d'accueil ouvre sur le quai de Bercy.

L'ensemble offre un cadre et des prestations du meilleur niveau. Les locaux sont aux dernières normes de sécurité et de confort. Les toits sont surmontés de terrasses panoramiques couvertes de pelouse. Le site met à disposition des utilisateurs une cafétéria et un restaurant d'entreprise donnant sur une cour intérieure agrémentée d'un jardin japonais. Cinq salons privés et de nombreuses salles de réunions de tailles différentes sont disponibles, ainsi qu'un auditorium de 188 places et une vaste salle de sport aménagée en 2010.

UN LOCATAIRE DE CHOIX

Rives de Bercy est entièrement occupé par le Crédit Foncier depuis 2003. L'établissement bancaire dispose d'un bail de 9 ans qui a été renouvelé en 2009. Ce bail est de type triple net : l'ensemble des charges locatives et des travaux sont supportés par le locataire. À titre d'exemple, le locataire a engagé divers travaux en 2011 : agrandissement de la salle de fitness, travaux sur les économies d'énergie, modification du restaurant ou l'installation d'un onduleur supplémentaire.

Rives de Bercy en première ligne d'un quartier dynamique

Charenton-le-Pont, ville de Rives de Bercy, est l'un des quartiers d'affaires en pleine expansion de l'Est parisien. Elle attire de nombreuses entreprises séduites par la proximité de Paris, l'accessibilité du réseau autoroutier, l'agrément des espaces en bordure de Seine et l'opportunité d'avoir des locaux de même qualité que dans l'Ouest parisien pour des loyers moindres. Ainsi Carrefour, Natexis Banques Populaires, Essilor et CSC Peat Marwick ont-ils élu domiciles à Charenton-le-Pont, renforçant encore l'attractivité de la zone. Le quartier fait l'objet de nombreux projets destinés à dynamiser l'économie dans tout l'Est parisien, notamment, à quelques centaines de mètres de Charenton-le-Pont, le pôle Paris Rive Gauche, qui, dans le prolongement de la Bibliothèque nationale, accueillera demain quelque 60 000 salariés.

UNE POLITIQUE LOCATIVE SÉLECTIVE ET DE LONG TERME

Les immeubles de grande taille de Cegereal accueillent des locataires de premier plan que la foncière entend fidéliser. Objectif : sécuriser les revenus et assurer une performance durable. Pour la gestion de ses actifs, Cegereal s'appuie sur un partenaire privilégié, à la fois actionnaire et gestionnaire de ses actifs : Commerz Real.



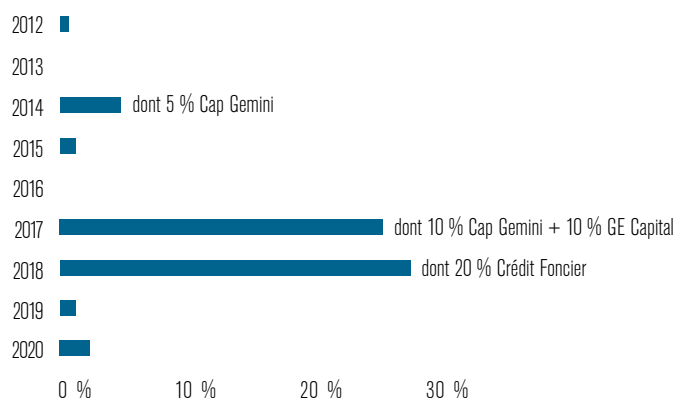
DES CLIENTS DE RÉFÉRENCE

Les clients de Cegereal sont des entreprises nationales ou internationales, leaders dans leurs domaines d'activité respectifs. Parmi ces locataires figurent des noms aussi prestigieux que Cap Gemini France, le Crédit Foncier, Boursorama ou encore GE Capital. Ces clients, dont l'assise financière, la pérennité et la crédibilité sont avérées, présentent un risque de défaillance très limité. Les relations que Cegereal entretient avec eux sont basées sur la proximité, la confiance et la transparence.

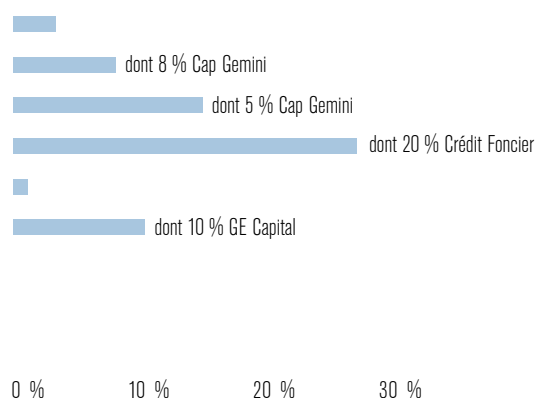
DES BAUX COMMERCIAUX DE LONGUE DURÉE

Dans la mesure du possible, Cegereal privilégie la signature de baux commerciaux sur des échéances de longue durée (6 ou 9 ans). Ces baux intègrent en règle générale des critères d'indexation des loyers. Ils prévoient aussi le transfert de l'ensemble des coûts d'exploitation et d'entretien des immeubles aux locataires, de même que les taxes liées aux actifs et certaines réparations.

Date de fin de bail pour les principaux locataires (en % du loyer total potentiel au 31/12/11)



Date de congé possible pour les principaux locataires (en % du loyer total potentiel au 31/12/11)



COMMERZ REAL : UN PARTENAIRE PRIVILÉGIÉ

Pour la gestion de ses actifs, Cegereal a passé un contrat d'Asset Management avec la société de gestion immobilière Commerz Real. Commerz Real est pour Cegereal un partenaire de choix. La société de gestion a en effet une parfaite connaissance du marché francilien de l'immobilier de bureau avec 3 milliards d'euros d'actifs sous gestion en Île-de-France et un savoir-faire reconnu en matière de commercialisation et d'exploitation. Commerz Real est également le premier actionnaire de Cegereal (à hauteur de 59,8 % pour le compte du fonds HausInvest) et de ce fait doublement intéressé au succès de la foncière.

Choisir Commerz Real, c'est donc pour Cegereal choisir la meilleure compétence et le meilleur intérêt, à la fois pour la société, pour les locataires et pour les actionnaires.



Un contrat d'Asset Management renouvelé

En 2011, Cegereal a renouvelé pour six ans avec Commerz Real son contrat de gestion d'actifs qui englobe les missions de conseil sur ses investissements et d'analyse de l'exploitation de ses actifs. Ce contrat inclut aussi une évaluation des actifs et de leurs performances, la fourniture de données sur l'évolution du marché immobilier ainsi que des orientations en matière de baux. L'accord contractuel intègre par ailleurs l'inspection des immeubles et des conseils sur la stratégie locative de Cegereal.

La rémunération annuelle de ce contrat a été fixée à 0,35 % de la valeur d'expertise des immeubles et à 1 % de la valeur de vente ou d'achat des actifs acquis ou vendus au cours de l'année.

Il est important de noter que ce contrat est une convention réglementée au sens de l'article L.225-38 du Code de commerce et qu'à ce titre, seuls les trois administrateurs indépendants et le représentant de Covéa ont été autorisés à voter. Le renouvellement de cette convention aux mêmes conditions a été autorisé à l'unanimité.

40 Md€

VALEUR DU PATRIMOINE GÉRÉ DANS LE MONDE PAR COMMERZ REAL

À propos de Commerz Real

Société de gestion immobilière de Commerz Bank

40 ans d'expérience

700 experts en immobilier dans le monde entier

Plus de 40 milliards d'euros d'actifs sous gestion, notamment HausInvest, créé en 1974 et actionnaire majoritaire de Cegereal

Plus de 50 immeubles de bureaux supérieurs
à 10 000 m² gérés

GOVERNANCE ET GESTION DES RISQUES



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

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

GOVERNANCE

PRINCIPES D'ORGANISATION

Se référant au Code de référence AFEP-MEDEF sur le gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, établi en décembre 2008 et mis à jour en avril 2010, la gouvernance de Cegereal est assurée à trois niveaux : le Conseil d'administration, ses trois comités et l'équipe de direction, constituée de Raphaël Tréguier et Carl-Christian Siegel.

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

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

GOVERNANCE

Une organisation tournée vers la transparence et l'indépendance

1

Un Conseil d'administration
Présidé par un administrateur indépendant et composé de 9 membres, dont 3 sont indépendants.

2

Trois comités
Comité des investissements, Comité d'audit, Comités des nominations et rémunérations, constitués majoritairement d'administrateurs indépendants.

3

Une équipe de direction
Composée d'un Directeur général et un Directeur général délégué.

ORGANISATION OPÉRATIONNELLE

Pour la gestion de ses opérations, Cegereal s'appuie sur des partenaires externes qui lui permettent d'avoir accès aux meilleures compétences sur le marché.

Cegereal bénéficie d'un contrat d'Asset Management avec un leader mondial de la gestion immobilière pour compte de tiers, Commerz Real.

Cegereal s'appuie sur Yxime pour la gestion quotidienne de ses immeubles, Fidal pour les questions juridiques et fiscales et Pricewaterhouse Coopers pour l'expertise comptable.

UNE GOUVERNANCE À TROIS NIVEAUX

1. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration de Cegereal s'est réuni neuf fois en 2011, avec un taux de présence de 89 %. Conformément aux règles internes de la société, le Conseil a été notamment consulté pour toutes les commercialisations supérieures à deux millions d'euros et pour l'élaboration du projet de rénovation d'Arcs de Seine.

ADMINISTRATEURS INDEPENDANTS



Richard Wrigley,

Président du Conseil d'administration, du Comité d'audit

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



Alec Emmott,

Président du Comité d'investissement

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



Jean-Pierre Bonnefond,

Président du Comité des nominations et rémunérations

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

REPRÉSENTANTS DES ACTIONNAIRES

Gerry Dietel,

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

Erich Seeger,

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

Carl-Christian Siegel,

46 ans, administrateur. Responsable des équipes immobilières en Europe du Sud chez Commerz Real AG. Il a rejoint le Groupe début 2008 après 12 ans au sein du groupe Deutsche Bank, où il était responsable de la gestion de portefeuille pour des Fonds spéciaux. Carl-Christian Siegel est diplômé en Gestion de l'université de Konstanz et possède un diplôme en économie Immobilière de European Business School.

Olivier Le Borgne,

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

Klaus Waldherr,

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

Sabine Röska,

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

2. LES TROIS COMITÉS

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

Comité d'investissements

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

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

Nombre de réunions en 2011 : 1
Taux de participation : 100 %

Comité d'audit

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

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

Nombre de réunions en 2011 : 2
Taux de participation : 100 %

Comité des nominations et des rémunérations

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

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

Nombre de réunions en 2011 : 2
Taux de participation : 100 %



3. L'ÉQUIPE DE DIRECTION



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

Raphaël Tréguier, Directeur général

Âgé de 37 ans, Raphaël Tréguier possède une expérience solide dans l'immobilier et le Corporate Finance. Impliqué dans la direction d'opérations d'achat de sociétés, cotées et non cotées, et de grands portefeuilles, il a notamment passé sept ans au sein de l'équipe de GE Real Estate France chargée des investissements entre 2001 et 2008.

Carl-Christian Siegel, Directeur général délégué aux affaires immobilières

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

GESTION DES RISQUES

La politique de gestion des risques mise en place par Cegereal s'appuie sur des outils de planification et d'analyse des risques ainsi que sur des processus stricts de contrôle interne.

CONTRÔLE INTERNE

Cegereal accorde une attention particulière à la qualité du contrôle interne, tant au niveau de l'analyse de ses risques que du processus d'approbation des opérations et du reporting.

Pour garantir le meilleur contrôle, des procédures normalisées permettant des contrôles fréquents et chiffrés sont en cours de mise en place. Lancés en 2009, les chantiers de mise en place de ces procédures devraient s'achever en 2012.

PLANIFICATION ET ANALYSE DES RISQUES

Tous les mois, le Management soumet un rapport d'activité général au Conseil d'administration. En outre des prévisions de trésorerie et des analyses des disponibilités des financements à court et moyen terme sont effectuées.

Tous les trimestres, Cegereal réactualise par ailleurs les analyses de solvabilité de ses locataires et procède à la revue des covenants financiers.

PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUE

Chaque année, Cegereal procède à une revue des risques qui pourraient avoir un impact sur son activité, sa situation financière ou ses résultats. Pour chaque risque identifié, la Société expose les conséquences éventuelles et les facteurs atténuants (cf. également paragraphe 2.5.4 Gestion des risques financiers).

La Société a procédé à une revue spécifique des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

La Société a par ailleurs procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.



RISQUES	NATURE	CONSÉQUENCES	OBSERVATIONS
1. RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ			
1.1. Risques liés à l'environnement économique et au marché de l'immobilier			
Risques liés à l'environnement économique	La conjoncture économique difficile et son éventuelle dégradation peut avoir un impact sur : • Activité locative : - la demande de surfaces de bureaux - les loyers auxquels pourront être reloués les immeubles - la capacité de la société à augmenter le niveau de ses loyers à l'occasion des renouvellements. - l'indice d'indexation des loyers (ICC- INSEE) • Investissements/arbitrages : baisse des liquidités allouées à l'immobilier de bureaux.	• Incidence négative sur la situation financière, les résultats, l'activité et les perspectives de développement du Groupe. • Incidence sur le taux d'occupation. • Incidence sur la liquidité des actifs immobiliers dans le cas d'une vente forcée : difficulté d'une cession rapide et dans des conditions satisfaisantes d'une partie de ses actifs immobiliers si cela s'avérerait nécessaire.	• La majeure partie des baux en place ont fait l'objet d'une renégociation depuis 2008, ce qui protège la société des négociations de loyer à la baisse au titre de l'article L.145-39 du Code de commerce. • L'indice ICC a connu une hausse moyenne de 3 % par année sur les dix dernières années et de 5 % depuis sa création en 1954. • 54 % des surfaces louées sont indexés à des taux fixes (entre 3 et 3,5 %). • Les immeubles « prime » restent les actifs les plus prisés, tant à la location qu'à l'investissement.
Risques liés à l'environnement concurrentiel	• Activité locative : la concurrence sur le secteur de l'immobilier de bureaux. • Investissements/arbitrages : concurrence de propriétaires fonciers nationaux et internationaux (investisseurs institutionnels, foncières).	• Perte potentielle de locataire(s), à l'échéance du bail, si la concurrence est susceptible d'offrir des conditions locatives plus attractives sur des actifs équivalents. • Effet défavorable sur la croissance, sur l'activité et les résultats futurs du Groupe si la stratégie d'investissements et d'arbitrage ne peut pas être mise en œuvre.	• La Société entame des discussions régulières avec les locataires pour anticiper leurs besoins et être en ligne avec son marché.
1.2. Risques liés à l'exploitation			
Risque lié à l'évolution du niveau des loyers	• Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles de bureaux sont influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières.	• Une évolution défavorable serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité et la situation financière de la société.	• La Société procède à une valorisation semestrielle (par des évaluateurs indépendants) de ses immeubles par différentes méthodes directement liées au loyer de marché.
Risque de dépendance à l'égard de certains locataires	• Les trois locataires les plus importants (Crédit Foncier de France, Cap Gemini Telecom et GE Capital) représentent environ 63 % du total des revenus locatifs.	• La demande de renégociation des baux au moment de leur renouvellement ou le départ de l'un de ces locataires seraient susceptibles d'avoir un effet défavorable sur la situation financière.	• La divisibilité du site Arcs de Seine devrait permettre de réduire la dépendance.
Risque lié au non-paiement des loyers	• La totalité du chiffre d'affaires de la société est généré par la location à des tiers de ses actifs immobiliers.	Le défaut de paiement des loyers serait susceptible • d'affecter les résultats de la société; et • d'augmenter le risque de liquidité (voir risque 2.1.)	• Contrôle de la qualité financière aussi bien des nouveaux locataires, que chaque trimestre pour l'ensemble des locataires. Au 31 décembre 2011, 100 % des locataires avaient une situation financière satisfaisante, dont 94 % avec une note 1 & 2 par Dun & Bradstreet (Échelle de 1 à 5). À ce jour, aucun défaut de paiement n'a été constaté.
Risques liés à la vacance sur Arcs de Seine	• La vacance physique s'élève à 88 % sur le site d'Arcs de Seine au 31 décembre 2011.	• Rapprochement du premier niveau prudentiel de couverture des intérêts (180 %). • Plus grande vulnérabilité à des événements exceptionnels pouvant générer des besoins de trésorerie imprévus. • Augmentation du coût de refinancement de l'immeuble.	• Au 31 mars 2012, trois nouveaux baux ont été signés pour une surface de 17 000 m² réduisant le taux de vacance à moins de 50 %. • Deux agents d'envergure internationale (Jones Lang Lasalle et CBRE) ont été mandatés en vue de la relocation, rejoins par Keops depuis février 2012. • Travaux d'amélioration réalisés afin de mettre cet actif aux meilleurs standards du marché et faciliter sa commercialisation. • Capacité à faire face à ses obligations de couvertures des intérêts : voir risque 2.1. • Europlaza & Rives de Bercy permettent à la Société d'avoir une génération de trésorerie positive (avant distribution de dividendes). • Le refinancement de la dette actuelle est une des priorités de l'exercice 2012: voir p. 46 (Gestion financière).
1.3. Risques de concentration			
Risque lié à la concentration du portefeuille dans une même région géographique	• L'ensemble du portefeuille est situé dans la première périphérie parisienne.	• La concurrence au sein de la région ou des régions voisines pourrait favoriser les mouvements d'entreprises souhaitant saisir l'opportunité d'un meilleur rapport qualité/prix.	• Les trois actifs sont dans trois zones très différentes au sein d'un marché francilien qui représente plus de 50 millions de m². Le risque de concentration est donc limité. • Les taux de vacance des zones des différents immeubles de Cegereal s'établissent à : 6,3 % pour La Défense, 14,3 % à Boulogne-Billancourt et 5,9 % à Charenton-le-Pont (données au 31/12/2011, source : BNP Paribas Real Estate)
Risques liés à la concentration du portefeuille dans un même secteur locatif	• La Société a concentré son portefeuille immobilier uniquement sur des actifs de bureaux.	• Une dégradation de la conjoncture de ce marché pourrait avoir des effets négatifs sur la situation financière, les résultats, l'activité et les perspectives de développement du Groupe.	• Le Groupe investit dans les bureaux récents et banalisés ce qui atténue les risques d'obsolescence et d'absence de demande locative.
1.4. Risques liés aux actifs			
Risque lié à l'estimation de la valeur des actifs	• La valorisation du portefeuille fait l'objet d'un rapport détaillé sur une base annuelle et d'une actualisation trimestrielle.	• En IFRS, le résultat du Groupe pourrait varier sensiblement en cas de baisse ou hausse significative des taux de capitalisation sur le secteur immobilier. Au 31 mars et au 30 septembre, la valeur comptable des immeubles ne fera pas l'objet d'un ajustement en cas de variation de prix de marché et pourrait donc ne pas refléter la valeur de réalisation effective du patrimoine.	• Les expertises sont effectuées par BNP Paribas Real Estate Expertise, évaluateur indépendant. • Le Groupe communique tout élément à sa disposition susceptible d'avoir un impact notable sur la valeur de ses immeubles.

GESTION DES RISQUES

RISQUES	NATURE	CONSÉQUENCES	OBSERVATIONS
2. GESTION DES RISQUES DE MARCHÉ			
2.1. Risques de liquidité			
	Le contrat de financement qui lie la Filiale de Cegereal, Prothin à Eurohypo comporte des clauses usuelles de remboursement anticipé (total ou partiel) du crédit dans différents cas et sous certaines conditions contractuellement définies. Ces cas sont visés au paragraphe I.3.2 « Convention d'ouverture de crédit du 2 mars 2006 ».	- Possibilité offerte au prêteur d'annuler ses engagements au titre de la convention d'ouverture de crédits, de déclarer immédiatement exigibles l'encours du crédit et les sommes y afférentes, et de réaliser tout ou partie des sûretés et garanties octroyées en cas de survenance d'un cas de défaut. - Le Groupe pourrait ne pas être en mesure d'obtenir un refinancement pour un montant ou à des conditions financières équivalentes aux conditions actuelles.	- La revue spécifique du risque de liquidité au regard de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2011 satisfait les différentes limites susceptibles d'affecter les clauses d'exigibilité anticipée prévues dans la convention d'ouverture de crédits (cf. dans les comptes IFRS au paragraphe II.1.2 les notes 5.12 « Emprunts » et 5.24 « engagements donnés »). - Au 31 décembre 2011, Cegereal présentait les ratios financiers suivants : (i) ratio LTV de 46,7 % (max 70 %) et (ii) ratio de couverture des intérêts de 224 % (min 150 %).
2.2. Risques de change			
	Le Groupe ne supporte pas de risque de change du fait d'un chiffre d'affaires intégralement réalisé dans la zone euro.	Aucun risque de change	Non applicable
2.3. Risques sur actions et autres instruments financiers			
	À la date du présent document, le Groupe ne détient pas de participation directe dans des sociétés cotées, ni de participation indirecte dans de telles sociétés via la détention d'OPCVM-actions.	Le Groupe ne supporte pas de risque sur actions.	Non applicable
2.4. Risque lié au niveau des taux d'intérêt			
	L'activité immobilière a bénéficié au cours des dernières années d'un environnement favorable caractérisé par une baisse des taux d'intérêt à long terme. Les taux de rendement de l'OAT à 10 ans (indice TEC 10) est passé de 3,98 % au 31 décembre 2006 à 3,16 % au 30 décembre 2011 (Source : Agence France Trésor). La Société n'est pas en mesure de prévoir les différents facteurs pouvant influencer sur l'évolution des taux d'intérêt.	Une hausse significative des taux d'intérêt pourrait entraîner une baisse de la valeur d'expertise du patrimoine de la société. (cf. également paragraphe IV.6.1.4 « Risque lié aux actifs »).	La Société n'a pas procédé à une analyse de sensibilité à une variation des risques en raison du taux fixe appliqué à l'emprunt avec Eurohypo AG. Le risque de taux est également visé au point 4.7 des notes annexes des comptes en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2011 figurant au paragraphe II.1.2.
3. RISQUES LIÉS À L'ACTIONNAIRE MAJORITAIRE			
3.1. Risques liés à la présence du fonds d'investissement HausInvest			
Risque lié au manque de liquidité des autres actifs du fonds	Le fonds HausInvest étant un fonds ouvert, les porteurs de parts de ce fonds ont la possibilité de demander le remboursement de leurs parts à tout moment.	- En cas d'insuffisance de liquidités, risque de vente des actifs du Groupe sollicitée par CRI en sa qualité d'actionnaire majoritaire pour les besoins du fonds et de distribution du produit de telles ventes. - Risque de vente forcée par CRI de titres de la Société ce qui serait susceptible d'avoir un impact négatif sur le cours de l'action de la Société.	Le fonds HausInvest disposait d'une trésorerie (liquidités et équivalents de liquidités) stable au cours de l'année 2011. Elle s'établit à 1,5 milliard d'euros au 31 décembre 2011.
Risque lié à la fluctuation de la valeur du fonds	Aux termes de la législation allemande, l'investissement pour le compte d'un fonds dans des sociétés foncières fait l'objet de certaines limites : - la valeur brute des actifs et droits y afférents des sociétés foncières est limitée à 49 % de la valeur brute totale du fonds, - la valeur brute des actifs immobiliers et des droits y afférents de chaque société foncière est limitée à 15 %, ce seuil s'appréciant en proportion de la participation détenue pour le compte du fonds HausInvest dans la société foncière.	La fluctuation de la valeur du fonds pourrait influencer la politique d'investissement de CRI et avoir indirectement un effet significatif sur les orientations stratégiques de la Société et son activité.	À fin Décembre 2011, Cegereal représentait moins de 5 % des actifs sous gestion du fonds HausInvest.
3.2. Risque lié à l'actionnaire majoritaire			
Risque lié à l'actionnaire majoritaire	- CRI est l'actionnaire majoritaire en capital et en droits de vote de la Société et conserve une influence significative sur la Société et sur la conduite de l'activité du Groupe (cf. également paragraphe III.3 « Opérations avec des apparentés »). - CRI gère en France d'autres actifs immobiliers pour le compte du fonds HausInvest.	- CRI est ainsi en mesure de prendre des décisions importantes (ex.: composition du Conseil d'administration de la Société, versement du dividende, etc.) sans que les actionnaires minoritaires ne puissent s'y opposer en Assemblée générale. - CRI pourrait se trouver en position de conflit d'intérêts dans le cadre de certaines transactions (ex.: négociation de bail, cession d'un immeuble) ce qui pourrait avoir des conséquences défavorables pour Cegereal, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur le patrimoine, la situation financière, les résultats ou les orientations stratégiques du Groupe.	Il existe une communauté d'intérêts entre les actionnaires de la Société et les porteurs de parts du fonds visant à maximiser la valeur du patrimoine de la société.
4. RISQUE LIÉ À LA RÉGLEMENTATION ALLEMANDE APPLICABLE À L'ACTIONNAIRE MAJORITAIRE			
	- Cegereal est une société foncière détenue majoritairement par CRI pour le compte du fonds HausInvest. Cegereal, en tant que filiale de CRI, est indirectement soumise à certaines dispositions de la législation allemande applicable à CRI relatives aux investissements et aux fonds d'investissements allemands. - CRI (actionnaire majoritaire de Cegereal) doit respecter différents ratios ou seuils dans la gestion des actifs du fonds HausInvest.	- Incidence directe sur la politique d'investissements, de désinvestissements et les orientations stratégiques du Groupe. - Pour des raisons réglementaires, CRI pourrait être amenée à réduire significativement sa participation dans la Société ce qui serait susceptible d'avoir une incidence négative sur l'évolution du cours de Bourse de la Société. - Les possibilités d'acquisitions par le Groupe pourraient être limitées en raison de la nécessité de respecter ces différents ratios ou seuils.	À fin Décembre 2011, Cegereal représentait moins de 5 % des actifs sous gestion du fonds HausInvest.

RISQUES	NATURE	CONSÉQUENCES	OBSERVATIONS
5. RISQUES LIÉS AUX PRESTATAIRES			
5.1. Risque lié à la qualité des prestataires et des sous-traitants			
	L'activité locative du Groupe repose sur certains sous-traitants et prestataires de services, notamment les entreprises d'entretien ou de gardiennage.	La cessation d'activité ou des paiements de certains sous-traitants ou prestataires de services ou la baisse de qualité de leurs prestations ou produits pourraient affecter le Groupe.	À l'exception du contrat d'Asset Management avec la société Commerz Real, l'intégralité des contrats de sous-traitance sont des contrats court terme (1 an maximum) renouvelables ce qui permet de changer rapidement de prestataires le cas échéant.
6. RISQUES ASSOCIÉS À L'ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE			
6.1. Risque lié à la réglementation actuelle ou future			
	Dans la conduite de ses activités de détention et gestion d'actifs immobiliers de bureaux, le Groupe est tenu de respecter de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les baux commerciaux.	- Toute modification substantielles de ces réglementations est susceptible d'avoir un impact sur les résultats ou les perspectives de développement ou de croissance du Groupe. - Le Groupe ne peut garantir que tous ses locataires se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière d'environnement, de santé et de sécurité publique.	- Les termes des baux mettent à la charge des preneurs l'obligation de se conformer pour l'utilisation de leurs locaux à la réglementation applicable. - La Société s'entoure des meilleurs conseils juridiques afin de satisfaire à ses besoins en termes de veille réglementaire. - À la connaissance de la Société, il n'existe à ce jour aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage susceptible d'avoir eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.
6.2. Risque lié à la réglementation des baux			
	- Certaines dispositions légales en matière de baux commerciaux et en particulier celles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public. - À l'échéance du bail, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction.	Ces dispositions peuvent limiter la flexibilité dont disposent les propriétaires pour augmenter les loyers afin de les faire correspondre aux loyers du marché et d'optimiser ainsi leurs revenus locatifs.	
6.3. Risque environnemental lié à la santé (amiante, légionelle, installations classées)			
	L'activité du Groupe est soumise à des lois et réglementations contraignantes relatives à l'environnement et à la santé publique.	- Les installations détenues ou utilisées par le Groupe peuvent être exposées à des problèmes liés à la santé publique, la sécurité ou la protection de l'environnement. - Les immeubles du Groupe peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique, la sécurité ou la protection de l'environnement. - La réglementation en matière de sécurité pour les immeubles de grande hauteur (tel que l'immeuble Europlaza) pourrait entraîner des charges supplémentaires d'exploitation et d'entretien pour le Groupe.	- La totalité des baux prévoit la prise en charge par les locataires des travaux de mise en conformité avec toute réglementation nouvelle concernant l'hygiène, la sécurité et les conditions de travail. - Les immeubles Europlaza et Arcs de Seine ont fait l'objet de travaux de désamiantage en 1999 et 2000. Rives de Bercy a été construit après l'entrée en vigueur de la réglementation interdisant l'utilisation de l'amiante.
7. RISQUE LIÉ AUX COÛTS ET À LA DISPONIBILITÉ DE COUVERTURES D'ASSURANCES APPROPRIÉES			
	La Société bénéficie d'une couverture d'assurance souscrite tant au niveau national qu'au niveau de son actionnaire majoritaire.	Si la société sortait du périmètre du groupe Commerz Real ou si elle cessait de bénéficier du pouvoir de négociation du groupe Commerz Real, elle aurait à supporter des niveaux de prime plus élevés.	La prime d'assurance ayant un poids non significatif sur les résultats de la société, la sortie du périmètre du groupe Commerz Real ne devrait pas avoir un impact significatif sur la santé financière de la société.
8. RISQUES LIÉS AU RÉGIME FISCAL APPLICABLE AUX SIIC			
8.1 Risques liés au changement de la réglementation			
	La société pourrait faire face à des difficultés pour se mettre en conformité avec de nouvelles réglementations et, voire son statut SIIC suspendu temporairement ou définitivement.	- En cas de sortie du régime SIIC dans les 10 ans suivant l'option, la Société serait tenue d'acquitter l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun sur les plus-values de réévaluation lors de l'entrée dans le régime SIIC, déduction faite de l'exit tax au taux réduit de 16,5 % qui a déjà été acquittée. - La Société serait soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice au cours duquel la sortie intervient et des exercices suivants et sur le montant des bénéfices exonérés et non distribués. - La Société serait également soumise à une imposition complémentaire de 25 % sur la quote-part des plus-values latentes acquises sur les actifs immobiliers du secteur exonéré depuis l'entrée dans le régime d'exonération, diminuée d'1/10^e par année civile passée dans le régime d'exonération.	La Société vérifie régulièrement qu'elle respecte les conditions prévues par le régime SIIC.
8.2 Risque lié à l'actionnaire majoritaire			
	Afin de bénéficier du régime SIIC, ni le capital ni les droits de vote ne doivent être détenus à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce.	En cas de non-respect de cette condition par l'actionnaire principal, le régime SIIC de la Société serait selon les cas suspendu ou définitivement perdu. (conséquences : voir Risque 8.1)	À ce jour, La société vérifie CRI détient moins de 60 % des droits de vote et des droits financiers dans le capital de la Société. La Société vérifie régulièrement que CRI respecte les conditions prévues par le régime SIIC directement et indirectement.
8.3. Risque lié aux actionnaires			
	Un prélèvement de 20 % s'applique sur les distributions de dividendes effectuées au profit d'associés, autre que des personnes physiques, qui détiennent au moins 10 % des droits à dividendes desdites SIIC et qui ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent sur les dividendes reçus. Les statuts de la Société prévoient qu'en cas d'application du prélèvement, il sera pris en charge par l'actionnaire à l'origine de ce prélèvement.	La prise en charge de ce prélèvement par l'actionnaire pourrait faire l'objet d'un contentieux. Il existe un risque que la charge du prélèvement ne puisse être imputée à l'actionnaire.	Aucun des actionnaires de la Société ne remplit les conditions pour rendre exigible le prélèvement de 20 %.

FINANCES



CEGEREAL EN BOURSE

Depuis sa cotation en 2006 sur le compartiment de NYSE Euronext Cegereal bénéficie d'un actionariat stable. Du fait d'un contexte boursier difficile et des défis à venir sur l'année 2012, le cours de l'action présente une décote attractive par rapport à sa valeur liquidative.

Carte d'identité boursière

Nom : Cegereal SA

NYSE : Euronext Paris

Code ISIN : FR0010309096

Mnemo : CGR

CFI : ESVUFB

Type : Eurolist Compartiment B

Indices : CAC all shares et IEIF SIIC France

Service titres : BNPP Securities Services

Obligations de distribution liées au statut SIIC

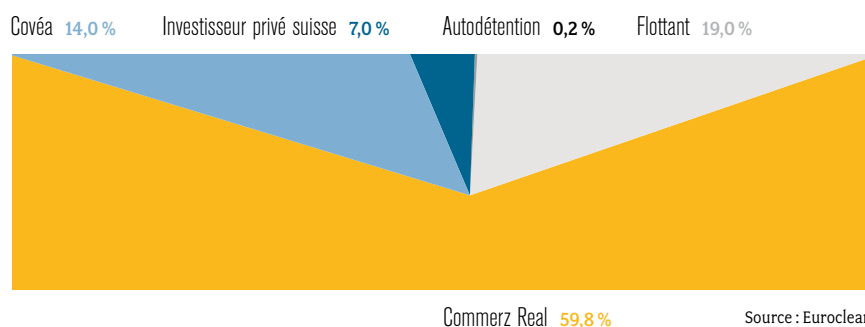
En tant que SIIC Cegereal bénéficie d'un statut fiscal favorable. En contrepartie, la Société a l'obligation de distribuer 85 % des bénéfices net sociaux exonérés provenant des opérations de location des immeubles et 50 % des bénéfices exonérés provenant de la cession des immeubles.

Par ailleurs, chaque filiale de SIIC doit distribuer à sa maison-mère 100 % de ses bénéfices.

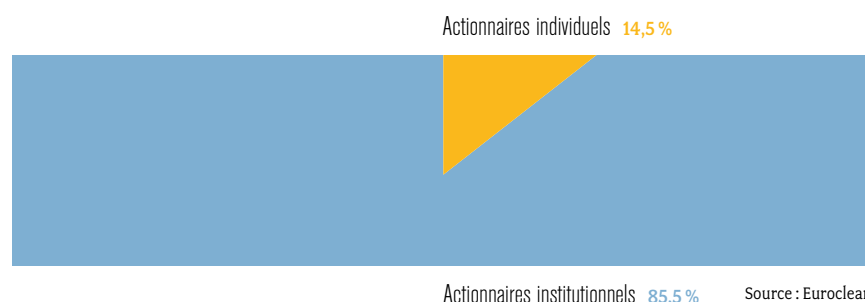
UN ACTIONNARIAT DE LONG TERME

Plus de 80 % du capital de Cegereal est détenu par des investisseurs institutionnels français et européens ayant une stratégie de placement à long terme. Depuis sa création en 2006, Cegereal n'a pas connu de modifications majeure de son actionariat. Hormis la cession par Commerz Real d'un bloc de 7 % détenu par HausInvest afin de permettre à Cegereal de conserver son statut SIIC (limite de 60 %).

Actionariat de Cegereal au 31 décembre 2011



Répartition du flottant de Cegereal au 31 décembre 2011



Évolution du cours de Bourse et de l'ANR par action (en euros)



Sur 2011, le titre a souffert d'une très forte volatilité. Les variations de cours se sont faites sur de faibles volumes de titres, cédés majoritairement par des actionnaires court terme.

Aux niveaux de valorisation actuels, Cegereal considère que le titre représente une opportunité pour des investisseurs long terme du fait notamment de la forte décote de son cours par rapport à son ANR liquidatif.

En euros

	2011 12 mois	2010 12 mois	2009 12 mois	2008 12 mois	2007 12 mois	2006* 9 mois
NOMBRE TOTAL D'ACTIONS	13 372 500	13 372 500	13 372 500	13 372 500	13 372 500	13 372 500
COURS DE BOURSE MOYEN (CLÔTURE)	21,9	24,3	22,0	27,8	35,7	31,9
COURS DE BOURSE AU 31/12	13,8	22,2	25,5	19,6	33,7	33,8
CAPITALISATION AU 31/12	184 540 500	296 869 500	340 998 750	262 101 000	450 653 250	451 990 500
PERFORMANCE						
CASH-FLOW NET PAR ACTION	0,6	2,6	3,1	2,8	2,7	
RÉSULTAT NET PAR ACTION	0,0	0,5	1,2	0,8	0,8	
POURCENTAGE DE DISTRIBUTION	0 %	42 %	55 %	70 %	72 %	
DIVIDENDE PAR ACTION	0,0	1,10	1,70	1,95	1,95	1,84
RENDEMENT INDUIT	0,0	5,0 %	6,7 %	9,9 %	5,8 %	5,4 %
RENDEMENT TOTAL POUR LES ACTIONNAIRES	- 32,9 %	- 7,1 %	40,1 %	- 36,1 %	5,1 %	6,3 %
ACTIF NET RÉÉVALUÉ						
ANR PAR ACTION	34,2	34,7	31,6	40,0	47,5	40,9
PRIME/DÉCOTE DU COURS	- 60 %	- 36 %	- 19 %	- 51 %	- 29 %	- 17 %

(*) Date de l'introduction en Bourse de la Société.

Depuis 2006, Cegereal s'est attaché à distribuer des dividendes réguliers à ses actionnaires. Cependant, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, le Conseil d'administration de la Société a décidé de ne pas proposer à l'Assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires la distribution d'un dividende, de manière à conserver un maximum de flexibilité sur les grands chantiers de 2012 que sont la commercialisation d'Arcs de Seine et le refinancement de sa dette.

Informations actionnaires

www.cegereal.com

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

Agenda de l'actionnaire

11/05/2012 :
Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2012

28/06/2012 :
Assemblée générale

24/07/2012 :
Résultats du 1^{er} semestre 2012

14/11/2012 :
Chiffre d'affaires du 3^e trimestre 2012

Une politique d'information financière transparente

Cegereal met en œuvre de nombreux outils de communication pour informer au mieux ses actionnaires :

- un site Internet conçu pour satisfaire au mieux les attentes des différents publics,
- des communiqués de presse réguliers et détaillés,
- des annonces de publicité financière à l'occasion des annonces de résultats,
- un rapport annuel intégrant le rapport financier annuel et le document de référence, disponible en version papier et téléchargeable,
- un rapport financier semestriel.

La politique d'information de Cegereal passe aussi par une grande disponibilité de son management pour échanger avec les actionnaires, que ce soit à l'occasion de salons spécialisés ou de contacts individuels.

GESTION FINANCIÈRE

La restructuration engagée en 2011 permet à Cegereal d'optimiser le refinancement de sa dette et de faciliter la réalisation de nouveaux investissements.



RESTRUCTURATION

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

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

Régime juridique

L'opération a été soumise au régime juridique des scissions, en application de l'article L. 236-22 du Code de commerce. L'application du régime juridique des scissions a emporté transmission universelle à la Filiale de tous les droits, biens et obligations de la Société pour la branche d'activité faisant l'objet de l'apport.

En rémunération de cet apport, l'associé unique de la société Prothin a décidé une augmentation de capital de 151 470 350 euros, pour le porter de 400 000 euros à 151 870 350 euros, au moyen de la création de 15 147 035 actions nouvelles, de 10 euros de nominal, entièrement libérées, attribuées en totalité à la société Cegereal, associé unique. La prime d'apport s'est élevée à 196 911 460 euros.

Régime fiscal

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

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

En matière de TVA, l'apport a été placé sous le régime défini par l'article 257 bis du CGI qui prévoit la dispense d'imposition à la TVA des livraisons de biens et prestations de services réalisées entre redevables de la TVA et intervenant dans le cadre de la transmission d'une universalité totale ou partielle de biens.

L'apport a été enregistré au droit fixe prévu par l'article 817 du CGI et par l'article 301 E de l'annexe II audit Code à l'égard des apports portant sur une ou plusieurs branches complètes et autonomes d'activité.

2,24 x

RATIO DE COUVERTURE
DES INTÉRÊTS PAR LE REVENU NET
LOCATIF (SITUATION LOCATIVE
AU 31/12/2011)

ENDETTEMENT

La société Cegereal a conclu le 2 mars 2006 avec la banque Eurohypo AG une convention d'ouverture de crédits portant sur un montant maximum en principal de 424 900 000 euros (cf. II.2, note 5.11) qui se décompose en trois tranches A, B et C décrites ci-dessous. Cegereal a également conclu une convention avec CRI et Eurohypo le 31 juillet 2006 afin de définir un ordre de priorité dans le remboursement des crédits. Elle prévoit notamment que le prêteur sera ainsi remboursé en priorité, CRI étant qualifié de « créancier subordonné ». Eurohypo a transféré les tranches A et B en août 2006 au FCC Opera France One qui a financé cette acquisition par émission d'obligations notée par Fitch Rating et Standard & Poors. Il n'existe pas de projet de mise en place d'autre financement d'investissement en cours pour lesquels les organes de direction ont déjà pris des engagements fermes.

Les passifs bancaires ainsi que l'ensemble des garanties et sûretés consenties en application de ladite convention d'ouverture de crédit, ont été apportés à la Filiale (la société Prothin) dans le cadre de l'Apport Partiel d'Actif réalisé le 22 décembre 2011.

Les agences de notation ont confirmé les notations respectivement 'AAA' (Fitch) et 'AA' (S&P) suite à la réalisation de cet Apport.

Les principales stipulations de cette convention d'ouverture de crédits sont les suivantes :

	TRANCHES A & B	TRANCHE C
PRINCIPAUX TERMES ET CONDITIONS		
MONTANT	376 400 000 €	22 500 000 €
TAUX D'INTÉRÊT	4,15 %	E3M + 60 PBS
MATURITÉ	MARS 2013	MARS 2013
RANG	SENIOR	JUNIOR
PRINCIPAUX TERMES ET CONDITIONS		
SEUILS MAXIMUM DE TAUX D'ENDETTEMENT		
60 %	AMORTISSEMENT 1 % P.A. + 10 PBS MARGE SUPPLÉMENTAIRE	
70 %	CAS DE DÉFAUT	
SEUILS MINIMUM DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS		
180 %	AMORTISSEMENT DE 1 % P.A.	
150 %	CAS DE DÉFAUT	



46,7 %

TAUX D'ENDETTEMENT

PRINCIPAUX RATIOS FINANCIERS

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

	31/12/11	31/12/10	31/12/09
RATIO D'ENDETTEMENT			
EMPRUNT, PART À PLUS D'UN AN / PATRIMOINE RÉÉVALUÉ	46,70 %	46,35 %	48,59 %
RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS			
REVENU NET LOCATIF PROJETÉ / CHARGES D'INTÉRÊT	2,24 x	2,12 x	3,33 x

Selon le contrat d'emprunt, le revenu net locatif projeté désigne, pour la période des douze mois à venir, la somme des revenus locatifs des baux en place pour la période des 12 mois à venir, hors taxes, excluant les dépenses opérationnelles refacturables aux locataires et les dépenses opérationnelles non refacturables. Les résultats indiqués ci-dessus sont donc pleinement impactés de la vacance au 31 décembre 2011 et ne tiennent pas compte des commercialisations effectuées au premier trimestre 2012.

Les dépenses opérationnelles désignent :

- toutes les dépenses relatives à l'entretien, à l'exploitation et à la gestion des immeubles, dans la limite annuelle de 2,5 % du revenu net locatif projeté ;
- les salaires d'employés et les cotisations sociales patronales ; et
- les coûts de structure dans la limite annuelle de 2,5 % du revenu net locatif projeté.

Frais de remboursement et d'annulation anticipés

Depuis le 2 mars 2010 aucun frais n'est dû en cas de remboursement ou d'exigibilité anticipés. Cependant, les frais de rupture du contrat de swap porté par le FCC Opera France sont évalués au 31 décembre 2011 à 12,1 millions d'euros, et devraient être remboursés le cas échéant.

RÉSUMÉ DES COMPTES CONSOLIDÉS (IFRS - en millions d'euros)

BILAN

	31/12/11	31/12/10
IMMEUBLES DE PLACEMENT	854,2	860,7
PRÊTS ET CRÉANCES À PLUS D'UN AN	9,1	11,6
ACTIFS NON COURANTS	863,3	872,3
CRÉANCES CLIENTS	6,2	6,1
AUTRES CRÉANCES ET CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	6,7	6,7
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	17,0	25,5
ACTIFS COURANTS	29,9	38,4
TOTAL DES ACTIFS	893,3	910,7

	31/12/11	31/12/10
CAPITAL	160,5	160,5
PRIMES ET RÉSERVES	315,8	267,0
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE	0,2	63,3
CAPITAUX PROPRES	476,5	490,8
PASSIFS NON COURANTS	399,6	399,5
PASSIFS COURANTS	17,2	20,4
PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS	416,8	419,9
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	893,3	910,7

ÉTAT DE RÉSULTAT

	2011	2010
REVENUS LOCATIFS	34,6	54,7
AUTRES PRESTATIONS	7,3	10,2
CHARGES LIÉES AUX IMMEUBLES	(10,4)	(12,1)
FRAIS D'ASSET MANAGEMENT	(3,0)	(3,0)
LOYERS NETS	28,5	49,8
FRAIS DE FONCTIONNEMENT	(2,0)	(2,8)
COÛTS DE RESTRUCTURATION	(2,0)	-
VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	(7,5)	33,2
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	16,9	80,2
RÉSULTAT FINANCIER	(16,7)	(16,9)
RÉSULTAT NET	0,2	63,3

CASH-FLOW

	2011	2010
LOYERS NETS	28,5	49,8
FRAIS DE FONCTIONNEMENT	(2,0)	(2,8)
COÛT DE RESTRUCTURATION	(2,0)	0
AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS	0,0	4,1
CHARGES FINANCIÈRES NETTES	(16,1)	(16,3)
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT	8,4	34,8

INFORMATIONS FINANCIÈRES



2 - INFORMATIONS FINANCIÈRES

1. RÉSULTATS ET SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉS

La présentation et l'analyse qui suivent doivent être lues avec l'ensemble du présent document de référence et notamment les comptes consolidés qui figurent au sein du paragraphe II.2.2.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 14 février 2012 et seront soumis pour approbation à l'Assemblée générale ordinaire annuelle.

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

Suite à cette constitution, la société Cegereal SA produit pour la première année des comptes consolidés. Le patrimoine immobilier, composé des trois immeubles Europlaza, Arcs de Seine et Rives de Bercy ainsi que les passifs bancaires attachés à ces immeubles, l'ensemble des garanties et sûretés consenties en application de ces passifs bancaires et l'ensemble des moyens affectés à la détention, la gestion et la location de ces immeubles ont été apportés à la société Prothin SAS.

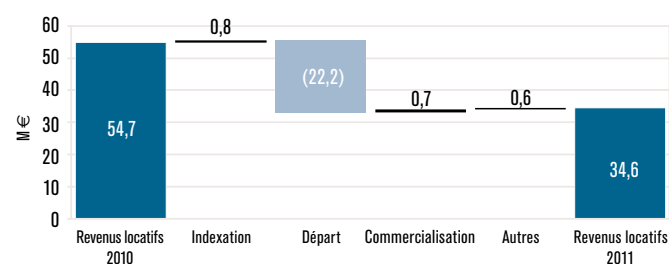
L'apport partiel d'actifs, avec effet rétroactif d'un point de vue comptable et fiscal au 1^{er} juillet 2011, approuvé par l'Assemblée générale des actionnaires du 22 décembre 2011, a été définitivement réalisé à cette même date. La société Prothin SAS ayant été constituée en vue de la réalisation de l'apport d'une branche complète d'activité, et la société Prothin SAS étant détenue à 100 % par Cegereal SA, le portefeuille d'immeubles du Groupe est resté inchangé et les effets comptables de la filialisation ont été neutralisés dans les comptes consolidés, à l'exception des coûts induits par l'opération.

Suite à la constitution de la société Prothin SAS, le Groupe est tenu de présenter pour la première fois une information financière consolidée (en l'absence de filiales lors de l'exercice précédent, la société Cegereal SA avait néanmoins présenté des comptes sociaux retraités aux normes IFRS).

L'information financière dans les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 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 2010.

ACTIVITÉ LOCATIVE

Évolution des revenus d'exploitation (31/12/2010-31/12/2011)



Historique des loyers nets (2008-2011)

En milliers d'euros

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

Historique des charges propriétaire (2008-2011)

En milliers d'euros

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

ASSURANCES

La politique en matière d'assurance mise en œuvre par le Groupe vise à protéger son patrimoine et à se prémunir contre les responsabilités encourues. Le Groupe bénéficie du pouvoir de négociation du groupe Commerz Real qui lui permet d'obtenir des conditions d'assurance avantageuses auprès de sociétés d'assurances de premier plan : AIG Europe pour la couverture dommages aux biens et perte de loyers et Chubb Insurance Company of Europe SA et Ace European Group Limited pour la couverture responsabilité civile.

Le programme d'assurance couvrant les risques de dommages aux biens et pertes de loyers est mis en place au niveau de l'actionnaire majoritaire de la Société. Une couverture similaire est également souscrite au niveau local par le Groupe.

La couverture responsabilité civile et atteinte à l'environnement est souscrite au niveau de l'actionnaire majoritaire de la Société et couvre le Groupe pour ses activités locatives.

Les actifs du patrimoine sont tous assurés en valeur de reconstruction à neuf, applicable sous certaines conditions et aux biens auxquels peut être appliqué un coefficient de vétusté inférieur à 25 %. Les actifs du patrimoine sont régulièrement expertisés par des cabinets spécialisés. Les conséquences pécuniaires de la mise en jeu de la responsabilité civile du propriétaire à l'égard des tiers sont également assurées. La totalité des primes d'assurances dommage aux biens et pertes de loyers est refacturée aux locataires dans les charges de fonctionnement.

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

Les principaux risques couverts sont les suivants :

- Dommages aux biens et perte de loyers (couverture locale) : le Groupe bénéficie d'un programme d'assurance couvrant les dommages sur l'ensemble de son patrimoine, notamment incendie, explosion, dommages électriques, choc de véhicules terrestres, fumées, fuites d'installations d'extinction automatique à eau, tempête, grêle, vandalisme, émeutes, mouvements populaires, périls inconnus, affaissements et glissements de terrain, perte de loyer (36 mois) et garantissant la valeur de reconstruction à neuf au jour du sinistre comme indiqué ci-dessus.
- Responsabilité civile : le Groupe bénéficie d'une couverture en première ligne, en seconde ligne, en troisième ligne et en quatrième ligne. L'assurance responsabilité première ligne couvre les sinistres en matière de responsabilité d'exploitation (dommages corporels et/ou matériels) et les atteintes à l'environnement. L'assurance responsabilité deuxième ligne couvre les sinistres pour leur montant dépassant les limites contractuelles prévues par l'assurance de première ligne, déduction faite des franchises applicables prévues par l'assurance de première ligne.

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

LITIGES

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

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

PRINCIPAUX AGRÉGATS QUI COMPOSENT LE RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE

En milliers d'euros

Rubrique de l'état de résultat global	Montant	Détail
Loyers nets	28 452	Les loyers nets correspondent aux loyers de la période (34 555 K€) et des refacturations de charges (7 315 K€), desquels sont soustraites les charges liées aux immeubles (13 418 K€). En 2011, les loyers nets sont en baisse de 21 347 K€ résultant principalement d'une diminution des revenus locatifs suite au départ de Bouygues Telecom mais aussi des refacturations de charges qui y sont liées.
Frais de fonctionnement	(3 993)	Les frais de fonctionnement sont principalement composés d'honoraires, des primes d'assurance et des frais d'entretien des immeubles non facturés aux locataires.
dont frais exceptionnels	(2 010)	Frais liés à l'opération de restructuration (essentiellement frais de notaire, d'enregistrement et honoraires versés).
Variation de la juste valeur des immeubles	(7 548)	La valeur du patrimoine est passée de 860,7 millions d'euros au 31/12/2010 à 854,2 millions d'euros au 31/12/2011, principalement du fait de la hausse des taux de rendement retenus par l'expert indépendant et de celle des immobilisations en cours liées aux travaux sur Arcs de Seine.
Résultat opérationnel	16 912	
Résultat financier	(16 675)	Le résultat financier comprend des charges financières à hauteur de 16 856 K€ et des produits financiers pour 181 K€.
Charge d'impôt		En conséquence de l'application du régime SIIC à compter du 1 ^{er} avril 2006, et en considérant que l'ensemble des bénéfices du Groupe est généré par la location des ensembles immobiliers, et la cession de droits immobiliers, aucun impôt sur les bénéfices n'a été constaté sur la période. Cette exonération est toutefois suspendue au respect de certains critères portant essentiellement sur la distribution des dividendes.
Résultat net	238	

2 - INFORMATIONS FINANCIÈRES

2. COMPTES CONSOLIDÉS

Les comptes en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2010 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés en pages 86 à 103 dans le document de référence 2010 enregistré auprès de l'AMF le 29 avril 2011 sous le visa n° R. 11-022 sont incorporés par référence au présent document.

Les comptes en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2009 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 28 à 50 et en pages 51 et 52 dans le document de référence 2009 enregistré auprès de l'AMF le 29 avril 2010 sous le visa n° R. 10-030 sont incorporés par référence au présent document.

2.1. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE 2011

En milliers d'euros, sauf données par action

	Notes	2011	2010
		12 mois	12 mois
Revenus locatifs	5.17	34 555	54 687
Autres prestations	5.18	7 315	10 236
Charges liées aux immeubles	5.19	(13 418)	(15 124)
Loyers nets		28 452	49 799
Vente d'immeuble			
Frais de fonctionnement	5.20	(3 993)	(2 828)
Autres charges opérationnelles		1	1
Autres produits opérationnels			
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement		2 500	35 200
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement		(10 048)	(2 000)
Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement	5.1	(7 548)	33 200
Résultat opérationnel		16 912	80 173
Produits financiers		181	70
Charges financières		(16 856)	(16 931)
Résultat financier	5.21	(16 675)	(16 861)
Charge d'impôts	5.22		
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		238	63 313
<i>dont part revenant au Groupe</i>		238	63 313
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>			
Autres éléments du résultat global			
RÉSULTAT GLOBAL		238	63 313
<i>dont part revenant au Groupe</i>		238	63 313
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>			
Résultat net de base et dilué par action		0,02	4,75

2.2. ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE 2011

En milliers d'euros

	Notes	31/12/2011	31/12/2010
Actifs non courants			
Immeubles de placement	5.1	854 200	860 700
Prêts et créances (part non courante)	5.2	9 068	11 597
Total actifs non courants		863 268	872 297
Actifs courants			
Créances clients	5.3	6 295	6 137
Autres créances d'exploitation	5.4	4 575	4 560
Charges constatées d'avance	5.16	2 167	2 183
Total des créances		13 038	12 880
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5	16 963	25 544
Total trésorerie et équivalents de trésorerie		16 963	25 544
Total actifs courants		30 001	38 423
TOTAL ACTIFS		893 269	910 721
Capitaux propres			
Capital		160 470	160 470
Réserve légale et primes		49 333	50 269
Réserves consolidées		266 429	216 753
Résultat net part du Groupe		238	63 313
Total capitaux propres	5.10	476 471	490 805
Passifs non courants			
Emprunts (part non courante)	5.11	398 217	397 624
Autres dettes financières (part non courante)	5.13	1 426	1 905
Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)	5.14		
Total passifs non courants		399 643	399 529
Passifs courants			
Dettes fournisseurs		2 028	3 609
Dettes d'impôts sur les bénéfices			
Autres dettes d'exploitation	5.14	4 848	6 871
Produits constatés d'avance	5.16	10 281	9 907
Total passifs courants		17 157	20 388
Total passifs		416 799	419 917
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		893 269	910 721

2 - INFORMATIONS FINANCIÈRES

2.3. ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011

En milliers d'euros

	2011	2010
FLUX D'EXPLOITATION		
Résultat net de l'ensemble consolidé	238	63 313
<i>Élimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>		
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	7 548	(33 200)
Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants		4 068
<i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Traitement des emprunts au coût amorti	592	597
Marge brute d'autofinancement	8 378	34 778
Variation des autres éléments de BFR	(1 056)	4 655
Variation du besoin en fonds de roulement	(1 056)	4 655
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	7 322	39 433
FLUX D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations	(1 048)	(4 068)
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(1 048)	(4 068)
FLUX DE FINANCEMENT		
Variation de la dette bancaire		(3 500)
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)		337
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)	(479)	
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	316	(153)
Distribution de dividendes	(14 692)	(22 703)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(14 855)	(26 019)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(8 582)	9 345
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	25 544	16 200
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE	16 963	25 544

* À la clôture de chacun des exercices présentés, il n'y a pas de trésorerie au passif.

2.4. ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011

En milliers d'euros

	Capital	Réserve légal et primes	Actions propres	Réserves consolidées	Capitaux propres - Part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres de l'ensemble consolidé
Capitaux propres au 31/12/2009	160 470	51 339	(408)	239 140	450 541		450 541
Résultat global				63 313	63 313		63 313
- Résultat net				63 313	63 313		63 313
- Autres éléments du résultat global							
Transactions en capital avec les propriétaires		(1 070)	(345)	(21 633)	(23 048)		(23 048)
- Distribution de dividendes (1,70 € par action)		(1 070)		(21 633)	(22 703)		(22 703)
- Variation sur actions propres détenues			(345)		(345)		(345)
Capitaux propres au 31/12/2010	160 470	50 269	(753)	280 820	490 805		490 805
Résultat global				238	238		238
- Résultat net				238	238		238
- Autres éléments du résultat global							
Transactions en capital avec les propriétaires		(936)	119	(13 756)	(14 573)		(14 573)
- Distribution de dividendes (1,10 € par action)		(936)		(13 756)	(14 692)		(14 692)
- Variation sur actions propres détenues			119		119		119
Capitaux propres au 31/12/2011	160 470	49 333	(634)	267 302	476 471		476 471

2.5. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2011

Cette annexe comporte les éléments d'informations complémentaires à l'état de situation financière consolidée, à l'état de résultat global, à l'état des flux de trésorerie consolidés et à l'état de variation des capitaux propres consolidés de la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2011.

2.5.1. Contexte et principales hypothèses retenues pour l'établissement des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2011

Note 1.1 Faits marquants

CONSTITUTION D'UNE FILIALE

La société Cegereal SA a constitué une filiale, la société Prothin SAS qui a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris le 27 juin 2011 et dont elle détient 100 % du capital et des droits de vote. L'ensemble constitué par Cegereal SA et Prothin SAS est appelé ci-après le « Groupe ». Suite à cette constitution, la société Cegereal SA produit pour la première année des comptes consolidés.

Le patrimoine immobilier, composé des trois immeubles Europlaza, Arcs de Seine et Rives de Bercy ainsi que les passifs bancaires attachés à ces immeubles, l'ensemble des garanties et sûretés consentie en application de ces passifs bancaires et l'ensemble des moyens affectés à la détention, la gestion et la location de ces immeubles ont été apportés à la société Prothin SAS.

L'apport partiel d'actifs, avec effet rétroactif d'un point de vue comptable et fiscal au 1^{er} juillet 2011, approuvé par l'Assemblée générale des actionnaires du 22 décembre 2011, a été définitivement réalisé à cette même date.

La société Prothin SAS ayant été constituée en vue de la réalisation de l'apport d'une branche complète d'activité, et Prothin SAS étant détenue à 100 % par Cegereal SA, le portefeuille d'immeubles du Groupe est resté inchangé et les effets comptables de la filialisation ont été neutralisés dans les comptes consolidés, à l'exception des coûts induits par l'opération.

2 - INFORMATIONS FINANCIÈRES

ACTIVITÉ LOCATIVE

Les principaux faits marquants de l'exercice liés à l'activité de gestion locative sont les suivants :

Sur l'immeuble Arcs de Seine, le locataire Bouygues Telecom a terminé son bail le 1^{er} janvier 2011. La vacance est alors de 41 860 m² sur l'immeuble, soit 88 %. L'échéance de ce bail génère une baisse des revenus locatifs de 21,8 millions d'euros par rapport à 2010.

Sur l'immeuble Europlaza, un locataire a quitté l'immeuble en 2011 mais plusieurs plateaux ont été loués sur la même période. L'impact cumulé des entrées et sorties de locataires est une hausse des revenus locatifs de 0,4 million d'euros par rapport à 2010.

Note 1.2 Informations financières présentées en comparatif

Compte tenu de la création de cette filiale et de l'opération d'apport partiel d'actifs à effet rétroactif au 1^{er} juillet 2011, Cegereal présente pour son premier exercice des comptes consolidés en normes IFRS.

L'information financière dans les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 présente, au titre des éléments comparatifs, les comptes individuels présentés conformément aux normes comptables internationales (IFRS) de la société Cegereal SA de l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2010.

Cette information financière historique au 31 décembre 2010 est issue des comptes individuels de Cegereal SA présentés conformément au référentiel IFRS.

Note 1.3 Contexte réglementaire

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 14 février 2012 et sont soumis pour approbation à l'Assemblée générale.

Suite à la création de la société Prothin SAS le 22 juin 2011, le Groupe est tenu de présenter pour la première fois une information financière consolidée (en l'absence de filiales lors de l'exercice précédent, la société Cegereal SA avait présenté des comptes individuels retraités aux normes IFRS).

2.5.2. Règles, principes et méthodes comptables utilisés pour l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2011

Note 2.1 Présentation des comptes consolidés

RÉFÉRENTIEL

Les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2011 ont été établis conformément aux normes comptables internationales en vigueur, qui intègrent les normes comptables internationales (IAS/IFRS), les interprétations du Comité d'interprétation des normes comptables internationales ou Standing Interpretations Committee (SIC) et du Comité d'interprétation des normes d'information financière internationales ou International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2011 et applicables à cette date, avec en comparatif l'exercice 2010 établi selon le même référentiel.

Sur les périodes présentées, les normes et interprétations adoptées dans l'Union européenne applicables au Groupe sont similaires aux normes

et interprétations d'application obligatoire publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB). Par conséquent, les comptes du Groupe sont établis en conformité avec les normes et interprétations IFRS, telles que publiées par l'IASB.

Les états financiers consolidés du Groupe sont préparés selon la convention du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers et des actifs détenus en vue de la vente évalués à la juste valeur, conformément aux normes IAS 40, IAS 32 et 39 et IFRS 5.

Les nouvelles normes et amendements de normes publiés et d'application obligatoire dans les comptes consolidés en normes IFRS au 31 décembre 2011 détaillés ci-après sont sans impact dans les comptes :

- IAS 24 révisée – Information relative aux parties liées
- IAS 32 amendée – Instruments financiers – Présentation
- IFRS 1 amendée – Première application des IFRS
- Amendements – amélioration des IFRS

Les nouvelles interprétations de normes publiées et d'application obligatoire dans les comptes en normes IFRS au 31 décembre 2011 détaillées ci-après sont sans impact dans les comptes consolidés :

- IFRIC 14 amendée – Actifs de régimes à prestations définies et obligations de financement minimum
- IFRIC 19 – Extinction de passifs financiers avec des instruments de capitaux propres

En outre, la Société n'a pas anticipé de normes et interprétations adoptées par l'Union européenne, dont l'application obligatoire est postérieure à la période et aurait un impact sur les comptes du Groupe.

MÉTHODE DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés regroupent l'ensemble des entreprises sous contrôle majoritaire, contrôle conjoint ou sous influence notable. La détermination du pourcentage de contrôle prend en compte les droits de vote potentiels qui donnent accès à des droits de vote complémentaires, dès lors qu'ils sont immédiatement exerçables ou convertibles.

– Intégration globale

Toutes les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce le contrôle, c'est-à-dire qu'il a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de ces sociétés afin d'obtenir des avantages de leurs activités, sont consolidées par intégration globale.

– Intégration proportionnelle

Les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint sont consolidées par intégration proportionnelle. Le contrôle conjoint est justifié par la nécessité d'un accord unanime des associés pour les décisions opérationnelles, stratégiques et financières. L'accord est contractuel : statuts, pactes d'actionnaires.

– Mise en équivalence

Les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable, directe ou indirecte, sont mises en équivalence. L'influence notable est présumée exister lorsque le Groupe détient, directement ou indirectement, 20 % ou davantage de droits de vote d'une entité, sauf à démontrer clairement que ce n'est pas le cas. L'existence d'une influence notable peut être mise en évidence par d'autres critères tels qu'une représentation au Conseil d'administration où à l'organe de direction de l'entité détenue, une participation au processus d'élaboration des politiques, l'existence d'opérations significatives avec l'entité détenue ou l'échange de personnels dirigeants.

Au 31 décembre 2011, il n'existe pas dans le périmètre du Groupe de société contrôlée conjointement ni de société sur laquelle le Groupe exerce une influence notable.

PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Au 31 décembre 2011, le périmètre de consolidation comprend les sociétés suivantes :

	N° SIREN	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation	Périodes prises en compte
Cegereal SA	422 800 029	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2011
Entrée de périmètre 2011					
Prothin SAS	533 212 445	100 %	100 %	Intégration globale	Du 22 juin au 31 décembre 2011

Toutes les sociétés comprises dans le périmètre clôturent leur exercice au 31 décembre 2011.

RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION ET ÉLIMINATIONS

Les regroupements d'entreprise sont comptabilisés conformément à la norme IFRS 3. Le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise.

Lors de l'entrée en périmètre d'une société, l'écart de première consolidation résultant de la différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part qu'ils représentent dans la juste valeur des actifs et passifs acquis est traité soit en :

- écart d'évaluation afférent à certains éléments identifiables de l'actif et du passif et amortis selon les mêmes règles que les biens auxquels ils sont rattachés ;
- écart d'acquisition, s'il y a lieu, inscrit, lorsqu'il est positif, à l'actif de l'état de situation financière consolidée et faisant l'objet, à chaque clôture, d'une analyse de valeur, lorsqu'il est négatif, repris dans l'état de résultat global.

La société Prothin SAS ayant été créée par la société Cegereal SA, son entrée dans le périmètre ne donne lieu ni à un écart d'évaluation, ni à un écart d'acquisition.

Note 2.2 Information sectorielle

Dans le cadre de l'application de la norme IFRS 8, le Groupe n'a pas identifié de segments opérationnels particuliers dans la mesure où son patrimoine est composé uniquement d'immeubles de bureaux localisés en région parisienne, les secteurs de la Société étant similaires en ce qui concerne chacun des points suivants :

- la nature des produits et services ;
- la nature des procédés de fabrication ;
- le type ou la catégorie de clients auxquels sont destinés leurs produits et services ;
- les méthodes utilisées pour distribuer leurs produits ou fournir leurs services ;
- s'il y a lieu, la nature de l'environnement réglementaire, par exemple, la banque, l'assurance ou les services publics.

Note 2.3 Immeubles de placement

Les immeubles loués dans le cadre de contrats de location simple à long terme ou détenus pour valoriser le capital ou les deux et non occupés par le Groupe sont classés en tant qu'immeubles de placement. Les immeubles de placement incluent les terrains et immeubles détenus en propre.

Les immeubles de placement sont évalués initialement à leur coût historique, y compris les coûts de transaction. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les immeubles ne font par conséquent pas l'objet d'amortissement ou de dépréciation. La juste valeur est calculée hors droits d'enregistrement à chaque clôture par un expert immobilier externe qualifié en matière d'évaluation. La méthodologie utilisée par l'expert immobilier est décrite ci-après (note 2.4).

Les dépenses ultérieures sont imputées à la valeur comptable de l'actif seulement s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif iront au Groupe et que le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Toutes les autres dépenses de réparation et de maintenance sont comptabilisées dans l'état du résultat global au cours de la période où elles ont été engagées. Les variations de juste valeur des immeubles de placement sont comptabilisées dans l'état du résultat global.

Note 2.4 Estimation de la juste valeur des immeubles de placement

HYPOTHÈSES ET ESTIMATIONS

En application de la méthode préférentielle proposée par l'IAS 40, les immeubles sont valorisés à la juste valeur déterminée par des évaluateurs indépendants.

Le Groupe a nommé BNP Paribas Real Estate Expertise en qualité d'évaluateur indépendant aux fins de procéder à une évaluation indépendante de trois actifs de bureaux.

La préparation des états financiers requiert de la part de la direction et de son expert en évaluation l'utilisation d'estimations et d'hypothèses susceptibles d'impacter certains éléments d'actif et de passif et les montants des produits et des charges qui figurent dans ces états financiers et les notes qui les accompagnent. Le Groupe et son expert sont amenés à revoir ces estimations et appréciations de manière constante sur la base de l'expérience passée et des autres facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques. En fonction de l'évolution de ces hypothèses ou de conditions différentes, les montants qui figureront dans les futurs états financiers pourraient différer de ces estimations actuelles.

2 - INFORMATIONS FINANCIÈRES

Les travaux de valorisation des experts reflètent leur meilleure estimation à la date du 31 décembre 2011, en fondant leurs hypothèses au regard des éléments récemment observés sur le marché et des méthodes d'évaluation communément acceptées par la profession. Ces évaluations n'ont pas vocation à anticiper toute forme d'évolution du marché.

DESCRIPTION DES MÉTHODES D'ÉVALUATION RETENUES

Les évaluateurs ont procédé au calcul de la juste valeur des actifs immobiliers selon les normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière. Ils ont retenu plusieurs méthodes d'estimation : des méthodes par le revenu et la méthode par comparaison.

MÉTHODES PAR LE REVENU

Ces méthodes consistent à capitaliser un revenu annuel. Elles peuvent être déclinées de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net), auxquels correspondent des taux de rendement distincts. BNP Paribas Real Estate Expertise a procédé au calcul de la juste valeur sur la base de la méthode par le rendement et de la méthode du *discounted cash-flow*.

MÉTHODE PAR LE RENDEMENT

Cette méthode consiste à capitaliser le revenu annuel d'un bien avec un taux défini par analogie au marché.

MÉTHODE DU « DISCOUNTED CASH-FLOW »

Cette méthode consiste à actualiser les flux financiers annuels générés par l'actif, y compris la revente supposée au terme d'une durée de détention définie. Les flux financiers sont entendus comme le montant de tous les revenus de l'actif, nets des dépenses non refacturables aux locataires.

MÉTHODE TRADITIONNELLE DITE « PAR COMPARAISON »

Cette méthode d'évaluation classique consiste à comparer les biens, objets de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires, en nature comme en localisation, vendus en droits d'enregistrement, comme en TVA, et cela à la date la plus proche possible de l'expertise.

La valeur de marché retenue est celle déterminée à partir des conclusions de l'expert indépendant qui valorise le patrimoine au 30 juin et 31 décembre de chaque année. La valeur brute est diminuée d'une décote afin de tenir compte des frais de cession et des droits d'enregistrement. Les droits et frais de cession retenus sont estimés au taux de 6,20 %.

Note 2.5 Instruments financiers – classification et évaluation des actifs et passifs financiers non dérivés

La comptabilisation et l'évaluation des actifs et des passifs financiers sont définies par la norme IAS 39.

PRÊTS ET CRÉANCES

Les prêts et créances sont des actifs financiers non dérivés à paiements fixes ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif, à l'exception de :

- ceux que l'entité a l'intention de vendre immédiatement ou dans un avenir proche, qui doivent être classés comme détenus à des fins de transaction et ceux que l'entité, lors de leur comptabilisation initiale, désigne comme étant à leur juste valeur par le biais de l'état du résultat global ;
- ceux que l'entité, lors de leur comptabilisation initiale, désigne comme étant disponibles à la vente ;

- ceux pour lesquels le porteur peut ne pas recouvrer la quasi-totalité de son investissement initial, pour d'autres raisons que la détérioration du crédit, qui doivent être classés comme disponibles à la vente.

CRÉANCES CLIENTS

Les créances clients comprennent les montants à recevoir de la part des locataires. Ces créances sont initialement comptabilisées à leur juste valeur et évaluées ultérieurement à leur coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué des dépréciations. Une dépréciation de créances clients est constituée lorsqu'il existe un indice objectif montrant que les montants dus ne sont pas recouvrables. Le montant de la dépréciation est la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés selon la méthode du taux d'intérêt effectif. La dépréciation est constatée dans l'état du résultat global.

Les loyers sont généralement quittancés par avance, de ce fait, les créances clients comprennent la facturation correspondant à la période suivante.

De ce fait, ce décalage entre la date de facturation et la date d'arrêté des comptes consolidés est neutralisé par la comptabilisation de « Produits constatés d'avance » correspondant aux loyers quittancés non échus.

PASSIFS FINANCIERS NON DÉRIVÉS

Les passifs financiers non dérivés sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif.

Note 2.6 Capital social

Les actions ordinaires sont classées en capitaux propres. Les coûts marginaux directement attribuables à l'émission de nouvelles actions sont constatés en capitaux propres et présentés, nets d'impôts, en déduction des primes d'émission.

Note 2.7 Actions propres

Cegereal SA a souscrit le 29 août 2006 un contrat de liquidité avec la société Exane BNP Paribas. Ce contrat est conforme au contrat type Association française des entreprises d'investissement (AFEI) et à la charte déontologique de ce même organisme du 14 mars 2005 qui a été approuvée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) en date du 22 mars 2005.

Selon les termes de ce contrat Exane BNP Paribas peut acheter et vendre des titres de la société Cegereal SA pour le compte de cette dernière dans la limite des règles légales et des autorisations accordées par le Conseil d'administration.

Par ailleurs Cegereal SA a souscrit un second contrat de liquidité avec la société Exane BNP Paribas le 20 septembre 2010 pour un montant de 200 milliers d'euros, investis en actions Cegereal SA.

Dans le cadre de ces contrats, le Groupe détenait 29 316 actions propres (soit moins de 0,22 % des actions) pour un total de 609 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

Conformément à la norme IAS 32, ces actions propres sont présentées en déduction des capitaux propres consolidés pour leur valeur d'acquisition (net des coûts de transaction directement liés) ou leur valeur d'entrée dans l'état de situation financière consolidée. Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession de ces actions sont éliminées dans l'état du résultat global et imputées sur les capitaux propres consolidés.

Parallèlement, les espèces allouées au contrat de liquidité et non investies en actions de la société Cegereal SA à la date de clôture ont été classées en « Autres créances d'exploitation ».

Note 2.8 Option pour le régime « SIIC »

Cegereal SA a opté depuis le 1^{er} avril 2006 pour le régime fiscal visé à l'article 208 C du Code général des impôts applicable aux Sociétés d'Investissement immobilières cotées (SIIC). Prothin SAS bénéficie aussi de ce régime.

Du fait de l'option pour ce régime, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de l'activité de location d'immeubles, directement ou indirectement, à travers les produits reçus des filiales et aucun impôt différé n'est constaté au 31 décembre 2011. De même, les plus-values de cession des immeubles ou des titres des filiales soumises au même régime sont exonérées.

Rappel des modalités et des conséquences de l'option pour le régime SIIC

- a) Le changement de régime fiscal qui résulte de l'adoption du régime SIIC entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise (taxation des plus-values latentes, des bénéfices en sursis d'imposition et des bénéfices d'exploitation non encore taxés).
- b) Les SIIC ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :
 - de la location d'immeubles à condition que 85 % de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
 - des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, à condition que 50 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
 - des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

En cas de sortie du régime SIIC dans les dix ans suivant l'option, la société Cegereal SA serait tenue d'acquitter l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun sur les plus-values de réévaluation déterminées lors de l'entrée dans le régime SIIC, déduction faite de l'*exit tax* au taux réduit de 16,5 % qui a déjà été acquittée.

- c) La loi de finances rectificative de 2006 a ajouté que pour bénéficier du régime SIIC ni le capital ni les droits de vote ne doivent être détenus à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce.
- d) En outre, la loi de finances rectificative de 2006 a prévu l'application d'un prélèvement de 20 % à acquitter par les SIIC sur les distributions de dividendes effectuées au profit d'associés, autres que des personnes physiques, qui détiennent au moins 10 % des droits à dividendes des dites SIIC et qui ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent sur les dividendes reçus. Le prélèvement n'est toutefois pas dû lorsque le bénéficiaire de la distribution est une société soumise à une obligation de distribution intégrale du dividende qu'elle perçoit.

Note 2.9 Avantages sociaux

IAS 19 impose de prendre en charge sur la période d'acquisition des droits l'ensemble des avantages ou rémunérations, présents et futurs, accordés par l'entreprise à son personnel ou à un tiers.

Le Groupe, dont les effectifs ne comptent que trois personnes, a considéré comme non significatif le montant des engagements de retraite représentatifs de prestations définies et n'a donc pas réalisé de valorisation de son engagement en la matière au 31 décembre 2011.

Note 2.10 Emprunts bancaires

A la date de comptabilisation initiale, les emprunts bancaires sont évalués à la juste valeur, diminuée des coûts de transaction directement attribuables à l'opération.

Par la suite, ils sont évalués à leur coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. La partie long terme des emprunts avec une échéance supérieure à 12 mois à compter de la date de clôture est classée en dettes non courantes et la partie court terme avec une échéance inférieure à 12 mois est classée en dettes courantes.

Note 2.11 Revenus locatifs

Le Groupe est bailleur dans le cadre de contrats de location simple. Les biens donnés en location dans le cadre de contrats de location simple sont comptabilisés dans les immeubles de placement dans l'état de situation financière consolidée.

Les revenus locatifs sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

Conformément à la norme IAS 17 et à l'interprétation SIC 15, les conséquences financières de toutes les dispositions définies dans le contrat de bail sont étalées de façon linéaire sur la période la plus courte entre la durée du bail et la durée à l'issue de laquelle le locataire peut dénoncer le bail sans conséquences financières significatives pour lui (le plus souvent au bout de six ans de location). Ainsi, afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée perçus par le locataire font l'objet d'un étalement sur la durée ferme du bail.

Les indemnités de résiliation reçues des anciens locataires sont comptabilisées en résultat opérationnel dans le poste « Autres prestations ».

Note 2.12 Charges locatives et refacturation des charges aux locataires

Les charges locatives engagées par le propriétaire pour le compte des locataires ainsi que les charges mises conventionnellement à la charge des locataires sont comptabilisées dans l'état du résultat global au sein des postes « Autres achats et charges externes » ou « Impôts, taxes et versements assimilés ».

Parallèlement, les refacturations des charges locatives aux locataires et des charges mises conventionnellement à la charge des locataires sont constatées dans l'état du résultat global en produit au sein du poste « Autres prestations ».

2 - INFORMATIONS FINANCIÈRES

La quote-part de charges locatives relatives aux locaux vacants est comptabilisée en charges.

Note 2.13 Actualisation des différés de paiement

Les dettes et créances long terme sont actualisées lorsque l'impact est significatif.

- les dépôts de garantie reçus des locataires ne sont pas actualisés car ils sont indexés ;
- il n'y a pas de provision passive significative relevant de la norme IAS 37.

Note 2.14 Résultat par action

L'indicateur clé de résultat par action est calculé en divisant le résultat net part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période. Dans la mesure où la société Cegereal SA n'a pas émis d'actions potentiellement dilutives, le résultat dilué par action est identique au résultat par action.

Note 2.15 Présentation des états financiers

Les actifs et passifs dont la maturité est inférieure à 12 mois sont classés dans l'état de situation financière consolidée en actifs et passifs courants. Si leur échéance excède cette durée, ils sont classés en actifs ou passifs non courants.

Les charges de l'état du résultat global sont présentées selon leur nature.

Dans l'état des flux de trésorerie, le flux net de trésorerie provenant des activités opérationnelles est obtenu suivant la méthode indirecte, selon laquelle ce flux net est obtenu à partir du résultat net corrigé des opérations non monétaires, des éléments associés aux flux nets de trésorerie liés aux activités d'investissement et de financement et de la variation du besoin en fonds de roulement.

2.5.3. Estimations et jugements comptables déterminants

Pour l'établissement des comptes consolidés, le Groupe utilise des estimations et formule des jugements, qui sont régulièrement mis à jour et sont fondés sur des informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment des anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

Les estimations risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante concernent essentiellement la détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier qui est déterminée notamment en se basant sur l'évaluation du patrimoine effectuée par un expert indépendant selon la méthodologie décrite en note 2.4.

L'instabilité sur les marchés financiers a provoqué une baisse significative du nombre de transactions représentatives. Les transactions réalisées dans un contexte de crise peuvent ne pas refléter les estimations des experts indépendants.

Compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains immeubles diffère significativement de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

Dans ce contexte, les évaluations du patrimoine du Groupe, effectuées par l'expert indépendant, pourraient varier significativement selon l'évolution du taux de rendement, ce taux résultant de l'observation des taux pratiqués sur le marché de l'immobilier.

En millions d'euros

			Évolution du taux de rendement potentiel								
Immeuble	Valeur locative de marché	Taux de rendement potentiel	0,500 %	0,375 %	0,250 %	0,125 %	0,000 %	(0,125) %	(0,250) %	(0,375) %	(0,500) %
Europlaza	23,4	5,71 %	354,5	361,7	369,3	377,2	385,5	394,1	403,1	412,6	422,5
Rives de Bercy	10,8	6,01 %	155,7	158,8	162,0	165,3	168,7	172,3	176,0	179,9	184,0
Arcs de Seine	21,0	6,59 %	278,9	283,9	289,0	294,4	300,0	305,8	311,8	318,1	324,6
Total	55,2	6,08 %	789,1	804,4	820,3	836,9	854,2	872,2	891,0	910,6	931,1
Impact sur la valorisation du portefeuille :			(7,63) %	(5,83) %	(3,96) %	(2,02) %	0,00 %	2,11 %	4,31 %	6,60 %	9,00 %

Source : BNP Paribas Real Estate Expertise

Ces données étant liées au marché, elles peuvent varier significativement dans le contexte actuel. Ainsi, elles peuvent avoir un impact significatif sur l'évaluation de la juste valeur du patrimoine immobilier, aussi bien à la hausse qu'à la baisse.

2.5.4. Gestion des risques financiers

Note 4.1 Risque lié au refinancement

L'emprunt bancaire souscrit par le Groupe auprès de la banque Eurohypo AG est composé de trois tranches, qui sont toutes remboursables *in fine* le 2 mars 2013.

Compte tenu de la situation financière du Groupe et notamment de ses covenants bancaires, il n'est pas anticipé à ce jour de difficulté particulière pour refinancer cet emprunt.

Note 4.2 Risque lié à l'estimation et à la fluctuation de la valeur des actifs immobiliers

Le portefeuille du Groupe est évalué par un évaluateur indépendant. La valeur de ce portefeuille dépend du rapport entre l'offre et la demande du marché et de nombreux facteurs susceptibles de variation significative, ainsi que de l'évolution de l'environnement économique.

Tous les actifs sont des immeubles de bureaux d'une surface supérieure à 30 000 m², localisés dans la première couronne parisienne. Une évolution défavorable de la demande sur ce type de produits serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité et la situation financière du Groupe.

La crise actuelle entraîne une forte volatilité des prix et des valeurs. Par conséquent, une cession dans le court terme des biens pourrait ne pas refléter la valeur fournie par l'évaluateur.

Note 4.3 Risque lié à l'évolution des loyers du marché de l'immobilier de bureaux

Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles de bureaux sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité, le patrimoine et la situation financière du Groupe.

Note 4.4 Risque lié à la réglementation des baux

En matière de législation relative aux baux commerciaux, certaines dispositions légales peuvent limiter la flexibilité dont disposent les propriétaires afin d'augmenter les loyers. Est notamment concernée la réglementation, d'ordre public, relative à la durée des baux et à l'indexation des loyers. Le Groupe est exposé en cas de changement de la réglementation ou de modification de l'indice retenu.

Note 4.5 Risque de contrepartie

Des politiques sont mises en place pour s'assurer que les contrats de location sont conclus avec des clients dont l'historique de solvabilité est adapté. Le Groupe dispose de politiques qui limitent l'importance du risque de crédit.

Le Groupe est dépendant de certains locataires, qui au jour d'arrêt des comptes consolidés sont au nombre de trois et représentent environ 63 % des revenus locatifs 2011 et plus de 10 % individuellement. Bien que les actifs du Groupe fassent déjà ou puissent faire l'objet d'une location multi-utilisateur, les difficultés financières d'un de ces locataires, la demande de renégociation des baux au moment de leur renouvellement ou le départ de l'un de ces locataires seraient susceptibles d'avoir un effet défavorable sur la situation financière, les résultats et les perspectives du Groupe.

2 - INFORMATIONS FINANCIÈRES

Note 4.6 Risque de liquidité

Une gestion prudente du risque de liquidité implique de maintenir un niveau suffisant de liquidités et de valeurs mobilières, une capacité à lever des fonds grâce à un montant adapté de lignes de crédit et une capacité à dénouer des positions de marché.

Le Groupe fait actuellement appel à un seul établissement de crédit pour assurer son financement.

Une description des différentes lignes de crédit et des clauses d'exigibilité anticipée prévues par les conventions de crédit se trouve en notes 5.11 et 5.24. Au 31 décembre 2011, les covenants bancaires sont respectés.

Note 4.7 Risque de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2011 le Groupe est financé :

- par un emprunt à taux fixe pour 376 400 milliers d'euros et la date de remboursement du contrat d'emprunt est fixée à mars 2013. Il ne sera donc pas exposé au risque de hausse des taux d'intérêt au cours de l'exercice à venir ;
- par un emprunt à taux variable, Euribor 3 mois, pour 22 492 milliers d'euros et la date de remboursement du contrat d'emprunt est fixée à mars 2013. Le Groupe s'est engagé à souscrire à un instrument de couverture si le taux variable devient supérieur à 4 %.

2.5.5. Commentaires sur l'état de situation financière consolidée et l'état de résultat global au 31 décembre 2011

Note 5.1 Immeubles de placement

VALEUR COMPTABLE DES IMMEUBLES

La variation de la valeur comptable des immeubles de placement se présente comme suit par immeuble :

En milliers d'euros

	Immeuble « Rives de Bercy »	Immeuble « Europlaza »	Immeuble « Arcs de Seine »	Total
31/12/09	156 000	360 500	311 000	827 500
Indemnité perçue			(4 068)	(4 068)
Dépenses ultérieures			4 068	4 068
Cessions				
Variation de la juste valeur	12 200	23 000	(2 000)	33 200
31/12/2010	168 200	383 500	309 000	860 700
Indemnité perçue				
Dépenses ultérieures			1 048	1 048
Cessions				
Variation de la juste valeur	500	2 000	(10 048)	(7 548)
31/12/2011	168 700	385 500	300 000	854 200

L'indemnité perçue en 2010 de 4 068 K€ pour le remplacement des composants d'Arcs de Seine est affectée en variation de la juste valeur au regard des travaux correspondants.

La note 5.24 des annexes présente les informations relatives à l'existence et les montants des restrictions relatifs à la possibilité de réaliser les immeubles de placement ou de récupérer les revenus et les produits de leur cession.

À l'exception de l'engagement donné par le Groupe aux entrepreneurs pour finaliser les travaux d'aménagement au sein de l'immeuble Arcs de Seine, au 31 décembre 2011, il n'y a pas d'autre obligation contractuelle d'achat, de construction et d'aménagement des immeubles de placement ou de réparation, de maintenance ou d'amélioration.

PRINCIPALES HYPOTHÈSES DE DÉTERMINATION DE LA JUSTE VALEUR

L'estimation de la juste valeur retenue par les évaluateurs au 31 décembre 2011 est indiquée ci-dessous à partir des informations suivantes :

Actifs	Valeur d'expertise au 31/12/2011 (hors droits)		Taux de rendement effectif théorique	Surface locative brute ⁽¹⁾ au 31/12/2011		Loyer facial annuel HT ⁽²⁾	
	en millions d'euros	%		m ²	%	en milliers d'euros	%
Europlaza (1999 ⁽³⁾)	385	45	6,4	49 321	39	26 317	44
Arcs de Seine (2000 ⁽³⁾)	300	35	6,7	45 152	36	21 337	36
Rives de Bercy (2003 ⁽³⁾)	169	20	6,7	31 942	25	12 086	20
Total	854	100		126 415	100	59 739	100

(1) La surface locative brute comprend la surface des bureaux et archives et les quotes-parts de parties communes.

(2) Le loyer facial annuel inclut le loyer actuel quittancé aux locataires concernant les surfaces occupées au 31 décembre 2011 et le loyer de marché, tel qu'estimé par les évaluateurs, concernant les locaux vacants (2 161 K€ pour Europlaza et 18 664 K€ pour Arcs de Seine).

(3) Année de construction ou de réhabilitation.

Note 5.2 Prêts et créances (part non courante)

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/2011	31/12/2010
Avantages consentis aux locataires à plus d'un an	9 068	11 597
Prêts et créances (part non courante)	9 068	11 597

Les avantages consentis aux locataires sont la contrepartie dans l'état de situation financière consolidée, pour la fraction à plus d'un an, de l'impact des mouvements comptabilisés dans l'état du résultat global et relatifs à l'étalement des avantages accordés aux locataires.

Note 5.3 Créances clients

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/2011	31/12/2010
Créances clients	6 314	6 156
Dépréciation créances clients	(19)	(19)
Clients	6 295	6 137

Note 5.4 Autres créances d'exploitation

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/2011	31/12/2010
Charges locatives	1 056	894
Avantages consentis aux locataires à moins d'un an	2 760	2 270
TVA déductible	528	1 124
Fournisseurs débiteurs et autres créances	160	3
Fonds détenus dans le cadre du contrat de liquidité	71	268
Autres créances d'exploitation	4 575	4 560

Les avantages consentis aux locataires correspondent à la partie à moins d'un an de ces avantages.

Note 5.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Le poste « Trésorerie et équivalents de trésorerie » est constitué soit de comptes de banques, soit de dépôts bancaires ayant la nature d'équivalents de trésorerie.

La trésorerie se compose de comptes bancaires courants à hauteur de 9 959 milliers d'euros et de dépôts à terme pour 7 004 milliers d'euros. Le taux de rémunération des dépôts à terme en cours au 31 décembre 2011 est d'environ 1 %.

2 - INFORMATIONS FINANCIÈRES

Note 5.6 État des échéances des créances

Échéances des créances au 31 décembre 2011

En milliers d'euros

	Montant net de dépréciation des créances 31/12/2011	Montant des créances non échues net de dépréciation	Montant des créances échues net de dépréciation	Montant des créances échues depuis moins de 6 mois	Montant des créances échues depuis plus de 6 mois et moins d'un an	Montant des créances échues depuis plus d'un an
Créances non courantes						
Prêts et créances à plus d'un an	9 068	9 068				
Total des créances non courantes	9 068	9 068	-	-	-	-
Créances courantes						
Créances clients ⁽¹⁾	6 295	5 824	471	468		4
Autres créances d'exploitation	4 575	4 575				
Charges constatées d'avance	2 167	2 167				
Total des créances courantes	13 038	12 566	471	468	-	4
Total des créances	22 106	21 634	471	468	-	4

(1) Le montant des créances clients données en garantie des emprunts et décrit en note 5.24 s'élève à 6,3 millions d'euros.

Echéances des créances au 31 décembre 2010

En milliers d'euros

	Montant net de dépréciation des créances 31/12/2010	Montant des créances non échues net de dépréciation	Montant des créances échues net de dépréciation	Montant des créances échues depuis moins de 6 mois	Montant des créances échues depuis plus de 6 mois et moins d'un an	Montant des créances échues depuis plus d'un an
Créances non courantes						
Prêts et créances à plus d'un an	11 597	11 597	-	-	-	-
Total des créances non courantes	11 597	11 597	-	-	-	-
Créances courantes						
Créances clients ⁽¹⁾	6 137	6 126	11	2	5	4
Autres créances d'exploitation	4 560	4 560				
Charges constatées d'avance	2 183	2 183				
Total des créances courantes	12 880	12 869	11	2	5	4
Total des créances	24 478	24 467	11	2	5	4

Note 5.7 Juste valeur des actifs financiers

La juste valeur des actifs financiers, composés essentiellement de créances, correspond à leur valeur comptable.

Note 5.8 Actifs et passifs financiers

Le tableau synthétique des actifs et passifs financiers se présente comme suit :

En milliers d'euros

Tableau synthétique des actifs et passifs financiers	31/12/2011	31/12/2010
Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat		
Placements détenus jusqu'à leur échéance		
Prêts et créances		
Prêts et créances à plus d'un an	9 068	11 597
Créances courantes	10 870	10 697
Actifs financiers disponibles à la vente		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 963	25 544
Total actifs financiers	36 901	47 838
Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat		
Passifs financiers évalués au coût amorti		
Passifs non courants	399 643	399 529
Passifs courants	6 876	10 481
Total passifs financiers	406 519	410 010

Note 5.9 Variation de la dépréciation des actifs financiers

La variation de la dépréciation sur actifs financiers se présente comme suit :

En milliers d'euros

Rubriques	31/12/2010	Dotations	Reprises	31/12/2011
Dépréciations				
Sur créances clients	19			19
Total des dépréciations	19	-	-	19

Note 5.10 Capitaux propres consolidés

Composition et évolution des capitaux propres

	Nombre d'actions	Valeur nominale des actions en euros	Capital en milliers d'euros	Réserves légales et primes en milliers d'euros	Réserves consolidées et résultat net en milliers d'euros
Capitaux propres au 31/12/2010	13 372 500	12	160 470	50 269	280 066
Distribution de dividendes				(936)	(13 756)
Résultat de l'exercice					238
Variation des actions propres détenues					119
Capitaux propres au 31/12/2011	13 372 500	12	160 470	49 333	266 668

Les réserves consolidées sont essentiellement composées d'éléments non distribuables qui résultent des ajustements IFRS pour 132 146 K€ et de la réserve de réévaluation pour 152 342 K€.

Dividendes versés

En euros

	Proposé au titre de l'exercice clos le 31/12/2011	Versé en 2011 (actions propres exclues)
Dividende global versé	-	14 692 148
Dividende net par action en euros	-	1,10

Le montant du dividende global pour l'exercice clos est apprécié dans ce tableau sur la base du nombre d'actions composant le capital social à la date du 31 décembre 2011. Il est précisé que le dividende qui sera versé au titre de 2011, après décision de l'Assemblée générale des actionnaires, sera réduit à proportion du nombre d'actions que la société détiendra en autocontrôle lors de la mise en paiement du dividende, ces actions ne donnant pas lieu à versement du dividende.

Le Conseil d'administration de Cegereal SA propose, sous réserve d'approbation par l'Assemblée générale des actionnaires, de ne pas distribuer de dividende.

Actions d'autocontrôle

En euros

	Montant au 31/12/2011	Montant au 31/12/2010	Variation
Coût d'acquisition	608 827	752 999	(144 172)
Nombre de titres d'autocontrôle à la clôture	29 316	32 922	(3 606)

2 - INFORMATIONS FINANCIÈRES

Note 5.11 Emprunts

Le Groupe a contracté, le 2 mars 2006, un emprunt auprès d'un établissement de crédit. Au 31 décembre 2011, l'emprunt bancaire évalué au coût amorti, diminué des coûts de transaction directement attribuables à l'opération, s'élève à 398 217 milliers d'euros.

Cet emprunt est composé de plusieurs tranches :

En milliers d'euros

Nature	Principal	Date de rembours.	Intérêts	Taux
Tranche A	196 400	02/03/13	Fixe avec option à taux variable	4,15 %
Tranche B	180 000	02/03/13	Fixe avec option à taux variable	4,15 %
Financement de l' <i>exit tax</i>	22 492	02/03/13	Taux variable	Euribor 3 mois + marge 0,60 %
Total	398 892			

Le taux d'intérêt effectif des tranches A et B, tel qu'il ressort de la méthode du coût amorti, s'élève à 4,30 %. Le coût moyen pondéré de la tranche de l'emprunt ayant financé l'*exit tax* s'élève à 1,87 % au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Les deux premières tranches de l'emprunt ainsi que la tranche relative au financement de l'*exit tax* sont remboursables *in fine* le 2 mars 2013. La charge d'intérêt brute annuelle s'élève à environ 16,3 millions d'euros pour l'exercice 2012.

La troisième tranche de l'emprunt (« Financement de l'*exit tax* ») a été utilisée le 15 décembre 2009 pour payer la dernière tranche de l'*exit tax*, soit 22 492 K€. Ce crédit n'est plus utilisable compte tenu du paiement des trois premières tranches d'*exit tax*.

Les garanties consenties sur emprunts sont présentées en engagement financier hors bilan (note 5.24).

Les dates de remboursement de l'emprunt sont soumises au respect de ratios financiers ou clauses contractuelles qui sont exposés en note 5.24 ; à défaut du respect de ces ratios, le Groupe pourrait être tenu d'effectuer un remboursement partiel de son emprunt par anticipation. Les ratios concernés, ratios ICR et LTV décrits en 5.24, ont été calculés au 31 décembre 2011, et sont respectés.

Note 5.12 Juste valeur des passifs financiers

La juste valeur de la dette à taux fixe est présentée ci-dessous :

En milliers d'euros

	31/12/2011		31/12/2010	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Emprunt - Tranche A	196 400	200 456	196 400	203 581
Emprunt - Tranche B	180 000	183 717	180 000	186 582
Emprunt - Tranche C	22 492	22 492	22 492	22 492
Total	398 892	406 665	398 892	412 655

Il n'y a pas d'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur pour les autres instruments financiers au 31 décembre 2011.

Note 5.13 Autres dettes financières à plus d'un an

Il s'agit principalement des dépôts de garantie versés par les locataires. Ils sont classés en dettes non courantes en prenant pour hypothèse que les locataires renouvelleront les baux arrivant à échéance au cours des 12 prochains mois.

Note 5.14 Autres dettes d'exploitation

Elles se composent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/2011	31/12/2010
Personnel	(4)	50
TVA, impôts divers et charges sociales à payer	1 843	1 664
Appels de charges locatives	925	825
Locataires	43	
Dettes diverses	8	
Autres dettes d'exploitation	2 816	2 538
Autres dettes sur immobilisations	2 032	4 333
Dettes sur immobilisations	2 032	4 333
Autres dettes	4 848	6 871

Note 5.15 Échéancier des passifs présentant les valeurs contractuelles non actualisées

L'échéancier des passifs présentant les valeurs contractuelles non actualisées se présente comme suit :

En milliers d'euros

	Montant au bilan au 31/12/2011	Valeur contractuelle non actualisée	Valeur contractuelle non actualisée		Échéances à plus de 5 ans
			Échéances à un an au plus	Échéances à plus d'un an et moins de 5 ans	
Passifs non courants					
Emprunts part à plus d'un an	398 217	398 892		398 892	
Autres dettes financières à plus d'un an	1 426				1 426
Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an					
Total passifs non courants	399 643	398 892	-	398 892	1 426
Passifs courants					
Autres dettes financières					
Dettes fournisseurs	2 028	2 028	2 028		
Dettes d'impôts sur les bénéfices					
Autres dettes d'exploitation	4 848	4 848	4 848		
Total passifs courants	6 876	6 876	6 876	-	-

Note 5.16 Charges et produits constatés d'avance

Les charges constatées d'avance comprennent principalement des intérêts sur l'emprunt bancaire relatifs au premier trimestre 2012.

Les produits constatés d'avance correspondent aux loyers du premier trimestre 2012 facturés d'avance.

Note 5.17 Loyers

Les loyers, après impact des franchises accordées, se composent comme suit par immeuble :

En milliers d'euros

	2011 12 mois	2010 12 mois
Revenus locatifs immeuble «Europlaza»	21 422	20 288
Revenus locatifs immeuble «Arcs de Seine»	2 338	24 011
Revenus locatifs immeuble «Rives de Bercy»	10 795	10 387
	34 555	54 687

Note 5.18 Autres prestations

Les autres prestations se composent comme suit :

En milliers d'euros

	2011 12 mois	2010 12 mois
Refacturations de charges locatives	3 910	5 717
Refacturations d'impôts	2 942	3 553
Autres refacturations locataires et produits divers	463	967
Autres prestations	7 315	10 236

2 - INFORMATIONS FINANCIÈRES

Note 5.19 Charges liées aux immeubles

Elles se composent comme suit :

En milliers d'euros

	2011 12 mois	2010 12 mois
Charges locatives	2 250	5 388
Impôts	4 535	3 825
Honoraires	3 183	3 270
Entretien	326	1 587
Charges sur locaux vacants	3 065	973
Autres charges	60	80
Charges liées aux immeubles	13 418	15 124

Les honoraires sont composés essentiellement des honoraires d'asset management avec la société Commerz Real Investmentgesellschaft pour 2 990 milliers d'euros au 31 décembre 2011 et 3 014 milliers d'euros au 31 décembre 2010. Ces honoraires sont assis sur la valeur d'expertise des immeubles détenus.

Les charges sur locaux vacants concernent les immeubles Europlaza et Arcs de Seine.

Le montant total des charges locatives s'élève à 9 850 milliers d'euros et le montant des refacturations à 6 852 milliers d'euros.

Note 5.20 Frais de fonctionnement

Les charges administratives sont essentiellement composées d'honoraires et incluent également des charges de personnel à hauteur de 541 milliers d'euros. Il est aussi à noter qu'ils incluent en 2011, 2 010 K€ liés à l'opération de restructuration composés notamment de frais de notaire, de droits d'enregistrement et d'honoraires.

Note 5.21 Résultat financier

Il se détaille comme suit :

En milliers d'euros

	2011 12 mois	2010 12 mois
Produits financiers	181	70
Charges financières	(16 856)	(16 931)
Intérêts sur emprunts bancaires	(16 856)	(16 752)
Frais sur emprunts bancaires		(179)
Résultat financier	(16 675)	(16 861)

Note 5.22 Impôts sur les sociétés et preuve d'impôt

Toutes les entités consolidées contribuant au résultat consolidé relèvent du régime SIIC et ne génèrent donc pas d'impôt sur les sociétés.

Note 5.23 Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le bénéfice consolidé net attribuable aux actionnaires de la société Cegereal SA par le nombre d'actions ordinaires net des actions propres de la société Cegereal SA au 31 décembre 2011 soit 29 316. Cette information est présentée en pied dans l'état du résultat global.

La société Cegereal SA n'a pas d'instrument dilutif, par conséquent, le résultat par action non dilué et le résultat par action dilué sont identiques.

Note 5.24 Engagements hors bilan et sûretés

L'ensemble des engagements significatifs sont mentionnés ci-dessous et il n'existe aucun engagement complexe.

ENGAGEMENTS DONNÉS

Aux termes de la convention d'ouverture de crédits, les principaux engagements du Groupe sont les suivants :

- inscription d'hypothèques conventionnelles données sur l'ensemble du patrimoine immobilier actuel ;
- délégation des assurances en application des articles L. 121-13 du Code des assurances sur l'ensemble du patrimoine immobilier actuel ;
- cession Dailly des créances portant sur les loyers de l'ensemble du patrimoine immobilier actuel ;
- ne pas accorder de sûretés ou garanties sur ses actifs autres que celles accordées au prêteur, sauf accord préalable de celui-ci ;
- maintenir le ratio (revenus locatifs prévisionnels nets annuels/intérêts et frais annuels) au moins égal à 150 % (ICR) ;
- maintenir le ratio (montant de l'encours de l'endettement bancaire/valeur de marché des immeubles hors droits) (LTV) en deçà de 70 % ;
- ne pas amender de manière significative les baux générant plus de 5 % des revenus locatifs prévisionnels nets sans l'accord préalable du prêteur sauf certains cas particuliers ;
- ne pas souscrire d'autre endettement que l'endettement bancaire, l'endettement intra-groupe, ou tout crédit ou délai de paiement auprès d'un fournisseur ou d'un prestataire de services dans le cours normal des affaires et à des conditions de marché, et ne pas souscrire d'engagements hors bilan ou accorder de garanties ;
- ne pas procéder à des dépenses d'investissements autres que celles liées à ses actifs immobiliers, ces dernières devant être financées sur fonds propres et/ou au moyen de sa trésorerie disponible après paiement de la TVA, de l'exit tax, des dépenses opérationnelles liées aux actifs immobiliers et au fonctionnement du Groupe et des sommes dues au titre de la convention d'ouverture de crédits (la « trésorerie disponible ») ;
- dans l'hypothèse où surviendrait un cas de défaut (tel que décrit ci-dessous), à ne pas distribuer de dividendes d'un montant supérieur au niveau requis par l'article 208 C-II du Code général des impôts ;
- dans l'hypothèse où le Groupe ne serait plus soumis au régime des SIIC : (i) à ne distribuer de dividendes ou rembourser de prêts intra-groupe qu'au moyen de sa trésorerie disponible et (ii) dans l'hypothèse d'un cas de défaut, à ne pas distribuer de dividendes ni rembourser de prêts intra-groupe ;
- le remboursement à l'échéance ou par anticipation de l'emprunt sera effectué sans supplément ni pénalité à l'exception du paiement des coûts et commissions de rupture.

Par ailleurs, il est précisé qu'il n'y a pas d'instrument financier dérivé. Néanmoins le Groupe s'est engagé à souscrire, à la date de mise à disposition de la tranche C, conformément à l'article 16.19 du contrat de prêt, une convention de couverture au cas où l'Euribor 3 mois venait à atteindre le taux de 4 % par an.

Le Groupe a consenti, au profit de la société Opéra France One FCC, le nantissement de ses principaux comptes bancaires et de ses éventuelles créances auprès de toute compagnie d'assurance, aux termes des conventions signées avec Eurohypo et Opéra France One FCC en date du 9 avril 2010.

Suite à l'opération d'apport partiel d'actifs, Cegereal SA s'est engagée à conserver pendant une durée de trois ans l'ensemble des titres de la société Prothin SAS. De même, la société Prothin SAS s'est engagée sur la même période à conserver la prime d'apport (197 millions d'euros) dans ses capitaux propres, sauf dérogation à obtenir en cas de trésorerie excédentaire.

Au 31 décembre 2011 il reste 1,2 million d'euros de travaux à réaliser pour finaliser l'aménagement en cours au sein de l'immeuble Arcs de Seine et 1,5 million d'euros pour celui au sein de l'immeuble Europlaza.

ENGAGEMENTS REÇUS

Les cautions reçues de la part des locataires s'élèvent au 31 décembre 2011 à 9 692 milliers d'euros.

Description générale des principales dispositions et engagements qui résultent des contrats de location du bailleur :

L'ensemble du patrimoine du Groupe est localisé en France et se trouve régi par le droit français. Dans le cadre des activités commerciales, ce sont les articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce qui s'appliquent. La durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans, le preneur seul pouvant résilier à chaque échéance triennale moyennant un préavis de six mois. Les parties peuvent cependant déroger contractuellement à cette disposition de résiliation triennale.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement, terme d'avance, et est indexé annuellement et en totalité sur l'indice INSEE du coût de la construction. Le loyer peut être progressif ou constant et peut comporter des franchises ou des paliers mais est en tout état de cause déterminé dès la signature du bail et pour sa durée. L'ensemble des charges, y compris impôts fonciers et taxe sur les bureaux, est généralement mis à la charge du preneur, sauf disposition contraire du bail.

Revenus minimum garantis dans le cadre des contrats de location simple :

Au 31 décembre 2011, les loyers futurs minimaux (hors TVA et hors refacturation de taxes et charges) à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent comme suit :

En milliers d'euros

	Loyers futurs minimaux par année	
	2011	2010
2012	37 994	36 770
2013	34 210	31 647
2014	30 248	27 975
2015	13 793	13 629
2016	7 860	7 800
2017	4 892	4 892

Ces loyers correspondent à la facturation à venir hors incidence des étalements de franchises consenties sur les périodes antérieures.

Note 5.25 Transactions avec des parties liées

TRANSACTIONS AVEC LES SOCIÉTÉS LIÉES

Le fonds hausInvest, qui est actionnaire majoritaire de la société Cegereal SA, est géré par Commerz Real. À ce titre, les transactions avec la société Commerz Real et les sociétés du groupe auquel Commerz Real appartient, notamment Eurohypo AG, sont qualifiées de transactions avec des parties liées.

Les principales transactions avec les parties liées sont constituées de l'emprunt conclu auprès d'Eurohypo AG (les conditions sont rappelées en note 5.24) et du contrat d'*asset management* (note 5.19).

En milliers d'euros

	2011 12 mois	2010 12 mois
Impact sur le résultat opérationnel		
Charges liées aux immeubles : honoraires d' <i>asset management</i>	2 990	3 014
Frais de fonctionnement : honoraires	228	
Impact sur le résultat financier		
Charges financières	16 856	16 931
Total compte de résultat	20 074	19 945
Impact sur le bilan actif		
Charges constatées d'avance	2 102	2 127
Total bilan actif	2 102	2 127
Impact sur le bilan passif		
Emprunts part à plus d'un an	398 217	397 624
Dettes fournisseurs	736	840
Total bilan passif	398 953	398 464

TRANSACTIONS AVEC LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

(i) Rémunérations du président du Conseil d'administration

Une rémunération brute de 50 000 euros a été allouée au président du Conseil d'administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010 et de 25 000 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011. Cette somme a été versée en décembre 2011.

(ii) Rémunérations des principaux dirigeants

En milliers d'euros

Catégories prévues par la norme	2011 12 mois	2010 12 mois
Avantages du personnel à court terme	300	227
Avantages postérieurs à l'emploi		
Autres avantages à long terme		
Indemnités de fin de contrat		
Avantages sur capitaux propres		
Total	300	227

2 - INFORMATIONS FINANCIÈRES

(iii) Jetons de présence versés aux mandataires sociaux

Pour la période close le 31 décembre 2010, une somme de 40 000 euros a été versée au titre des jetons de présence.

Pour la période close le 31 décembre 2011, une somme de 68 000 euros a été versée au titre des jetons de présence.

(iv) Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des membres des organes d'administration, de direction

Néant

(v) Opérations conclues avec les membres des organes d'administration et de direction

Néant

TRANSACTIONS AVEC LES AUTRES PARTIES LIÉES

L'emprunt de 399 millions d'euros qui figure dans les comptes consolidés est né du refinancement du Groupe en 2006 auprès de la banque Eurohypo AG, qui est considérée comme une partie liée. Cet emprunt a généré des intérêts pour un montant de 16 millions d'euros en 2011. Les conditions de cet emprunt sont décrites en notes 5.11 et 5.24.

Note 5.26 Personnel

L'effectif du Groupe est composé de trois salariés au 31 décembre 2011 et n'a pas évolué sur l'exercice.

Note 5.27 Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes

Les commissaires aux comptes sont :

KPMG Audit FS I

1 cours Valmy

92923 Paris La Défense Cedex

Date de renouvellement de mandat : AGO/AGE du 29 juin 2011.

Denjean et associés

34 rue Camille Pelletan

92300 Levallois-Perret

Date de début de mandat : AGO/AGE du 22 décembre 2011.

Les honoraires comptabilisés au titre de l'exercice clos le 31 décembre sont les suivants :

En milliers d'euros

	Montant (HT)		%	
	2011	2010	2011	2010
Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des états financiers	174	353	93	96
Honoraires comptabilisés au titre des conseils et prestations entrant dans les diligences directement liées	13	15	7	4
Total	188	367	100	100

Note 5.28 Événements post-clôture

Néant

2.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011 SELON LES NORMES IFRS

Cegereal S.A.

Siège social : 21-25, rue Balzac - 75008 Paris

Capital social : €160 470 000

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2011

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Cegereal S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

2. Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2011 ont été réalisées dans un contexte de manque de liquidité du marché immobilier et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L823-9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance.

- Comme indiqué dans la note 1.1 des notes annexes aux comptes consolidés, Cegereal S.A. a constitué sur l'exercice une filiale à 100 %, la société Prothin S.A.S. Une opération d'apport partiel d'actif entre ces deux sociétés est intervenue au cours de l'exercice. Dans le cadre de notre appréciation de cette opération d'apport, nous avons examiné le traitement comptable appliqué à cette dernière et la présentation d'ensemble faite dans l'annexe.

– Les notes 2.3 et 2.4 des notes annexes aux comptes consolidés exposent la méthode comptable retenue pour la valorisation des immeubles de placement. Les immeubles de placement sont comptabilisés à leur valeur de marché, celle-ci étant déterminée par un évaluateur indépendant à chaque clôture.

Nos travaux ont consisté à obtenir les rapports de l'évaluateur indépendant, apprécier les données et les hypothèses retenues pour fonder l'ensemble de ces estimations et vérifier que les différentes notes annexes aux comptes consolidés fournissent une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Les commissaires aux comptes

Paris-La Défense et Levallois-Perret, le 16 février 2012

KPMG Audit FS I
Régis Chemouny
Associé



Denjean et Associés
Thierry Denjean
Associé



3. COMPTES ANNUELS EN NORMES FRANÇAISES

3.1. RÉSULTATS ET SITUATION FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ CEGEREAL SA

La présentation et l'analyse qui suivent doivent être lues avec l'ensemble du présent document de référence et notamment les comptes sociaux qui figurent au sein du paragraphe II.3.5.

Les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 sont établis selon les principes comptables français applicables aux comptes individuels.

La Société a constitué une filiale, la SAS Prothin, immatriculée au registre du commerce et des sociétés le 27 juin 2011, et dont elle détient 100 % du capital et des droits de vote.

Le patrimoine immobilier, composé des trois immeubles Europlaza, Arcs de Seine et Rives de Bercy ainsi que les passifs bancaires attachés à ces immeubles, l'ensemble des garanties et sûretés consentie en application de ces passifs bancaires et l'ensemble des moyens affectés à la détention, la gestion et la location de ces immeubles ont été apportés à la SAS Prothin.

L'apport partiel d'actifs, avec effet rétroactif d'un point de vue comptable et fiscal au 1^{er} juillet 2011, approuvé par l'Assemblée générale des actionnaires du 22 décembre 2011, a été définitivement réalisé à cette même date. Au 31 décembre 2011, l'actif de la société Cegereal SA est essentiellement composé des titres de participation de la société SAS Prothin.

SITUATION FINANCIÈRE / COMPTES SOCIAUX

Les disponibilités ont été intégralement transférées à Prothin SAS au 22 décembre 2011 ; elles s'élevaient à 25 544 K€ au 31 décembre 2010.

Le compte courant entre Prothin et Cegereal s'élève à 5 532 277 K€ au 31 décembre 2011.

PRINCIPAUX AGRÉGATS QUI COMPOSENT LE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

L'activité locative a été transférée à Prothin SAS dans le cadre de l'apport partiel d'actifs du 22 décembre 2011 avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2011. À titre indicatif, le tableau ci-contre fournit une situation *pro forma* de la société sans l'effet rétroactif précité. La baisse des revenus de 63 956 K€ à 41 846 K€ s'explique essentiellement par le départ de Bouygues Telecom au 1^{er} janvier 2011. Le chiffre d'affaires de la période s'élève à 20 784 K€ du fait de l'effet rétroactif de l'apport à Prothin et de la prise en compte uniquement de six mois d'activité au sein de Cegereal SA.

2 - INFORMATIONS FINANCIÈRES

En euros

	2011 12 mois	2011 Pro forma (*) 12 mois	2010 12 mois
Chiffre d'affaires net	20 784	41 846	63 956
Autres produits d'exploitation	1	1	973
Total des produits d'exploitation	20 785	41 847	64 930
Autres achats et charges externes	(6 488)	(11 354)	(13 463)
Impôts, taxes et versements assimilés	(2 365)	(5 447)	(3 972)
Salaires et traitements	(348)	(540)	(477)
Dotations aux amortissements sur immobilisations	(12 777)	(26 129)	(26 048)
Autres charges d'exploitation	(69)	(69)	(44)
Total charges d'exploitation	(22 047)	(43 541)	(44 004)
Résultat d'exploitation	(1 262)	(1 694)	20 924
Total des produits financiers	197	197	113
Total des charges financières	(8 222)	(16 444)	(16 389)
Résultat financier	(8 025)	(16 247)	(16 276)
Résultat exceptionnel			2 681
Bénéfice (ou perte)	(9 287)	(17 941)	7 329

(*)Les comptes *pro forma* sont présentés à titre indicatif dans le but d'illustrer la situation 2011 de Cegereal SA sans l'opération d'apport, à l'exception des frais inhérents à cette opération maintenus dans les comptes *pro forma*.

3.2. LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ CEGEREAL SA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2011

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Il est proposé à la prochaine Assemblée générale annuelle des actionnaires de procéder à l'affectation du résultat déficitaire (perte) de l'exercice clos le 31 décembre 2011 de la manière suivante :

Origine :

- Résultat déficitaire (perte) de l'exercice : (9 287 235) euros
- Report à nouveau antérieur : 111 611 euros

Affectation :

- Imputation à due concurrence de (111 611) euros sur le compte « Report à nouveau » créditeur ; le montant du compte « Report à nouveau » serait ainsi ramené à 0 euro.
- Imputation à due concurrence de (9 175 624) euros sur le poste « Prime d'émission, de fusion, d'apport » ; le montant du poste « Prime d'émission, de fusion » serait ainsi ramené à 24 110 276 euros.

LES DISTRIBUTIONS ANTÉRIEURES DE DIVIDENDES (ART. 243 BIS DU CGI)

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du CGI, nous vous signalons qu'au cours des quatre derniers exercices les distributions de dividendes ont été les suivantes :

En milliers d'euros

Au titre de l'exercice clos le	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividendes	Autres revenus distribués	
31/12/07	26 076 375		
31/12/08	21 623 046		4 453 329
31/12/09	21 663 450		1 069 800
31/12/2010	13 773 674		936 075

LES CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT (ART. 39-4 DU CGI)

Il est demandé à la prochaine Assemblée générale des actionnaires de prendre acte qu'aucune dépense et charge visée par l'article 39-4 du Code général des impôts n'a été engagée au cours de l'exercice écoulé.

INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS DE LA SOCIÉTÉ CEGEREAL SA

Le solde des dettes à l'égard des fournisseurs s'élève à 665 K€, dont 29 K€ sont échus au 31 décembre 2011 et 636 K€ sont constitués de charges à payer non encore échues. Au 31 décembre 2010 les dettes fournisseurs s'élevaient à 3 617 K€, dont 157 K€ étaient échus.

Les dettes échues ont toutes une échéance de paiement à moins de 60 jours.

3.3. CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE

Il n'y a pas eu, à la connaissance de la société, de changement significatif de la situation financière ou commerciale de Cegereal depuis le 31 décembre 2011.

3.4. BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT EN NORMES FRANÇAISES

BILAN EN NORMES FRANÇAISES

En euros

ACTIF	Notes	Brut	Amort./Dépr.	31/12/2011	31/12/2010
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	5.1				
Terrains					365 072 706
Constructions					377 803 516
Inst. techn. mat. et out. industriels					245 160
Autres immobilisations corporelles					324 071
Immobilisations en cours					4 068 465
Avances et acomptes					
Immobilisations financières	5.2				
Participations & créances rattachées		349 301 810		349 301 810	
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres		679 884	178 175	501 710	1 008 553
ACTIF IMMOBILISÉ		349 981 694	178 175	349 803 520	748 522 472
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	5.6	22 344	18 683	3 661	6 250 316
Autres créances	5.6	5 707 674		5 707 674	15 921 187
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	5.5	0		0	25 543 830
ACTIF CIRCULANT		5 730 018	18 683	5 711 336	47 715 333
Charges constatées d'avance	5.9	24 651		24 651	2 048 529
Comptes de régularisation					
TOTAL ACTIF		355 736 363	196 858	355 539 505	798 286 334

2 - INFORMATIONS FINANCIÈRES

En euros

PASSIF	Notes	2011	2010
Capital			
Capital social (dont versé : 160 470 000)	5.10	160 470 000	160 470 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		33 285 900	34 221 976
Écarts de réévaluation	5.12	152 341 864	158 777 952
Réserves			
Réserve légale		16 047 000	16 047 000
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves		8 423	8 423
Résultat			
Report à nouveau		111 611	102 099
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		(9 287 235)	7 329 497
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
CAPITAUX PROPRES	5.11	352 977 563	376 956 947
Produit des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
AUTRES FONDS PROPRES			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Emprunts			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5.6		398 891 840
Emprunts et dettes financières divers	5.6		1 904 537
Fournisseurs et autres dettes			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5.6	664 623	3 616 665
Dettes fiscales et sociales	5.6	1 720 395	1 715 340
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5.6		4 333 620
Autres dettes	5.6	176 923	959 892
Produits constatés d'avance	5.9		9 907 494
DETTES		2 561 941	421 329 387
Comptes de régularisation			
TOTAL PASSIF		355 539 505	798 286 334

En euros

	France	Exportation	Notes	31/12/2011	31/12/2010
				12 mois	12 mois
				Total	Total
Ventes marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	20 784 100		5.13	20 784 100	63 956 378
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	20 784 100	-		20 784 100	63 956 378
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprise sur amort., dépréciations, provisions, transferts de charges				24 012	969 699
Autres produits				1	17
Total des produits d'exploitation				20 808 113	64 926 094
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			5.14	6 487 837	13 463 198
Impôt, taxes et versements assimilés				2 364 813	3 971 528
Salaires et traitements				246 753	336 332
Charges sociales				101 528	140 920
Dotations aux amortissements sur immobilisations			5.3	12 776 876	26 048 435
Dotations aux dépréciations sur immobilisations					
Dotations aux dépréciations sur actif circulant					
Dotations d'exploitation aux provisions pour risques et charges					
Autres charges				69 223	44 242
Total charges d'exploitation				22 047 031	44 004 655
RÉSULTAT D'EXPLOITATION				(1 238 918)	20 921 438
Bénéfice attribué ou perte transférée					
Perte supportée ou bénéfice transféré					
Produits financiers de participations					
Produits des autres valeurs mobilières et créances...					
Autres intérêts et produits assimilés				181 371	70 044
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges				15 258	42 501
Différences positives de change				23	
Produits nets sur cessions de VMP					
Total des produits financiers				196 652	112 545
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				180 850	55 084
Intérêts et charges assimilés				8 041 560	16 333 601
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions de VMP					
Total des charges financières				8 222 410	16 388 685
RÉSULTAT FINANCIER				(8 025 758)	(16 276 140)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS				(9 264 676)	4 645 298

2 - INFORMATIONS FINANCIÈRES

En euros

	Notes	2011	2010
		12 mois	12 mois
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations en capital		50 594	51 778
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges			4 068 465
Total produits exceptionnels		50 594	4 120 243
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		73 153	48 472
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	5.3		1 387 573
Total charges exceptionnelles		73 153	1 436 045
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	5.15	(22 558)	2 684 198
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôts sur les bénéfices			
TOTAL DES PRODUITS		21 055 360	69 158 882
TOTAL DES CHARGES		30 342 594	61 829 385
BÉNÉFICE OU PERTE		(9 287 235)	7 329 497

3.5. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS EN NORMES FRANÇAISES POUR L'EXERCICE DE 12 MOIS CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2011

3.5.1. Informations sur le contexte

Note 1.1 Cotation en Bourse

Les actions de la Société sont cotées sur le marché Eurolist, compartiment B, d'Euronext Paris S.A. depuis le 29 mars 2006, sous la référence FR0010309096.

Pour mémoire, la société a été introduite en bourse en mars 2006. A cette occasion, il a été mis à disposition du marché 3 837 326 actions issues d'une cession sous la forme d'une offre à prix ouvert (81 412 actions allouées du 21 mars au 27 mars 2006) et d'un placement global (3 755 914 actions allouées du 21 mars au 28 mars 2006).

Note 1.2 Durée des exercices

L'exercice couvre une période de 12 mois allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2011.

Note 1.3 Information financière présentée en comparatif

Les différentes informations présentées dans les comptes annuels font état des éléments comparatifs par rapport à l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2010.

Note 1.4 États financiers

Le 22 juin 2011, la Société a constitué une filiale, la SAS Prothin, qu'elle détient à 100 %.

Le patrimoine immobilier, composé des trois immeubles Europlaza, Arcs de Seine et Rives de Bercy ainsi que les passifs bancaires attachés à ces immeubles, l'ensemble des garanties et sûretés consenties en application de ces passifs bancaires et l'ensemble des moyens affectés à la détention, la gestion et la location de ces immeubles ont été transférés dans le cadre de l'apport partiel d'actifs.

L'apport partiel d'actifs, avec effet rétroactif d'un point de vue comptable et fiscal au 1^{er} juillet 2011, a été approuvé par l'Assemblée générale des actionnaires du 22 décembre 2011, a été définitivement réalisée avec effet à cette même date. Au 31 décembre 2011, l'actif de la société Cegereal SA est essentiellement composé des titres de participation de la société SAS Prothin.

Note 1.5 Faits marquants

Apport partiel d'actifs

L'apport est qualifié de transmission universelle de branche d'activité. L'application du régime juridique des scissions emporte transmission universelle à la société bénéficiaire de tous les droits, biens et obligations de la société apporteuse pour la branche d'activité faisant l'objet de l'apport.

La rémunération de l'apport a été calculée sur la base de l'actif net apporté à la valeur nette comptable. Aucun malus n'a été constaté.

L'apport est placé sous le régime fiscal de faveur des fusions prévu à l'article 210 A du Code général des impôts.

Les actifs et les passifs composant la branche d'activité comprennent notamment le fonds de détention, gestion et location-détention des trois biens immobiliers comprenant la clientèle, les droits aux baux, les archives, documents et dossiers clients, les bénéfices et charges de tous contrats, les marques « Cegereal », « Arcs de Seine » et « Rives de Bercy », les comptes bancaires, soit l'ensemble des éléments incorporels rattachés ainsi que les autres éléments suivants :

En euros

Apport	Valeur comptable brute	Amort. ou prov. pour dépréciation	Valeur comptable nette
Terrains	365 072 706		365 072 706
Constructions	607 962 126	242 882 904	365 079 222
Installations techniques, matériel, outillage	1 028 652	834 651	194 001
Autres immobilisations incorporelles	535 727	213 078	322 649
Immobilisations en cours	4 068 465		4 068 465
Clients et comptes rattachés	6 153 690		6 153 690
État, taxes sur le chiffre d'affaires	513 448		513 448
Autres créances	13 474 437		13 474 437
Disponibilités	6 876 695		6 876 695
Charges constatées d'avance	2 883 790		2 883 790
Total actif	1 008 569 736	243 930 633	764 639 103
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			398 891 840
Emprunts et dettes financières diverses			1 176 495
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			3 191 269
Dettes fiscales et sociales			1 663 828
Autres dettes			1 389 358
Produits constatés d'avance			9 944 502
Total passif	-	-	416 257 293

L'actif transmis est donc de 764 639 103 euros - 416 257 293 euros, soit 348 381 810 euros.

Par conséquent les titres de participation de Prothin SAS figurent au bilan pour 349 301 810 euros (920 000 euros liés à la constitution de la société et 348 381 810 euros liés à l'apport partiel d'actifs).

3.5.2. Règles, principes et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011 ont été établis conformément au Plan comptable général 1999, mis à jour par les règlements Comité de la réglementation comptable, et aux principes comptables généralement admis en France.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice comptable à l'autre ;
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

Les principes comptables appliqués pour les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 sont ceux décrits ci-après.

Note 2.1 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles, dont la variation des valeurs brutes et les mouvements des amortissements sont détaillés en notes 5.1 et 5.3, figurent au bilan à leur valeur réévaluée au 1^{er} avril 2006, à laquelle s'ajoute le coût d'acquisition des éléments acquis postérieurement au 1^{er} avril 2006.

Les frais d'entretien et de réparation sont passés en charges de l'exercice, sauf ceux correspondant à la définition d'un actif en application du règlement CRC 2004-6 du 24 décembre 2004.

Détermination des composants

Si un ou plusieurs éléments constitutifs d'un actif ont chacun des durées d'utilisation différentes, chaque élément est comptabilisé séparément et un plan d'amortissement propre à chacun de ces éléments est retenu.

Les composants ont été déterminés après analyse technique des différents immeubles et ont été regroupés sous quatre grandes catégories : gros œuvre, façades, agencements, installations générales et techniques.

Les composants de deuxième catégorie (gros entretien) donnent lieu, le cas échéant et en fonction du plan pluriannuel de travaux arrêté, à la constatation d'une provision pour charges.

Base amortissable

La base de calcul de l'amortissement est constituée de la valeur brute de l'actif sous déduction de sa valeur résiduelle.

La valeur résiduelle correspond au montant, net des coûts de sortie attendus, que l'entreprise pourrait obtenir dans les conditions de marché actuelles de la cession de l'actif sur le marché à la fin de son utilisation. Toutefois, la valeur résiduelle n'est prise en compte que si elle est à la fois significative et mesurable.

À cet égard la valeur résiduelle d'un actif n'est mesurable que s'il est possible de déterminer, de manière fiable, la valeur de marché de revente du bien en fin de période d'utilisation.

Au cas d'espèce, la valeur résiduelle n'est pas prise en compte dans la base amortissable dans la mesure où la société compte utiliser les ensembles immobiliers jusqu'au terme de leur durée de vie théorique.

Durée d'amortissement

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire, sur la durée d'utilisation des différents composants et sont enregistrés au résultat en dotation aux amortissements sur immobilisations.

Les durées d'amortissement sont les suivantes :

Nature du composant	Durées d'utilisation résiduelle en années
Gros œuvre	40-55
Façades	20-25
Installations générales et techniques	14-15
Agencements	9-10

2 - INFORMATIONS FINANCIÈRES

Dépréciation

La dépréciation des éléments d'actifs est évaluée par l'entreprise à chaque clôture au moyen d'un test de dépréciation effectué dès qu'il existe un indice de perte de valeur.

Une dépréciation ne doit être constatée que si la valeur actuelle de l'immobilisation est devenue significativement inférieure à sa valeur nette comptable.

La valeur actuelle s'apprécie par référence à la plus élevée de la valeur vénale et de la valeur d'usage. La valeur vénale s'entend du montant qui pourrait être obtenu, à la date de clôture, de la vente d'un actif lors d'une transaction conclue à des conditions normales de marché, nette des coûts de sortie. La valeur d'usage est la valeur des avantages économiques futurs attendus de l'utilisation de l'actif et de sa sortie.

Note 2.2 Titres immobilisés

Classement des titres immobilisés

Les participations sont les titres dont la possession durable est estimée utile à l'activité de la société, notamment parce qu'elle permet d'exercer une influence sur la société émettrice des titres ou d'en assurer le contrôle.

Coût d'entrée des participations

Les participations figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Le coût d'acquisition des titres comprend leur prix d'achat et les coûts directement attribuables à l'acquisition.

Dépréciation des participations

À la clôture de la période, la société compare la valeur d'inventaire des titres à leur coût d'entrée. La valeur d'inventaire des participations correspond à leur valeur d'utilité, représentant ce que la société accepterait de décaisser pour obtenir cette participation si elle avait à l'acquérir.

Pour procéder à l'estimation des titres, la société utilise une méthode qui repose sur l'évaluation du patrimoine des filiales.

La société détermine le montant de l'actif net réévalué de chaque filiale. Cette méthode tient compte de l'évaluation des ensembles immobiliers détenus par la filiale à la date de clôture de l'exercice.

Après avoir comparé la valeur d'utilité à la valeur nette comptable, il en résulte des plus-values et des moins-values latentes. Les moins-values latentes font l'objet de dépréciations, sans compensation avec les plus-values latentes.

Toutefois, la société tient compte des perspectives d'évolution des filiales (temporairement ou structurellement déficitaires) afin de s'assurer du bien-fondé des dépréciations.

Note 2.3 Actions propres

Les actions propres détenues dans le cadre du contrat de liquidité figurent à l'actif sous la rubrique « Autres immobilisations financières » pour leur coût d'acquisition.

Les espèces allouées au contrat de liquidité sont comptabilisées en « Autres immobilisations financières » compte tenu de leur indisponibilité.

Les mouvements sur le portefeuille d'actions propres sont enregistrés selon la méthode « premier entré - premier sorti ».

Une dépréciation est enregistrée lorsque la valeur d'acquisition des titres est supérieure à la moyenne des cours de Bourse du dernier mois précédant la clôture.

Les plus et moins-values réalisées sur les ventes d'actions propres et la rémunération des espèces allouées au contrat sont enregistrées en résultat exceptionnel.

Note 2.4 Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les loyers sont généralement quittancés par avance ; de ce fait, les créances clients comprennent des facturations et des paiements correspondant à la période suivante.

Ce décalage entre la date de facturation et la date d'arrêté des comptes est neutralisé par la comptabilisation de « Produits constatés d'avance » correspondant aux loyers quittancés non échus.

Note 2.5 Reconnaissance des revenus

Les loyers sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, la société constate les avantages consentis aux locataires comme une réduction de loyer. À ce titre, les franchises de loyers ainsi que la prise en charge par le propriétaire de travaux spécifiques aux locataires, ayant un caractère significatif, font l'objet d'un étalement sur la période la plus courte entre la durée du bail ou la durée à l'issue de laquelle le locataire peut dénoncer le bail sans conséquences financières significatives pour lui (le plus souvent au bout de six ans de location).

Les indemnités d'éviction versées aux anciens locataires en vue d'obtenir la libre disposition des locaux sont comptabilisées en charges d'exploitation. Les indemnités de résiliation reçues des anciens locataires sont comptabilisées en produits d'exploitation.

Note 2.6 Charges locatives et refacturation des charges aux locataires

Les charges locatives engagées par le propriétaire pour le compte des locataires ainsi que les charges mises conventionnellement à la charge des locataires sont comptabilisées au compte de résultat au sein des postes « Autres achats et charges externes » ou « Impôts, taxes et versements assimilés ».

Parallèlement, la refacturation des charges locatives aux locataires et des charges mises conventionnellement à la charge des locataires est constatée au compte de résultat en produit au sein du poste « Production vendue de services ».

La quote-part de charges locatives relatives aux locaux vacants est comptabilisée en charges d'exploitation.

Note 2.7 Charges financières

Les frais de mise en place des emprunts bancaires sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel le contrat de financement est conclu.

Note 2.8 Frais de remise en état

Les frais de remise en état des locaux laissés vacants par les anciens locataires sont enregistrés le plus souvent en charge car ils permettent de maintenir un niveau de standing normal des surfaces louées et ne génèrent pas d'avantage économique complémentaire dans le futur.

Les indemnités de remise en état des locaux versées par les locataires à l'occasion de la restitution des surfaces utilisées sont comptabilisées en produits d'exploitation ou en produits exceptionnels selon l'affectation comptable des dépenses couvertes.

3.5.3. Gestion des risques financiers

Suite à l'apport partiel d'actifs, l'ensemble des risques liés à la location d'immeubles et au financement a été transféré à la SAS Prothin. Dès lors, les risques subsistants au 31 décembre 2011 pour la SA Cegereal sont liés à la détention des titres de participation de sa filiale.

3.5.4. Changements de méthode comptable

Par rapport aux comptes annuels de l'exercice 2010, la société n'a procédé à aucun changement de méthode comptable au 31 décembre 2011.

3.5.5. Notes sur le bilan, le compte de résultat et autres informations.

Note 5.1 État de l'actif immobilisé corporel

Le tableau des mouvements des valeurs brutes des immobilisations corporelles se présente comme suit :

En euros

Rubriques	Valeurs brutes à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2011
- Terrains	365 072 706	-	365 072 706	-
Europlaza	142 136 000	-	142 136 000	-
Arcs de Seine	154 416 706	-	154 416 706	-
Rives de Bercy	68 520 000	-	68 520 000	-
- Constructions	607 962 128	-	607 962 128	-
Europlaza	265 483 116	-	265 483 116	-
Arcs de Seine	227 724 336	-	227 724 336	-
Rives de Bercy	114 754 675	-	114 754 675	-
- Inst. tech. mat. et out. ind. et autres immos. corp.	1 564 381	-	1 564 380	-
Europlaza	337 584	-	337 584	-
Arcs de Seine	53 326	-	53 326	-
Rives de Bercy	1 173 471	-	1 173 471	-
- Immobilisations en cours	4 068 465		4 068 465	-
Arcs de Seine	4 068 465		4 068 465	-
Total de l'actif immobilisé corporel	978 667 677	-	978 667 677	-

Les actifs immobiliers ont été transférés à Prothin SAS le 1^{er} juillet 2011, dans le cadre de l'apport partiel d'actifs.

2 - INFORMATIONS FINANCIÈRES

Note 5.2 État de l'actif immobilisé financier

Le tableau des mouvements des valeurs brutes des immobilisations financières se présente comme suit :

En euros

Rubriques	Valeurs brutes à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2011
Titres de participation	-	349 301 810		349 301 810
Actions propres	752 999	1 160 840	1 305 012	608 827
Espèces versées / contrat de liquidité	268 137	607 156	804 236	71 057
Total de l'actif immobilisé financier	1 021 136	351 069 806	2 109 248	349 981 694

Au 31 décembre 2011, Cegereal détenait 29 316 de ses propres actions sur un total de 13 372 500 actions, pour un montant de 608 827 euros. Au cours de l'exercice, 52 720 actions ont été achetées et 56 326 ont été vendues.

Les titres de participation s'élèvent à 349 301 810 euros, dont 920 000 euros correspondent à la constitution de la société et 348 381 810 euros correspondent à la rémunération de l'apport partiel d'actifs.

Note 5.3 État des amortissements

Le tableau des mouvements des amortissements des immobilisations se présente comme suit :

En euros

Rubriques	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions de l'exercice	Amortissements cumulés au 31/12/2011
Immobilisations corporelles				
Constructions	230 158 610	12 724 294	242 882 904	
Europlaza	106 798 985	5 779 127	112 578 112	
Arcs de Seine	87 540 101	4 547 689	92 087 790	
Rives de Bercy	35 819 523	2 397 478	38 217 001	
Inst. tech. mat. et out. ind. et autres immos. corpl	995 147	52 582	1 047 729	
Europlaza	211 656	1 422	213 078	
Rives de Bercy	783 492	51 159	834 651	
Total des amortissements	231 153 758	12 776 876	243 930 633	-

Les actifs immobiliers ont été transférés à Prothin SAS le 1^{er} juillet 2011, dans le cadre de l'apport partiel d'actifs.

Note 5.4 État des dépréciations

Les dépréciations constituées ont varié comme suit :

En euros

Rubriques	Montant à l'ouverture de l'exercice	Dotations	Reprises	Montant au 31/12/2011
Sur actions propres	12 583	180 850	15 258	178 175
Sur créances clients	18 683			18 683
Total des dépréciations	31 266	180 850	15 258	196 857

Les dépréciations des créances clients pour la période antérieure au 1^{er} juillet 2011 n'ont pas été transférées à Prothin SAS, dans le cadre de l'apport partiel d'actifs.

Note 5.5 Disponibilités

Les disponibilités se présentent comme suit :

En euros

Disponibilités	31/12/2011	31/12/2010
Comptes bancaires		7 019 647
Dépôts à terme		18 500 000
Intérêts courus à recevoir		24 183
Total	-	25 543 830

Des disponibilités pour 6 876 695 euros ont été transférées à Prothin SAS le 1^{er} juillet 2011, dans le cadre de l'apport partiel d'actifs.

Note 5.6 État des échéances des créances et des dettes

Les échéances des créances et des dettes au 31 décembre 2011 sont les suivantes :

En euros

Créances	Montant brut	Échéances à un an au plus	Échéances à plus d'un an
Créances de l'actif circulant			
Clients et comptes rattachés	22 344	22 344	
Autres créances	5 707 674	5 707 674	
Total des créances	5 730 018	5 730 018	-

Les créances clients ainsi que les avantages consentis aux locataires ont été transférés à Prothin SAS le 1^{er} juillet 2011, dans le cadre de l'apport partiel d'actifs.

En euros

Dettes	Montant brut	Échéances à un an au plus	Échéances	
			À plus d'un an et moins de cinq ans	À plus de cinq ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières divers				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	664 623	664 623		
Dettes fiscales et sociales	1 720 395	1 720 395		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes	17 923	17 923		
Total des dettes	2 402 941	2 402 941	-	-

Les emprunts et autres dettes rattachées aux actifs immobiliers ont été transférés à Prothin SAS le 1^{er} juillet 2011, dans le cadre de l'apport partiel d'actifs. Compte tenu de la situation financière de la société Prothin SAS, et notamment de ses covenants bancaires, il n'est pas anticipé à ce jour de difficulté particulière pour refinancer cet emprunt.

Note 5.7 Produits à recevoir et charges à payer

Au 31 décembre 2011, les produits à recevoir et les charges à payer se présentent comme suit :

En euros

Produits à recevoir	31/12/2011	31/12/2010
Autres créances		
- Avantages consentis restant à étaler		13 867 452
Disponibilités		24 183
Total	-	13 891 635
Charges à payer	31/12/2011	31/12/2010
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	635 972	7 785 482
Dettes fiscales et sociales	33 509	92 593
Total	669 482	7 878 075

Les créances et dettes rattachées aux actifs immobiliers ont été transférées à Prothin SAS le 1^{er} juillet 2011, dans le cadre de l'apport partiel d'actifs.

Note 5.8 Transactions avec des parties liées

Les transactions significatives effectuées par la société avec des parties liées sont décrites ci-après :

TRANSACTIONS AVEC LES SOCIÉTÉS LIÉES

Le fonds hausInvest, qui est actionnaire majoritaire de la société Cegereal SA, est géré par Commerz Real. A ce titre, les transactions avec la société Commerz Real et les sociétés du groupe auquel Commerz Real appartient, notamment Eurohypo AG, sont qualifiées de transactions avec des parties liées.

2 - INFORMATIONS FINANCIÈRES

Les principales transactions avec les parties liées sont constituées de l'emprunt conclu auprès d'Eurohypo AG et du contrat d'*asset management* des immeubles. L'emprunt et les immeubles ont été transférés à Prothin SAS le 1^{er} juillet 2011 dans le cadre de l'apport partiel d'actifs.

En euros

	2011	2010
Impact sur le résultat d'exploitation		
Autres achats et charges externes : Honoraires d' <i>asset management</i>	1 495 234	3 014 200
Honoraires	228 000	
Impact sur le résultat financier		
Intérêts	8 041 560	16 333 601
Total compte de résultat	9 764 794	19 347 801
Impact sur les comptes de bilan-actif		
Autres créances	5 532 277	
Charges constatées d'avance		1 993 485
Total bilan-actif	5 532 277	1 993 485
Impact sur les comptes de bilan-passif		
Dividendes		
Emprunts et dettes financières divers		398 891 840
Fournisseurs et comptes rattachés		839 684
Total bilan-passif	-	399 731 524

TRANSACTIONS AVEC LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Une rémunération brute de 50 000 euros a été allouée au président du Conseil d'administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010 et de 25 000 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Conformément à la décision du Conseil d'administration, les sommes mises à la disposition des membres de la direction s'élèvent à 190 613 euros pour la période close le 31 décembre 2011.

Par ailleurs l'Assemblée générale du 29 juin 2011 a fixé un montant global annuel maximum de jetons de présence de 120 000 euros pour l'ensemble des administrateurs. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, un montant de 68 000 euros a été versé au titre des jetons de présence en décembre 2011.

Conformément au règlement 2010-02 du 2 septembre 2010 de l'Autorité des Normes comptables relatif aux transactions entre parties liées, aucune transaction significative avec des parties liées n'a été conclue à des conditions anormales de marché.

Note 5.9 Charges et produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2011, les charges et produits constatés d'avance se présentent comme suit :

En euros

	Charges	Produits
Charges/produits d'exploitation	24 651	
Charges/produits financiers		
Charges/produits exceptionnels		
Total compte de résultat	24 651	-

Les charges constatées d'avance sont principalement constituées de cotisations professionnelles concernant une période postérieure à cette date.

Les produits et charges constatés d'avance rattachés aux actifs immobiliers ont été transférés à Prothin SAS le 1^{er} juillet 2011, dans le cadre de l'apport partiel d'actifs.

Note 5.10 Composition du capital social

Le capital social est fixé à la somme de 160 470 000 euros et il est divisé en 13 372 500 actions de 12 euros chacune, intégralement libérées.

Note 5.11 Tableau de variation des capitaux propres

Les capitaux propres ont varié comme suit au cours de la période :

En euros

Tableau de variation des capitaux propres	Capital	Primes d'émission et de fusion	Écarts de réévaluation et réserves	Résultat	Capitaux propres avant affectation du résultat
01/01/11	160 470 000	34 221 976	174 935 474	7 329 497	376 956 947
Distribution de dividendes		(936 076)	(6 426 576)	(7 329 497)	(14 692 149)
Résultat de la période				(9 287 235)	(9 287 235)
31/12/2011	160 470 000	33 285 900	168 508 898	(9 287 235)	352 977 563

L'Assemblée générale du 29 juin 2011 :

- a autorisé le Conseil d'administration à annuler les actions rachetées par la société dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce ;
- a donné au Conseil d'administration la délégation de compétence pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes ;
- a donné au Conseil d'administration la délégation de compétence pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance avec maintien du droit préférentiel de souscription ;
- a donné au Conseil d'administration la délégation de compétence pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public ;
- a donné au Conseil d'administration la délégation de compétence pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé ;
- a autorisé le Conseil d'administration, en cas d'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription, à fixer, dans la limite de 10 % du capital par an, le prix d'émission dans les conditions déterminées par l'Assemblée ;
- a autorisé le Conseil d'administration à augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires ;
- a donné au Conseil d'administration la délégation de compétence pour augmenter le capital, dans la limite de 10 %, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- a donné au Conseil d'administration la délégation de compétence pour utiliser les délégations en période d'offre publique ;
- a donné au Conseil d'administration la délégation de compétence pour émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité.

Note 5.12 Écart de réévaluation

Au 31 décembre 2011, l'écart de réévaluation se ventile de la façon suivante :

En euros

Postes	Augmentation de la valeur brute	Imputation de l'exit tax	Reprise de la provision pour impôts	Quote-part transférée en réserve	Écart de réévaluation	dont quote-part transférable en réserve distribuable
Actifs immobiliers détenus jusqu'au 30 juin 2011	246 423 770	(89 967 360)	25 459 816	(29 574 363)	152 341 863	3 036 576
Total	246 423 770	(89 967 360)	25 459 816	(29 574 363)	152 341 864	3 036 576

L'écart de réévaluation porte sur les actifs immobiliers détenus par Cegereal jusqu'au 30 juin 2011 et transférés à Prothin dans le cadre de l'apport partiel d'actifs, tel que défini en note 1.5.

L'amortissement complémentaire lié à la réévaluation des immeubles s'élève à 3 036 576 euros pour la période close le 31 décembre 2011, ce qui porte le montant cumulé des amortissements complémentaires à 32 610 939 euros, depuis le 1^{er} avril 2006.

Conformément à la décision de l'Assemblée générale des actionnaires en date du 29 juin 2011, la quote-part d'écart de réévaluation correspondant à l'amortissement complémentaire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010, soit 6 434 088 euros, a été virée en réserve distribuable.

Note 5.13 Ventilation du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est entièrement réalisé en France, il se décompose comme suit en fonction de la nature des prestations rendues :

En euros

	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Loyers	17 213 940	54 686 652
Refacturation de charges locatives	1 976 380	5 716 841
Refacturation d'impôts aux locataires	1 520 958	3 552 885
Indemnités de résiliation		
Autres produits	72 822	
Total	20 784 100	63 956 378

Les refacturations de charges locatives, d'assurances et d'impôts aux locataires trouvent leur contrepartie dans les postes de charges « Autres achats et charges externes » et « Impôts, taxes et versements assimilés ».

Les actifs immobiliers ont été transférés à Prothin SAS le 1^{er} juillet 2011, dans le cadre de l'apport partiel d'actifs.

2 - INFORMATIONS FINANCIÈRES

Note 5.14 Détail de certains postes du compte de résultat

Au 31 décembre 2011, les autres achats et charges externes se présentent de la façon suivante :

En euros

	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Charges refacturées aux locataires	1 080 705	5 333 034
Locations	44 412	84 288
Entretien et réparation des immeubles ^(a)	210 552	1 586 555
Charges sur locaux vacants ^(b)	1 572 307	973 439
Honoraires ^(c)	3 146 194	4 839 308
Publications	228 509	381 425
Divers	205 158	265 149
	6 487 837	13 463 198

(a) Dont 931 535 euros sur Arcs de Seine en 2010 dans le cadre du départ de Bouygues Telecom.

(b) Charges relatives aux lots vacants des immeubles Europlaza et Arcs de Seine.

(c) À hauteur de 1 495 233 euros d'honoraires d'asset management avec la société Commerz Real Investmentgesellschaft au 31 décembre 2011 contre 3 014 200 euros au 31 décembre 2010. Ces honoraires sont assis sur la valeur d'expertise des immeubles détenus.

Les actifs immobiliers ont été transférés à Prothin SAS le 1^{er} juillet 2011, dans le cadre de l'apport partiel d'actifs.

Note 5.15 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel au 31 décembre 2011 correspond aux plus-values et moins-values sur cession des actions propres.

Note 5.16 Résultat fiscal

Option pour le régime SIIC

La société a opté pour le régime fiscal visé à l'article 208 C du Code général des impôts applicable aux Sociétés d'Investissement immobilières cotées (SIIC).

Du fait de l'option pour ce régime, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de l'activité de location d'immeubles, directement ou indirectement, à travers les produits reçus des filiales et aucun impôt différé n'est constaté au 31 décembre 2011. De même, les plus-values de cession des immeubles ou des titres des filiales soumises au même régime sont exonérées.

Rappel des modalités et des conséquences de l'option pour le régime SIIC

a) Le changement de régime fiscal qui résulte de l'adoption du régime SIIC entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise (taxation des plus-values latentes, des bénéfices en sursis d'imposition et des bénéfices d'exploitation non encore taxés).

b) Les SIIC ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :

- de la location d'immeubles à condition que 85 % de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, à condition que 50 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

En cas de sortie du régime SIIC dans les dix ans suivant l'option, la société Cegereal SA serait tenue d'acquitter l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun sur les plus-values de réévaluation déterminées lors de l'entrée dans le régime SIIC, déduction faite de l'*exit tax* au taux réduit de 16,5 % qui a déjà été acquittée.

c) La loi de finances rectificative de 2006 a ajouté que pour bénéficier du régime SIIC ni le capital ni les droits de vote ne doivent être détenus à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce.

d) En outre, la loi de finances rectificative de 2006 a prévu l'application d'un prélèvement de 20 % à acquitter par les SIIC sur les distributions de dividendes effectuées au profit d'associés, autres que des personnes physiques, qui détiennent au moins 10 % des droits à dividendes des dites SIIC et qui ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent sur les dividendes reçus. Le prélèvement n'est toutefois pas dû lorsque le bénéficiaire de la distribution est une société soumise à une obligation de distribution intégrale du dividende qu'elle perçoit.

Note 5.17 Tableau des filiales et participations

En euros

	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part détenue en %	Valeur nette comptable des titres détenus	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
Filiales (détenues à plus de 50 %)									
- Prothin SAS	151 870 350	197 431 460	100	349 301 810	0	0	21 062 257	(8 653 346)	0
Participations (détenues entre 10 % et 50 %)									

Note 5.18 Engagements hors bilan et sûretés

Dans le cadre de l'apport partiel d'actifs, les actifs immobiliers et passifs associés ont été transférés à Prothin SAS avec effet au 1^{er} juillet 2011 d'un point de vue comptable et fiscal.

Suite à l'opération d'apport partiel d'actifs, Cegereal SA s'est engagée à conserver pendant une durée de trois ans l'ensemble des titres de la société Prothin SAS. De même, la société Prothin SAS s'est engagée sur la même période à conserver la prime d'apport (197 millions d'euros) dans ses capitaux propres, sauf dérogation à obtenir en cas de trésorerie excédentaire.

De plus, Cegereal s'est engagée à payer à première demande d'Eurotitrisation toutes les sommes dues et impayées par Prothin dans le cadre de son emprunt bancaire.

Au 31 décembre 2011, Prothin SAS supporte donc les engagements hors bilan suivants :

Garanties et engagements sur emprunts bancaires : inscription d'hypothèques et délégation des assurances sur l'ensemble du patrimoine immobilier ; cession Dailly des créances portant sur les loyers ; maintien du ratio ICRG à au moins 150 % ; maintien du ratio LTVG en deçà de 70 %.

Cautions reçues de la part des locataires : 9 692 137 euros.

Loyers futurs minimaux ^G : 128 997 000 euros.

Nantissement des principaux comptes bancaires et des éventuelles créances auprès de toute compagnie d'assurance.

Travaux à réaliser pour un montant de 1,2 million d'euros pour finaliser l'aménagement de l'immeuble Arcs de Seine et 1,5 million d'euros pour celui au sein de l'immeuble Europlaza.

Note 5.19 Proposition d'affectation du résultat

Le Conseil d'administration propose, sous réserve d'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires, de ne pas distribuer de dividende.

Note 5.20 Effectif moyen

L'effectif de la société était composé de trois salariés au 31 décembre 2010. Il a été transféré à Prothin SAS dans le cadre de l'apport partiel d'actifs.

2 - INFORMATIONS FINANCIÈRES

Note 5.21 Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes

Les commissaires aux comptes sont :

KPMG Audit FS I

1 cours Valmy

92923 Paris-La Défense Cedex

Date de renouvellement de mandat : AGO/AGE du 29 juin 2011.

Denjean et associés

34 rue Camille Pelletan

92300 Levallois-Perret

Date de début de mandat : AGO/AGE du 22 décembre 2011.

Les honoraires comptabilisés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 sont les suivants :

En euros

	Montant (HT)		%	
	2011	2010	2011	2010
Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des états financiers	156 355	352 585	92	96
Honoraires comptabilisés au titre des conseils et prestations entrant dans les diligences directement liées	13 280	14 700	8	4
Total	169 635	367 285	100	100

Note 5.22 Événements post-clôture

Néant

3.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Cegereal S.A.

Siège social : 21-25, rue Balzac – 75008 Paris

Capital social : 160 470 000 euros

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2011

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Cegereal S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2011 ont été réalisées dans un contexte de manque de liquidité du marché immobilier et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L823-9 du Code de Commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance.

– Comme indiqué dans les notes 1.4 et 1.5 de l'annexe, Cegereal S.A. a constitué sur l'exercice une filiale à 100 %, la société Prothin S.A.S. Une opération d'apport partiel d'actif entre ces deux sociétés est intervenue au cours de l'exercice. Dans le cadre de notre appréciation de cette opération d'apport, nous avons examiné le traitement comptable appliqué à cette dernière et la présentation d'ensemble faite dans l'annexe.

– La note 2.2 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatifs à la comptabilisation des titres immobilisés et leurs modalités de dépréciation.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus, ainsi que des informations fournies dans les notes de l'annexe.

La valeur d'usage des titres de la société, qui porte des actifs immobiliers étant dépendante de la valeur de marché de ces derniers, nous avons vérifié que lesdits actifs avaient bien fait l'objet d'une évaluation indépendante. Nos travaux ont notamment consisté à examiner les rapports des évaluateurs indépendants, analyser les données et les hypothèses retenues pour fonder l'ensemble de ces estimations et apprécier les procédures d'approbation de ces estimations par la Direction.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Les commissaires aux comptes

Paris-La Défense et Levallois-Perret, le 16 février 2012

KPMG Audit FS I

Régis Chemouny
Associé



Denjean et Associés

Thierry Denjean
Associé



3.7 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Cegereal S.A.

Siège social : 21-25, rue Balzac – 75008 Paris

Capital social : 160 470 000 euros

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés de la convention suivante qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Renouvellement du contrat « Asset Management Agreement »

Votre conseil d'administration du 15 décembre 2011 a autorisé le renouvellement du contrat intitulé « Asset Management Agreement », conclu le 6 février 2006 avec la société Commerz Real Investmentgesellschaft mbH - C.R.I., pour une durée de 3 années avec effet à compter du 9 février 2012. Il avait été conclu pour une durée de 6 ans, et arrive à échéance le 8 février 2012.

Il a pour objet de confier à C.R.I. des missions de gestion et conseil en matière d'investissements relatif au patrimoine immobilier détenu par la société.

2 - INFORMATIONS FINANCIÈRES

La rémunération annuelle de C.R.I., prévue au contrat, est assise sur :

- 0,35 % de la juste valeur (droits compris) des immeubles, déterminée annuellement par un évaluateur indépendant à la société,
- 1 % du prix d'achat ou de vente des immeubles en cas d'achat, de vente ou de construction d'immeuble par la société.

Ce contrat a été transféré à la société Prothin S.A.S. le 22 décembre 2011 dans le cadre de l'apport partiel d'actif de Cegereal S.A. à cette dernière à effet du 1er juillet 2011.

Personnes concernées :

- Commerz Real Investmentgesellschaft mbH - C.R.I., administrateur et société contrôlant un actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote,
- Monsieur Klaus Waldherr, administrateur,
- Monsieur Carl-Christian Siegel, administrateur,
- Monsieur Gerry Dietel, administrateur,
- Madame Sabine Röska, administrateur.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article R.225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

« Asset Management Agreement » avec Commerz Real Investmentgesellschaft mbH - CRI

Un contrat d'Asset Management a été conclu en 2006 pour une durée de 6 ans avec la société Commerz Real Investmentgesellschaft mbH - C.R.I. Il a pour objet de confier à C.R.I. des missions de conseil en matière d'investissements relatif au patrimoine immobilier détenu par la société.

La rémunération prévue au contrat est assise sur la juste valeur (droits compris) des immeubles, et sur le prix d'achat ou le prix de vente des immeubles en cas d'achat, de vente ou de construction d'immeuble par la société.

Pour l'exercice 2011, les honoraires d'asset management, pris en charge par Cegereal S.A., se sont élevés à 1 495 224 euros pour la période de 1er janvier au 30 juin 2011, ce contrat ayant été transféré à Prothin S.A.S. à effet du 1er juillet 2011 à la suite de l'apport partiel d'actif de Cegereal S.A. à Prothin S.A.S.

Bail commercial

Un bail commercial a été conclu avec C.R.I. à effet du 1er mars 2007, au titre de l'occupation des locaux du 21-25, rue Balzac à Paris.

Les loyers et les charges locatives, pris en charge par la société pour l'exercice 2011, au titre de ce bail, se sont globalement élevés à 44 412 euros pour la période de 1er janvier au 30 juin 2011, ce contrat ayant été transféré à Prothin S.A.S. à effet du 1er juillet 2011 à la suite de l'apport partiel d'actif de Cegereal S.A. à Prothin S.A.S.

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Lettre de « Crédit Facility Agreement »

Dans le cadre du refinancement auprès de la banque Eurohypo AG des emprunts contractés auprès de cette même banque, relatifs au financement des immeubles « Europlaza », « Arc de Seine », et « Rives de Bercy », une lettre en date du 19 janvier 2006 a été signée entre CeGeREAL, Eurohypo AG et C.R.I. Cette lettre régit les termes et les conditions de l'emprunt de refinancement mis en place.

Cette convention n'a pas produit d'effet nouveau au cours de l'exercice. Elle a été transférée à Prothin S.A.S. à effet du 1er juillet 2011 à la suite de l'apport partiel d'actif de Cegereal S.A. à Prothin S.A.S.

Contrat de « Protocole d'Accord » en vue de permettre à Commerz Real Investmentgesellschaft mbH – C.R.I. de respecter la loi allemande sur les investissements

Un contrat en vue de permettre à C.R.I. de respecter les lois et règlements applicables en Allemagne, relatifs à son statut de société de gestion, et en particulier les dispositions qui confèrent à une banque dépositaire une mission de contrôle des actes de la société de gestion, a été signé le 31 décembre 2005.

Ce contrat n'a pas produit d'effet en 2011.

Contrat « Subordination Agreement » du 31 juillet 2006

Un contrat de « Subordination Agreement » a été signé le 31 juillet 2006. Il a pour effet d'organiser l'ordre de priorité des paiements devant être effectués par Cegereal S.A. aux parties à l'Accord de Subordination.

Ce contrat n'a pas produit d'effet en 2011. Il a été transféré à Prothin S.A.S. à effet du 1er juillet 2011 à la suite de l'apport partiel d'actif de Cegereal S.A. à Prothin S.A.S.

Les commissaires aux comptes

Paris-La Défense et Levallois-Perret, le 16 février 2012

KPMG Audit FS I
Régis Chemouny
Associé



Denjean et Associés
Thierry Denjean
Associé

Denjean
A s s o c i é s

3.8 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS FINANCIERES PRO-FORMA

Cegereal S.A.

Siège social : 21-25, rue Balzac – 75008 Paris

Capital social : 160 470 000 euros

RAPPORT SUR DES INFORMATIONS PRO FORMA

Monsieur le Directeur Général,

En notre qualité de commissaires aux comptes et en application du règlement (CE) n°809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les informations pro forma de la société Cegereal S.A. relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2011 incluses dans la partie III 3.1 du document de référence de la société établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Ces informations pro forma ont été préparées aux seules fins d'illustrer l'effet que l'opération d'apport partiel d'actif de Cegereal S.A. à Prothin S.A.S. aurait pu avoir sur le compte de résultat de la société Cegereal S.A. de l'exercice clos au 31 décembre 2011, si l'opération n'avait pas été réalisée. De par leur nature même, elles décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si l'opération n'était pas survenue à une date antérieure à celle de sa survenance réelle.

Ces informations pro forma ont été établies sous votre responsabilité en application des dispositions du règlement (CE) n°809/2004 (et des recommandations CESR) relatives aux informations pro forma.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion, dans les termes requis par l'annexe II point 7 du règlement (CE) n°809/2004, sur le caractère adéquat de l'établissement des informations pro forma.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences, qui ne comportent pas d'examen des informations financières sous-jacentes à l'établissement des informations pro forma, ont consisté principalement à vérifier que les bases à partir desquelles ces informations pro forma ont été établies concordent avec les documents sources, à examiner les éléments probants justifiant les retraitements pro forma et à nous entretenir avec la Direction de la société Cegereal S.A. pour collecter les informations et les explications que nous avons estimées nécessaires.

À notre avis :

- Les informations pro forma ont été adéquatement établies sur la base indiquée ;
- Cette base est conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.

Ce rapport est émis aux seules fins du dépôt du document de référence auprès de l'AMF et ne peut être utilisé dans un autre contexte.

Paris-La Défense, le 27 février 2012

KPMG Audit FS I

Régis Chemouny

Associé



Levallois-Perret, le 27 février 2012

Denjean et Associés

Thierry Denjean

Associé



INFORMATIONS JURIDIQUES



3 - INFORMATIONS JURIDIQUES

1. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DU 28 JUIN 2012

1.1. PRÉSENTATION DU RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le Conseil d'administration convoque les actionnaires en Assemblée générale le 28 juin 2012 afin de rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice social ouvert le 1^{er} janvier 2011 et clos le 31 décembre 2011 et soumettre à leur approbation les comptes annuels et les comptes consolidés de cet exercice. Les actionnaires sont également réunis à l'effet notamment de se prononcer sur les points figurant à l'ordre du jour visé au paragraphe III.1.2.

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 28 JUIN 2012

L'Assemblée générale des actionnaires de Cegereal aura notamment pour objet l'approbation des résolutions dont l'objet est précisé et commenté ci-après.

Le texte intégral des projets de résolutions soumises à l'Assemblée générale de Cegereal figure au paragraphe III.1.2 ci-après.

Approbation des comptes

Les deux premières résolutions soumettent à l'approbation des actionnaires les comptes annuels et consolidés pour l'exercice écoulé faisant ressortir respectivement un résultat déficitaire (perte) de (9 287 235) euros et un résultat bénéficiaire de 238 000 euros.

Quitus aux administrateurs

La troisième résolution vise le quitus aux administrateurs.

Affectation du résultat déficitaire (perte) de l'exercice

La quatrième résolution propose une affectation du résultat déficitaire (perte) de l'exercice par imputation à due concurrence de 111 611 euros sur le compte « Report à nouveau » créditeur et à due de 9 175 624 euros sur le poste « Prime d'émission, de fusion, d'apport ».

Origine :

- Résultat déficitaire (perte) de l'exercice : (9 287 235) euros
- Report à nouveau antérieur : 111 611 euros

Affectation :

- Imputation à due concurrence de 111 611 euros sur le compte « Report à nouveau » créditeur ; le montant du compte « Report à nouveau » serait ainsi ramené à 0 euro.
- Imputation à due concurrence de 9 175 624 euros sur le poste « Prime d'émission, de fusion, d'apport » ; le montant du poste « Prime d'émission, de fusion, d'apport » serait ainsi ramené à 24 110 276 euros.

Conventions réglementées

La cinquième résolution vise les conventions dites réglementées passées au cours de l'exercice écoulé et mentionnées dans le rapport spécial des commissaires aux comptes.

Jetons de présence

La sixième résolution concerne les jetons de présence. Il vous est proposé de fixer leur montant à 120 000 euros au titre de l'exercice 2012.

Mandats des membres du Conseil d'administration

La septième résolution concerne le renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Jean-Pierre Bonnefond. Il vous est proposé de renouveler son mandat. Ce nouveau mandat aura une durée de six ans.

Une biographie de Monsieur Jean-Pierre Bonnefond vous est présentée ci-avant.

Programme de rachat d'actions

La huitième résolution permet à la Société de racheter ses propres actions dans les limites fixées par les actionnaires et conformément à la loi. Elle permet d'agir dans la limite de 10 % du capital pour un prix maximum de 40 euros par action.

En effet, l'autorisation donnée 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 expire le 29 décembre 2012. Il vous est proposé de la renouveler.

Nous vous proposons de bien vouloir la renouveler et donc d'autoriser, conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, le Conseil d'administration 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 ordinaire du 29 juin 2011.

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,
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment au titre de la participation aux résultats de l'entreprise, au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou par attribution gratuite d'actions,
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la prochaine Assemblée générale des actionnaires dans sa neuvième résolution à caractère extraordinaire.

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

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

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

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

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

La neuvième résolution permet à la Société d'annuler les actions acquises dans cet objectif dans le cadre du programme de rachat d'actions et ce dans la limite de 10 % du capital en vingt-quatre mois.

Délégations en matière d'augmentation de capital

a) Dixième résolution : Autorisation d'utiliser ces délégations et autorisations en période d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité

Il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Conseil d'administration pour une durée de dix-huit mois si les titres de la Société viennent à être visés par une offre publique, à mettre en œuvre les délégations et/ou autorisations décidées par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires le 29 juin 2011 en période d'offre publique. Cette autorisation ne serait utilisable que dans le cadre de l'exception de réciprocité conformément à la législation applicable.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 29 juin 2011 dans sa vingt-sixième résolution qui expire le 29 décembre 2012.

b) Onzième résolution : Délégation à donner aux fins d'émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité.

Il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Conseil d'administration, si les titres de la Société viennent à être visés par une offre publique, à décider une émission de bons permettant de souscrire à des conditions préférentielles des actions de la Société et leur attribution gratuite à tous les actionnaires de la Société ayant cette qualité avant l'expiration de la période d'offre.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 29 juin 2011 dans sa vingt-septième résolution qui expire le 29 décembre 2012.

Proposition de nomination de Graham Spensley en qualité de censeur

La huitième résolution concerne la nomination d'un censeur au sein du Conseil d'Administration de la société. Il vous est proposé de nommer Monsieur Graham Spensley. Ce nouveau mandat aura une durée de trois années.

Une biographie de Monsieur Graham Spensley vous est présentée ci-après :

Monsieur Graham Spensley, né le 28 avril 1960, est diplômé de l'Université de Cambridge. Après quatre ans chez Weatherall Green & Smith à Londres et à Paris, il a rejoint Jones Lang Wootton's au bureau de Paris en 1986. Depuis 1988, il fait partie de Capital & Continental où il est aujourd'hui associé et responsable des commercialisations, des finances et des aspects juridiques.

Les autres mandats de M. Spensley sont les suivants :

Saltire Investments SAS – Président
Towanva Investments SAS – Président
Portes de France SAS – Président

MAS Leisure Ltd – Directeur
Bizy Investments Ltd – administrateur suppléant
Victor Hugo 2 – Directeur
Etive Investments – Directeur

Marlborough Investments – Directeur

Au 31.12.2011, Mr. Spensley détenait 270 actions de CeGeREAL.

1.2. ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES RÉOLUTIONS PROPOSÉES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

ORDRE DU JOUR

À caractère ordinaire :

- Rapport du Conseil d'administration incluant le rapport du Groupe, rapport du président du Conseil d'administration,
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011,
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011,
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011,
- Quitus aux administrateurs,
- Affectation du résultat déficitaire (perte),
- Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés et approbation de ces conventions,
- Fixation du montant des jetons de présence alloués au Conseil d'administration,
- Renouvellement du mandat de Monsieur Jean-Pierre Bonnefond en qualité d'administrateur,
- Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce.

À caractère extraordinaire :

- Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'annuler les actions rachetées par la Société dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce,
- Utilisation des délégations en période d'offre publique,
- Délégation à donner aux fins d'émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité,
- Pouvoirs pour formalités.

Résolution complémentaire à caractère ordinaire :

- Nomination de Monsieur Graham Spensley en qualité de censeur,

3 - INFORMATIONS JURIDIQUES

PROJET DE TEXTE DES RÉSOLUTIONS

À caractère ordinaire :

Première résolution (ordinaire) - Approbation des comptes sociaux

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 2011, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par une perte de (9 287 235) euros.

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

L'Assemblée générale prend acte qu'aucune dépense et charge visée au 4 de l'article 39 du Code général des impôts n'a été engagée au titre de l'exercice écoulé.

Deuxième résolution (ordinaire) - Approbation des comptes consolidés

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 2011, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du Groupe) de 238 000 euros.

Troisième résolution (ordinaire) - Quitus aux administrateurs

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration, du président du Conseil et des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2011, donne aux administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil d'administration, décide de procéder à l'affectation du résultat déficitaire (perte) de l'exercice clos le 31 décembre 2011 de la manière suivante :

Origine :

- Résultat déficitaire (perte) de l'exercice : (9 287 235) euros
- Report à nouveau antérieur : 111 611 euros

Affectation :

- Imputation à due concurrence de 111 611 euros sur le compte « Report à nouveau » créditeur ; le montant du compte « Report à nouveau » serait ainsi ramené à 0 euro.
- Imputation à due concurrence de 9 175 624 euros sur le poste « Prime d'émission, de fusion, d'apport » ; le montant du poste « Prime d'émission, de fusion » serait ainsi ramené à 24 110 276 euros.

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

En euros

Au titre de l'exercice clos le	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividendes	Autres revenus distribués	
31/12/07	26 076 375		
31/12/08	21 623 046		4 453 329
31/12/09	21 663 450		1 069 800
31/12/2010	13 773 674		936 075

Cinquième résolution (ordinaire) - Conventions des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce

Statuant sur le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagement réglementés qui lui a été présenté, l'Assemblée générale approuve la convention nouvelle qui y est mentionnée.

Sixième résolution (ordinaire) - Fixation des jetons de présence

L'Assemblée générale, sur proposition du Conseil d'administration, fixe à 120 000 euros la somme maximum allouée au Conseil d'administration à titre de jetons de présence pour l'exercice social de l'année 2012.

Septième résolution (ordinaire) - Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Jean-Pierre Bonnefond

L'Assemblée générale décide de renouveler Monsieur Jean-Pierre Bonnefond, né le 23 septembre 1945 à Paris (75015) - France, de nationalité française, demeurant 7-11 rue de l'Yvette 75016 Paris, en qualité d'administrateur, pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

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

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, autorise ce dernier, pour une période de 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 29 juin 2011 dans sa neuvième 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 225-209 alinéa 6 du Code de commerce ;
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment au titre de la participation aux résultats de l'entreprise, au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou par attribution gratuite d'actions ;
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la présente Assemblée générale des actionnaires dans sa huitième résolution à caractère extraordinaire.

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

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

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

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

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

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

À caractère extraordinaire

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

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 vingt-quatre 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 vingt-quatre mois à compter de la présente Assemblée, soit jusqu'au 28 juin 2014, 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.

Dixième résolution (extraordinaire) - Utilisation des délégations en période d'offre publique

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

- Autorise le Conseil d'administration, si les titres de la Société viennent à être visés par une offre publique, à mettre en œuvre les délégations et/ou autorisations qui lui ont été consenties aux termes des dix-neuvième à vingt-cinquième résolutions votées par l'Assemblée générale du 29 juin 2011.
- Décide de fixer à dix-huit mois à compter de la présente Assemblée générale la durée de la présente autorisation.
- Décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre, dans les conditions prévues par la loi, la présente autorisation.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 29 juin 2011 dans sa vingt-sixième résolution.

Onzième résolution (extraordinaire) - Délégation à donner aux fins d'émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre publique

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

- D délègue au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de décider une émission de bons permettant de souscrire à des conditions préférentielles des actions de la Société et leur attribution gratuite à tous les actionnaires de la Société ayant cette qualité avant l'expiration de la période d'offre.
- Décide de fixer, ainsi qu'il suit, la limite des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence :
 - le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises par exercice des bons ne pourra être supérieur à 160 470 000 euros. Le plafond ainsi arrêté n'inclut pas la valeur nominale globale des actions supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital ;
 - le nombre maximum de bons de souscription d'actions pouvant être émis sera égal au nombre d'actions composant le capital social lors de l'émission des bons.

3 - INFORMATIONS JURIDIQUES

Il est précisé que la mise en œuvre de l'autorisation conférée au titre de la présente résolution ne s'imputera pas sur le plafond global prévu aux vingtième, vingt et unième et vingt-deuxième résolutions votées par l'Assemblée générale extraordinaire du 29 juin 2011.

– Donne tous pouvoirs au Conseil d'administration pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :

- fixer les conditions d'exercice des bons de souscription, qui devront être relatives aux termes de l'offre ou de toute offre concurrente éventuelle, ainsi que les autres caractéristiques de ces bons et notamment :

- le nombre de bons,
- le prix d'exercice ou les modalités de détermination de ce prix,
- les conditions relatives à l'émission et à l'attribution gratuite de ces bons, avec faculté d'y surseoir ou d'y renoncer ;

- d'une manière générale, déterminer toutes autres caractéristiques et modalités de toute opération décidée sur le fondement de la présente autorisation, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités, constater, le cas échéant, l'augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts.

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

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

Elle est indépendante de la délégation de compétence prévue à la vingt-sixième résolution de l'Assemblée générale du 29 juin 2011.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 29 juin 2011 dans sa vingt-septième résolution.

Douzième résolution (ordinaire) – Formalités

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

Résolution complémentaire à caractère ordinaire

Treizième résolution (ordinaire) – Nomination de Monsieur Graham Spensley en qualité de censeur

L'Assemblée générale décide de nommer Monsieur Graham Spensley, né le 28 avril 1960, de nationalité britannique, demeurant 12 boulevard Courcelles – 75017 Paris, en qualité de censeur, pour une durée de trois années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

1.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES RÉOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

Cegereal S.A.

Siège social : 21-25, rue Balzac – 75008 Paris

Capital social : 160 470 000 euros

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL PRÉVUES AUX RÉOLUTIONS 9^E ET 11^E DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 28 JUIN 2012

Assemblée générale extraordinaire du 28 juin 2012

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Cegereal S.A. et en exécution des missions prévues par le Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

1. Réduction du capital par annulation d'actions achetées (résolution n° 9)

En exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre Conseil d'administration vous propose de lui déléguer pour une durée de 24 mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de 24 mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre assemblée approuve au préalable l'autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions.

2. Emission à titre gratuit de bons de souscription d'actions en cas d'offre publique d'acquisition visant la société (résolution n° 11)

En exécution de la mission prévue par l'article L.228-92 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'émission à titre gratuit de bons de souscription d'actions en cas d'offre publique visant la société, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, dans le cadre de l'article L.233-32 II du Code de commerce, la compétence à l'effet de :

- décider l'émission de bons soumis au régime de l'article L.233-32 II du Code de commerce permettant de souscrire, à des conditions préférentielles, à une ou plusieurs actions de la société, ainsi que leur attribution gratuite à tous les actionnaires de la société ayant cette qualité avant l'expiration de la période d'offre publique,
- fixer les conditions d'exercice et les caractéristiques desdits bons.

Le montant nominal maximum des actions qui pourraient être ainsi émises ne pourra dépasser le plafond de 160 470 000 euros et le nombre maximum de bons qui pourraient être émis ne pourra excéder le nombre d'actions composant le capital social lors de l'émission des bons.

Il appartient à votre Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113, R.225-114, R.225-115 et R.225-117 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes et certaines autres informations concernant l'émission données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à cette opération.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du Conseil d'administration portant sur l'opération envisagée d'émission de bons de souscription d'actions en cas d'offre publique visant la société.

Nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, en vue de la confirmation par une assemblée générale prévue à l'article L.233-32 III du Code de commerce et, conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce, lors de l'utilisation de cette délégation par votre Conseil d'administration.

Les commissaires aux comptes

Paris-La Défense et Levallois-Perret, le 16 février 2012

KPMG Audit FS I
Régis Chemouny
Associé



Denjean et Associés
Thierry Denjean
Associé

Denjean
Associés

1.4. RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE

Chers actionnaires,

La loi fait obligation au président du Conseil d'administration des sociétés anonymes dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé de rendre compte, dans un rapport joint à celui du Conseil :

- de la composition, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil, des éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du directeur général, des références faites à un Code de gouvernement d'entreprise et des modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale ;
- des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société.

Les actions de notre société étant admises aux négociations sur un marché réglementé, ce rapport précise également les principes et règles arrêtés pour déterminer les rémunérations et avantages de toutes natures accordés aux mandataires sociaux et les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

Le présent rapport, qui a été établi sur la base des informations fournies par le directeur général et le directeur général délégué, a été soumis à l'approbation du Conseil d'administration du 14 février 2012 et transmis aux commissaires aux comptes.

Au-delà des dispositions légales et statutaires en vigueur, les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'administration ont été validées dans le cadre de l'adoption par ce dernier de son règlement intérieur en décembre 2005 et modifié par la suite. Ce règlement détermine également les règles de fonctionnement de trois Comités spécialisés. Une charte de l'administrateur adoptée en même temps que le règlement intérieur rappelle les droits et obligations des administrateurs dans l'exercice de leur mandat.

1. LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

En matière de Code de gouvernement d'entreprise, notre société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP MEDEF de décembre 2008 mis à jour en avril 2010 disponible sur le site : www.code-afep-medef.com, ci-après le « Code de référence », pour autant qu'il soit compatible avec l'organisation et la taille de la Société.

Toutefois, les dispositions suivantes de ce Code ont été écartées :

En matière de durée des mandats des membres du Conseil : pour des raisons historiques, la durée des mandats des membres du Conseil est statutairement fixée au maximum légal, soit six années, et non quatre comme le recommande le Code de référence. Il n'a pas été jugé utile de proposer à l'Assemblée une modification statutaire à cet égard.

3 - INFORMATIONS JURIDIQUES

1.1 Le Conseil d'administration

1.1.1 La composition du Conseil

En application des statuts de la Société, les administrateurs sont nommés pour une durée de six ans.

Au 31 décembre 2011, le Conseil est composé de la manière suivante :

	Date de 1 ^{ère} nomination	Date de renouvellement	Échéance du mandat
Richard Wrigley	31-déc.-05	29-Juin-11	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016
Klaus Waldherr	5-fév.-08	29-Juin-11	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016
Gerry Dietel	30-jan.-09	29-Juin-11	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016
Commerz Real Investmentgesellschaft mbH	31-déc.-05	29-Juin-11	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016
Carl-Christian Siegel	12-mai-10	29-Juin-11	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016
Jean-Pierre Bonnefond	20-fév.-06		Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011
Europroperty Consulting	24-fév.-11		Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
Sabine Röska	5-Mai-11		Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
GMF VIE	29-Juin-10		Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Parmi les membres du Conseil, trois d'entre eux : Monsieur Richard Wrigley, Monsieur Jean-Pierre Bonnefond et la société Europroperty Consulting sont considérés comme indépendants conformément à la définition donnée par le Code de référence. En effet, selon ledit Code, les critères permettant de qualifier un membre du Conseil d'indépendant sont les suivants :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années ;
- ne pas être mandataire social d'une Société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la Société, ou pour lequel la Société représente une part significative de l'activité ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été auditeur légal ou contractuel de la Société au cours des cinq dernières années ;
- ne pas avoir été administrateur depuis plus de douze ans à la date à laquelle son mandat en cours lui a été conféré.

Monsieur Jean-Pierre Bonnefond, administrateur indépendant, exerce par ailleurs une activité de consultant en stratégie patrimoniale et il est président de JPB & A.

Il n'existe aucun administrateur élu par les salariés, par application de l'article L. 225-27 du Code de commerce.

L'article 19 des statuts prévoit la possibilité de nommer des censeurs siégeant aux côtés des administrateurs, mais à la date de clôture de l'exercice social aucun censeur n'a été nommé.

1.1.2 Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration

En application de la loi, le Conseil détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'administration peut également procéder à tous les contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Même si la direction opérationnelle est confiée au directeur général, le Conseil d'administration peut se saisir de toute question relative à la marche de la Société.

Compte tenu de la structure du Conseil, celui-ci est doté d'un règlement intérieur ayant pour objet de préciser l'organisation des réunions du Conseil et les attributions et pouvoirs du directeur général vis-à-vis du Conseil. Le règlement intérieur fixe également les règles de gouvernement d'entreprise et précise les attributions et modalités de fonctionnement du Comité d'audit, du Comité des investissements et du Comité des nominations et des rémunérations.

En outre, d'une façon générale, à la connaissance de la Société, il n'existe aucun conflit d'intérêt entre les devoirs de chacun des membres du Conseil vis-à-vis de la Société et leurs intérêts privés ou autres devoirs au jour de l'établissement du présent rapport.

Les administrateurs sont convoqués par tous moyens aux séances du Conseil et il leur est remis à cette occasion tous les éléments d'information nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

Conformément aux statuts et aux dispositions légales, les séances du Conseil peuvent se tenir par voie de visioconférence pour certaines de ses délibérations. Les séances du Conseil se tiennent soit au siège social soit en tout autre endroit et notamment à Wiesbaden sur convocation faite par les soins du président du Conseil d'administration.

Au cours du dernier exercice, le Conseil s'est réuni huit fois. Le taux de participation a été de 89 %.

Aucune réunion du Conseil ne s'est tenue hors la présence du président. En revanche toutes les réunions se sont tenues hors la présence du directeur général.

Aucune réunion n'a été provoquée à l'initiative d'administrateurs ou du directeur général.

Pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions, le président s'efforce de leur communiquer toutes les informations ou documents nécessaires préalablement.

C'est ainsi que le projet des comptes annuels a été transmis aux administrateurs quinze jours avant la réunion du Conseil appelée à les arrêter.

Chaque fois qu'un membre du Conseil en fait la demande, le président lui communique dans la mesure du possible les informations et documents complémentaires qu'il désire recevoir.

Les commissaires aux comptes sont convoqués à la réunion du Conseil d'administration qui arrête les comptes annuels, les comptes semestriels et les documents de gestion prévisionnels.

Ils ont participé à la séance du Conseil d'administration du 24 février 2011 qui a examiné et arrêté les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010 et à la séance du Conseil d'administration du 22 juillet 2011 qui a examiné et arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2011.

En outre, ils participent aux réunions du Comité d'audit lorsque son président les y invite.

Pour garantir la coordination entre la direction générale et le Conseil d'administration, le président et le directeur général se rencontrent périodiquement. Comme indiqué plus haut, le directeur général n'a participé à aucune réunion du Conseil d'administration.

Les principaux thèmes abordés lors de ces réunions ont été les suivants :

- Arrêté des comptes annuels, affectation du résultat, distributions de réserves et de primes
- Information financière trimestrielle et semestrielle
- Travaux et commercialisation de l'immeuble Arcs de Seine
- Opération d'apport partiel d'actif entre la Société et sa filiale la société Prothin
- Renouvellement du contrat intitulé « Asset management agreement » conclu entre Cegereal et CRI le 8 février 2006
- Évaluation du Conseil d'administration
- Situation des mandats des administrateurs, des dirigeants et des commissaires aux comptes
- Programme de rachat d'actions

1.2 Organisation et fonctionnement des Comités spécialisés

Un Comité d'audit, un Comité des nominations et des rémunérations et un Comité des investissements ont été mis en place par le Conseil d'administration. Leur composition a été arrêtée par le Conseil d'administration dans sa réunion du 14 février 2012. Leurs attributions et modalités de fonctionnement sont précisées dans le règlement intérieur.

1.2.1 Le Comité d'audit

Concernant le Comité d'audit, la Société se réfère au rapport du groupe de travail présidé par Monsieur Poupart Lafarge sur le Comité d'audit du 22 juillet 2010.

Le Comité d'audit est actuellement composé de Monsieur Richard Wrigley (indépendant), Monsieur Jean-Pierre Bonnefond (indépendant) et Monsieur Gerry Dietel. Ils ont été nommés lors de la réunion du Conseil d'administration du 14 février 2012 pour un mandat renouvelable d'une durée de trois ans jusqu'à la réunion du Conseil annuel appelé à arrêter les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Les critères retenus pour qualifier l'indépendance des membres des Comités, et notamment du comité d'audit, sont les mêmes que ceux retenus pour apprécier l'indépendance des membres du Conseil, précités ci-avant.

Monsieur Richard Wrigley a été nommé président du Comité d'audit. Il est considéré comme indépendant et compétent en matière financière. Sa compétence en la matière a été retenue par le Conseil compte tenu de son expérience de dirigeant d'entreprise.

Par ailleurs, les autres membres du Comité justifient également de compétences minimales en matière financière ou comptable.

Le Comité d'audit s'est réuni deux fois au cours de l'exercice, et a réalisé les travaux suivants :

- travaux sur la formalisation des flux d'information,
- travaux sur l'organisation du processus de clôture des états financiers,
- travaux sur l'opération d'apport partiel d'actif,
- travaux sur l'amélioration du contrôle interne,
- travaux sur l'approche audit des commissaires aux comptes pour l'audit des comptes annuels,
- travaux sur l'amélioration de la présentation des états financiers.

Le taux de participation à ce Comité s'élève à 100 %.

Les membres du Comité ont disposé des délais suffisants pour examiner les documents financiers et comptables et ont eu la possibilité d'entendre les commissaires aux comptes.

Le Comité a rendu compte de ses travaux au Conseil qui en a pris acte et a suivi l'ensemble de ses recommandations.

1.2.2 Le Comité des nominations et des rémunérations

Le Comité des nominations et des rémunérations est actuellement composé de Monsieur Jean-Pierre Bonnefond, Monsieur Graham Spensley et Monsieur Alec Emmott qui ont été nommés lors de la réunion du Conseil d'administration du 14 février 2012 pour un mandat renouvelable d'une durée de trois ans jusqu'à la réunion du Conseil annuel appelé à arrêter les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Monsieur Jean-Pierre Bonnefond a été nommé président du Comité des nominations et des rémunérations le 14 février 2012.

Le Comité des nominations et des rémunérations s'est réuni deux fois au cours de l'exercice et a réalisé les travaux suivants :

- examen de l'arrivée de nouveaux administrateurs,
- constatation de la démission de Monsieur Alec Emmott et nomination en remplacement de la société EUROPROPERTY CONSULTING,
- examen de la nécessité de nommer une femme administrateur au plus tard lors de la prochaine Assemblée générale,
- examen du renouvellement du mandat d'administrateur de Messieurs Richard Wrigley, Klaus Waldherr, Gerry Dietel, Carl-Christian Siegel et de la société Commerz Real Investmentgesellschaft GmbH,
- examen de l'attribution des jetons de présence,
- examen du renouvellement du mandat de président du Conseil d'administration, du directeur général et du directeur général délégué,
- évaluation du Conseil d'administration,
- allocation des jetons de présence,
- renouvellement des mandats des membres des Comités ;
- rémunération du directeur général délégué.

3 - INFORMATIONS JURIDIQUES

Le taux de participation à ce Comité s'élève à 100 %.

Le Comité a rendu compte de ses travaux au Conseil qui en a pris acte et a suivi l'ensemble de ses recommandations.

1.2.3 Le Comité des investissements

Le Comité des investissements est actuellement composé de Messieurs Alec Emmott, Richard Wrigley et Graham Spensley. Ils ont été nommés lors de la réunion du Conseil d'administration du 14 février 2012 pour un mandat renouvelable d'une durée de trois ans jusqu'à la réunion du Conseil annuel appelé à arrêter les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Monsieur Alec Emmott a été nommé président du Comité des investissements le 14 février 2012.

Le Comité des investissements s'est réuni une fois au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2011.

Le Comité a rendu compte de ses travaux au Conseil qui en a pris acte et a suivi l'ensemble de ses recommandations.

1.3 Limitations des pouvoirs du directeur général et des directeurs généraux délégués

Le directeur général dispose des pouvoirs et exerce ceux-ci dans les conditions fixées par l'article L. 225-56 du Code de commerce, par le règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration, et par les statuts de la Société. Il exerce donc les pouvoirs suivants sous réserve des limitations indiquées ci-après :

- il assume, sous sa responsabilité, la direction générale de la Société ;
- il représente la Société dans ses rapports avec les tiers ;
- il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, sous réserve que l'acte qu'il accomplit remplisse les conditions suivantes : (i) entrer dans l'objet social, et (ii) ne pas être expressément réservé aux Assemblées d'actionnaires.

À titre de mesure interne, le directeur général ne peut engager la société sans la signature conjointe du directeur général délégué et inversement.

À l'égard du Conseil et à titre de limitation de pouvoirs, le directeur général ou les directeurs généraux délégués ne pourront accomplir, au nom et pour le compte de la société, les actes ou opérations suivantes ou encore effectuer des démarches contractuelles tendant à de tels actes ou opérations, sans avoir au préalable recueilli l'accord du Conseil d'administration :

1. la conclusion de contrats de vente, d'achat ou l'octroi de sûreté ou de garantie à l'exception de privilèges et/ou d'hypothèques, de cession (cession Dailly) et/ou de délégations d'assurances et/ou de loyers (et autres sommes s'y rapportant) relativement au(x) immeuble(s) qu'elle détient ;
2. la conclusion de tout contrat de prêt lorsque la société intervient en qualité d'emprunteur, étant rappelé que la société ne peut intervenir à un contrat de prêt en qualité de prêteur ;
3. la conclusion, la modification substantielle, ou la résiliation de toute convention de bail ou de location d'un montant annuel supérieur à 2 000 000 euros ;
4. la conclusion, la modification substantielle, ou la résiliation de tout contrat de gestion immobilière ;

5. la conclusion de tout contrat, de quelque nature que ce soit, portant sur un montant annuel supérieur à 500 000 euros, autres que les conventions de bail ou de location visées au point 3 ci-dessus ;

6. la délivrance de tout acte introductif d'instance dans laquelle un intérêt majeur de la société est susceptible d'être en jeu ou dans laquelle le montant en cause excède ou serait susceptible d'excéder la somme de 50 000 euros ;

7. l'acquiescement à toute décision juridictionnelle, administrative ou arbitrale rendue en tout ou partie à l'encontre de la société ou à toute transaction amiable impliquant la société portant sur un montant supérieur à 50 000 euros par décision ou transaction ;

8. l'embauche de salariés de la société en dehors des limites budgétaires annuelles adoptées par le Conseil d'administration et/ou d'un cadre supérieur ;

9. la création, le déplacement ou la fermeture de toutes succursales, agences, bureaux, tant en France qu'à l'étranger, la création, l'acquisition ou la souscription au capital de toute filiale ou la prise de participation dans le capital ou généralement toute prise d'intérêt dans toute société ou entité de quelque nature que ce soit, l'augmentation ou réduction de toute participation existante ;

10. l'autorisation à donner aux dirigeants sociaux d'une filiale de la Société à l'effet d'accomplir les actes qui requièrent l'autorisation préalable de la Société en sa qualité d'associé unique de ladite filiale ;

11. et, plus généralement, tout acte ou opération ne relevant pas de la gestion en bon père de famille de la société.

Par décision de l'Assemblée générale des actionnaires du 18 juin 2008 et du Conseil d'administration en date du 4 novembre 2011, l'article 17, paragraphe 17.4 des statuts relatif à la limitation des pouvoirs du directeur général et des directeurs généraux délégués, a été modifié et complété comme suit :

« ARTICLE 17. DIRECTION GÉNÉRALE

(...)

17.4 Limitations des pouvoirs du directeur général et des directeurs généraux délégués

(...)

« Le directeur général et les directeurs généraux délégués ne pourront, au nom et pour le compte de la Société, conclure tout contrat de prêt, consentir des sûretés ou garanties, ou encore effectuer des démarches contractuelles tendant, directement ou indirectement, à conclure tout contrat de prêt, consentir des sûretés ou garanties, sans avoir au préalable recueilli l'accord du Conseil d'administration donné dans le respect de la réglementation allemande applicable aux fonds d'investissements immobiliers et aux sociétés de gestion. »

Le directeur général et les directeurs généraux délégués ne pourront, au nom et pour le compte de la Société, procéder à des achats, échanges et ventes d'immeubles, biens et droits immobiliers ou encore effectuer des démarches contractuelles tendant, directement ou indirectement, à la conclusion de telles opérations, sans avoir au préalable recueilli l'accord du Conseil d'administration donné dans le respect de la réglementation allemande applicable aux fonds d'investissements immobiliers et aux sociétés de gestion. »

1.4 Principes et règles de détermination des rémunérations des mandataires sociaux

1.4.1 Rémunération des membres du Conseil (jetons de présence)

L'Assemblée générale a décidé par délibération en date du 29 juin 2011 de fixer le montant global des jetons de présence pour 2011 à 120 000 euros.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, le Conseil d'administration du 15 décembre 2011 a décidé de répartir les jetons de présence comme suit :

- Monsieur Richard WRIGLEY, à hauteur de 20 000 euros,
- Monsieur Jean-Pierre BONNEFOND, à hauteur de 13 000 euros,
- EUROPROPERTY CONSULTING, à hauteur de 35 000 euros.

CRI, Klaus WALDHERR, Gerry DIETEL, Carl-Christian SIEGEL, GMF VIE, Hans-Joachim KÜHL, Andreas MUSCHTER et Sabine RÖSKA ont renoncé à leur droit de percevoir des jetons de présence au titre de l'exercice social clos le 31 décembre 2011.

1.4.2 Rémunération des mandataires sociaux

Le Conseil arrête la politique de rémunération des mandataires sociaux et les rémunérations de chacun d'eux sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations, hors la présence des mandataires concernés.

Il se réfère également au Code de référence.

Cette politique porte de façon exhaustive sur les rémunérations fixes, variables et exceptionnelles auxquelles s'ajoutent les avantages de toute nature consentis par la Société (retraites, indemnités de départ...).

Elle est déterminée non seulement en fonction du travail effectué, des résultats obtenus, de la responsabilité assumée mais encore au regard des pratiques observées dans les entreprises comparables et des rémunérations des autres dirigeants de l'entreprise.

Monsieur Raphaël Tréguier, directeur général délégué, a perçu au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 une rémunération de 137 800 euros bruts annuels, payée en douze mensualités. En outre, le Conseil d'administration du 14 février 2012 lui a également octroyé une prime exceptionnelle d'un montant de 40 000 euros bruts (montant forfaitaire négocié entre les parties) au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 en raison de la qualité de son travail dans le cadre de l'opération d'apport partiel d'actif réalisée le 22 décembre 2011. Cette prime est exceptionnelle dans la mesure où il s'agit d'un complément de rémunération qui n'est pas garanti au-delà de l'exercice 2011. Elle sera versée en intégralité en mars 2012.

Monsieur Raphaël Tréguier a été nommé directeur général de la Société en remplacement de Monsieur Bardo Magel à compter du 14 février 2012. En qualité de directeur général, il aura droit à une rémunération de 142 800 euros bruts annuels avant impôt payée en douze mensualités à compter du 14 février 2012.

Raphaël Tréguier bénéficie également d'avantages en nature pour un montant total de 17 444 euros en base annuelle sous la forme d'une voiture de fonction et d'une assurance « garantie chômage chef d'entreprise ».

Le Conseil d'administration du 17 février 2010 avait constaté le maintien de la suspension du contrat de travail liant Monsieur Tréguier à la Société suite au maintien de celui-ci dans ses fonctions de directeur général délégué. Ledit contrat de travail a été apporté à la Filiale (la société PROTHIN) à l'issue de l'apport partiel d'actif réalisé le 22 décembre 2011.

La Société respecte les recommandations du Code de référence relatives aux indemnités de départ visées au paragraphe 20.2.4 dudit Code.

Aucun autre mandataire social ne bénéficie d'une indemnité de départ.

Aucun engagement en matière de retraite n'a été pris à l'égard des mandataires sociaux.

Aucun avantage en nature n'a été consenti aux mandataires sociaux, à l'exception de celui consenti à Monsieur Raphaël Tréguier.

1.5 Participation des actionnaires à l'Assemblée générale

L'Assemblée se compose de tous les actionnaires quel que soit le nombre d'actions qu'ils possèdent.

Il est justifié du droit de participer aux Assemblées générales par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris (i) soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, (ii) soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'inscription ou l'enregistrement comptable des titres au porteur est constaté par une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité.

À défaut d'assister personnellement à l'Assemblée, les actionnaires peuvent choisir entre l'une des trois formules suivantes : (i) donner une procuration à leur conjoint ou à un autre actionnaire ou la personne avec laquelle il a conclu un pacte civil de solidarité ; (ii) adresser une procuration à la Société sans indication de mandat ; (iii) voter par correspondance.

Les demandes d'inscription de projets de résolutions et/ou points à l'ordre du jour par les actionnaires doivent être envoyées au siège social, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard vingt-cinq jours avant la tenue de l'Assemblée générale.

1.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Ces éléments sont exposés au paragraphe III.5.5 du présent document de référence.

2. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE DE LA SOCIÉTÉ ET DE GESTION DES RISQUES

Outre la description des méthodes de travail du Conseil, la loi requiert que soient décrites les procédures de contrôle interne existant dans la Société. À ce titre, il est utile de préciser quels sont les objectifs de telles procédures.

3 - INFORMATIONS JURIDIQUES

2.1 Objectifs de la Société en matière de contrôle interne

Parmi les différents objectifs que l'on peut assigner au contrôle interne, l'un de ceux-ci est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise, et notamment les risques d'erreurs ou de fraude dans les domaines comptables et financiers. Pour autant, et comme tout système de contrôle, il ne peut fournir une garantie absolue que ces risques soient totalement éliminés.

Parallèlement, le contrôle interne a pour objet de veiller à ce que les actes de gestion et les modalités d'exécution des différentes opérations entreprises par la Société s'inscrivent bien, tout comme l'activité du personnel, dans le cadre des orientations données par la direction aux activités de l'entreprise.

Enfin, le contrôle interne a pour but de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la Société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société.

2.2 Procédures de contrôle interne mises en place par la Société

Sont décrites ci-après les différentes procédures existantes au sein de la Société :

2.2.1 Organisation générale du contrôle au sein de la Société

a) Personnes ou structures chargées du contrôle

Ainsi qu'il est indiqué plus haut, le Comité d'audit, le Comité des nominations et des rémunérations et le Comité des investissements ont été mis en place à cet effet. Le rôle et les missions de chacun de ces Comités sont décrits au paragraphe 1.2 du présent rapport.

b) Supports internes ou externes servant à l'établissement des procédures de contrôle

La Société met en œuvre une politique de transparence et d'information du public pour satisfaire au mieux les intérêts de ses actionnaires et des investisseurs potentiels. Le directeur général délégué est en charge de la communication financière de la Société.

La Société a souhaité mettre en place dans son règlement intérieur des dispositions similaires s'inspirant du Code de référence. Le règlement intérieur est disponible sur le site internet de la Société : <http://www.Cegereal.com>.

En outre, le règlement intérieur établit une charte de l'administrateur, qui offre un cadre déontologique à l'exercice par les administrateurs de leur mandat.

La charte de l'administrateur prévoit en particulier que :

- chaque administrateur, quel que soit son mode de désignation, représente l'ensemble des actionnaires ;
- chaque administrateur veille en permanence à améliorer sa connaissance de la Société et de son secteur d'activité ;
- chaque administrateur veille à maintenir en toutes circonstances son indépendance d'analyse, de jugement, de décision et d'action ;
- chaque administrateur s'engage à ne pas rechercher ou accepter tout avantage susceptible de compromettre son indépendance ;

- chaque administrateur, avant d'accepter ses fonctions, doit prendre connaissance des obligations générales ou particulières attachées à sa fonction, et notamment des textes légaux ou réglementaires applicables, des statuts, du règlement intérieur et de ladite charte ainsi que tout complément que le Conseil d'administration estime nécessaire de lui communiquer ;
- chaque administrateur s'abstient d'effectuer des opérations sur les titres de sociétés dans lesquelles (et dans la mesure où) il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations non encore rendues publiques ;
- chaque administrateur doit informer le Conseil d'administration de tout conflit d'intérêts, y compris potentiel, dans lequel il pourrait directement ou indirectement être impliqué. Il s'abstient de participer aux débats et à la prise de décision sur les sujets concernés.

La charte de l'administrateur rappelle également, en tant que de besoin, la réglementation boursière applicable en matière de délit d'initié, de manquement aux obligations d'information et de manipulation de cours.

2.2.2 Description synthétique des procédures de contrôle interne mises en place par la Société

a) Procédures en matière de traitement de l'information financière et comptable

Les procédures de traitement de l'information comptable et financière sont actuellement organisées comme suit :

(i) Cycle d'exploitation des immeubles

L'*asset manager*, Commerz Real, a notamment pour mission de superviser l'administrateur de biens.

Les quittancements et appels de charges locatives sont émis par l'administrateur de biens qui en assure par ailleurs l'encaissement. Ces facturations sont comptabilisées par le service comptable de l'administrateur de biens sur l'ERP SAP spécifiquement développé par l'*asset manager*. L'*asset manager* procède aux contrôles de la facturation.

Le budget des charges relatives à un immeuble est établi par l'administrateur de biens et validé par l'*asset manager*. Les dépenses liées à la vie de l'immeuble sont reçues et comptabilisées sur SAP par l'administrateur de biens. L'*asset manager* procède au paiement (hormis les fluides) et à la validation des factures reçues.

(ii) Comptes consolidés

La direction générale est responsable des procédures liées à l'élaboration et au traitement de l'information financière.

Le processus d'arrêté des comptes inclu :

- un calendrier de clôture, qui est soumis au Comité d'audit ;
- l'ensemble des entités du Groupe communique un reporting mensuel détaillé comprenant un compte de résultat, un bilan synthétique et des états de détails. Les comptes consolidés sont établis sur la base des liasses de consolidation des différentes entités ;
- les informations spécifiquement nécessaires à la préparation des comptes consolidés sont obtenues auprès d'évaluateurs indépendants pour la juste valeur des immeubles, afin de garantir la fiabilité et l'objectivité des données ;
- l'utilisation d'un système d'information de référence.

Enfin, la direction générale exerce elle-même une supervision des différents intervenants sur les comptes consolidés et de l'information financière produite.

Dans le cadre de leur mission de certification des comptes consolidés, les commissaires aux comptes procèdent à une revue des liasses et des retraitements de consolidation dans le périmètre retenu pour leurs travaux.

(iii) Comptabilité sociale

La tenue de la comptabilité est assurée par un cabinet d'expertise comptable. Les avocats fiscalistes de la Société sont consultés en fonction de la nature des opérations effectuées par la Société.

Les informations nécessaires à la tenue de la comptabilité sont notamment obtenues auprès de l'administrateur de biens, de l'*asset manager* et des banques.

La validation des factures et leur mise en paiement sont effectuées par l'*asset manager* et par la direction générale de la Société.

La direction générale a pour mission de superviser les services comptables et prestataires externes intervenant sur la comptabilité.

(iv) Information financière périodique

Une situation intermédiaire est établie chaque mois par l'expert-comptable qui la transmet au service financier de l'*asset manager* pour contrôle et validation.

(v) Établissement des états financiers

Les états financiers sont préparés par l'expert-comptable en liaison avec l'*asset manager*, la direction générale de la Société et ses conseils.

Le Comité d'audit revoit la pertinence des principales hypothèses et principes retenus.

Les états financiers sont soumis au contrôle des commissaires aux comptes.

b) Procédures d'information et de reporting

Afin d'assurer un traitement efficace des informations financières, la Société a mis en place des obligations d'information et de reporting en vertu desquelles le directeur général doit notamment remettre pour contrôle au Conseil d'administration, dans les trente jours suivant la fin du premier semestre, un bilan non audité (établi à la date du dernier jour du semestre concerné), un compte de résultat et le tableau de trésorerie (pour le semestre), la comparaison entre le bilan, le compte de résultat et le budget, ainsi que la comparaison entre ces états et le budget et les prévisions révisées de résultats pour l'exercice social en cours.

c) Nature des autres procédures

La Société fait appel à différents intervenants extérieurs pour assurer la gestion de la Société et de ses actifs. Ainsi, la mission d'*asset management* est confiée à CRI, les fonctions de *property management* sont exercées par le partenaire historique Yxime, et l'activité d'expertise comptable est assurée par PricewaterhouseCoopers Entreprises. La direction générale assure un contrôle régulier sur l'ensemble de ces différents intervenants extérieurs au moyen d'échanges et de contacts quotidiens avec chaque intervenant extérieur. Des réunions sont également organisées dès que nécessaire.

Ces dispositifs permettent de donner une assurance raisonnable des objectifs de contrôle interne pour l'exercice écoulé. Compte tenu de la taille et de l'activité actuelle de la Société, celle-ci s'efforcera de maintenir ses contrôles internes dans un objectif permanent de réduction des risques dans la perspective de protéger ses actifs.

Enfin, la Société s'efforcera de mettre en place les procédures nécessaires afin de lutter contre le blanchiment des capitaux.

J'espère que ce rapport vous permettra de mieux cerner les procédures et les méthodes de travail qui sont utilisées dans la Société ainsi que la répartition des pouvoirs entre les différents organes qui sont amenés à prendre des décisions intéressant la gestion de la Société.

J'espère également qu'il vous donnera une vision claire des procédures de contrôle interne mises en place pour protéger le patrimoine et préserver les actifs de votre Société.

Le président du Conseil d'administration

3 - INFORMATIONS JURIDIQUES

1.5. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT RELATIF AU CONTRÔLE INTERNE ET AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Cegereal S.A.

Siège social : 21-25, rue Balzac – 75008 Paris

Capital social : 160 470 000 euros

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ CEGEREAL S.A.

Exercice clos le 31 décembre 2011

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Cegereal S.A. et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Les commissaires aux comptes

Paris-La Défense et Levallois-Perret, le 16 février 2012

KPMG Audit FS I

Régis Chemouny

Associé



Denjean et Associés

Thierry Denjean

Associé



1.6. RAPPORT SPÉCIAL SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS

Article L. 225-197-4 du Code de commerce

État des attributions gratuites d'actions :

Néant

Attributions consenties aux mandataires sociaux de la Société au cours de l'année 2011 :

Néant

Attributions consenties durant l'année 2011 aux salariés de la Société :

Néant

1.7. RAPPORT SPÉCIAL SUR LES OPTIONS D'ACHAT ET DE SOUSCRIPTION

État des options de souscription et d'achat (225-184 al.1) attribuées :

Néant

Options consenties aux mandataires sociaux au cours de l'année 2011 (225-184 al.2) :

Néant

Options exercées par les mandataires sociaux au cours de l'année 2011 (225-184 al.2) :

Néant

Options consenties durant l'année 2011 aux salariés de la société (225-184 al.3) :

Néant

Options exercées durant l'année 2011 par les salariés de la société (225-184 al.3) :

Néant

1.8. TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros

	31/12/2007 12 mois	31/12/2008 12 mois	31/12/2009 12 mois	31/12/2010 12 mois	31/12/2011 12 mois
Capital en fin d'exercice					
Capital social	160 470 000	160 470 000	160 470 000	160 470 000	160 470 000
Dont versé	160 470 000	160 470 000	160 470 000	160 470 000	160 470 000
Nombre d'actions ordinaires existantes	13 372 500	13 372 500	13 372 500	13 372 500	13 372 500
Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires HT	61 095 462	70 618 236	67 043 926	63 956 378	20 784 100
Bénéfice avant impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	36 086 274	37 070 822	41 418 321	34 774 971	3 655 233
Bénéfice après impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	10 075 564	10 874 924	15 540 619	7 329 497	(9 287 235)
Bénéfice distribué	26 076 375	26 076 375	22 733 250	14 709 750	0
Résultat par action					
Bénéfice avant impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	2,70	2,77	3,10	2,60	0,27
Bénéfice après impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,75	0,81	1,16	0,55	(0,69)
Dividende versé à chaque action	1,95	1,95	1,70	1,10	0,00
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	1	2	2	3	3
Montant de la masse salariale de l'exercice	101 065	265 459	221 188	336 332	246 753
Versements aux organismes sociaux et œuvres sociales	58 748	106 213	92 952	140 920	101 528

2. RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR L'ÉMETTEUR

2.1. DÉNOMINATION SOCIALE

La Société a pour dénomination sociale Cegereal.

2.2. REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 422 800 029. Le numéro SIRET de la Société est le 422 800 029 00023 et son code activité est le 702C (location d'autres biens immobiliers).

2.3. DATE DE CONSTITUTION ET DURÉE DE LA SOCIÉTÉ

La Société a été constituée le 22 avril 1999 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf années sous la forme d'une société à responsabilité limitée. Elle a été transformée en société anonyme le 31 décembre 2005.

2.4. SIÈGE SOCIAL, FORME JURIDIQUE ET LÉGISLATION APPLICABLE

Le siège social de la Société est situé : Étoile Saint Honoré, 21-25 rue Balzac 75008 Paris (France).

La Société est une société anonyme de droit français à Conseil d'administration, régie notamment par les dispositions du Code de commerce.

Les coordonnées téléphoniques du siège social sont les suivantes : + 33 (0)1 42 25 76 36.

2.5. STATUT SIIC

RÉGIME FISCAL APPLICABLE À LA SOCIÉTÉ

La Société a opté pour le régime fiscal des SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts.

Les SIIC ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :

- de la location d'immeubles à condition que 85 % de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, à condition que 50 % de ces plus-values soient distribués avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

L'éligibilité de la Société au régime des SIIC, sous réserve du respect des conditions prévues par la loi tenant notamment à son objet social, la composition de son actif, le montant de son capital social et sa cotation sur un marché réglementé français, ont été confirmés par la direction de la législation fiscale le 3 janvier 2006.

3 - INFORMATIONS JURIDIQUES

En complément des règles relatives à la détention du capital, la loi de finances rectificative de 2006 a prévu l'application d'un prélèvement de 20 % à acquitter par les SIIC sur les distributions de dividendes effectuées au profit d'associés, autres que des personnes physiques, qui détiennent au moins 10 % des droits à dividendes desdites SIIC et qui ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent sur les dividendes reçus. Le prélèvement n'est toutefois pas dû lorsque le bénéficiaire de la distribution est une société soumise à une obligation de distribution intégrale du dividende qu'elle perçoit.

Ce régime est appliqué depuis les distributions mises en paiement au 1^{er} juillet 2007.

S'agissant des distributions de dividendes à CRI :

En considération du fait que CRI détient les actions de Cegereal SA au nom et pour le compte des porteurs de parts du fonds HausInvest, les autorités fiscales ont décidé de faire application de la transparence fiscale en réputant les porteurs de parts du fonds détenir directement une participation dans Cegereal SA.

Sur la base de cette approche de transparence, les autorités fiscales ont considéré que :

(i) les dividendes revenant *in fine* aux porteurs de parts du fonds qui sont des personnes physiques n'entrent pas dans le champ d'application du prélèvement de 20 % ;

(ii) les dividendes revenant aux porteurs de parts du fonds qui sont des personnes morales ne sont pas soumis audit prélèvement pour autant que ces porteurs de parts ne répondent pas aux critères fixés au II ter de l'article 208 C du CGI (à savoir, détention de plus de 10 % des droits de vote et sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent sur les produits perçus).

Il a été ainsi confirmé, qu'au vu de l'ensemble des porteurs de parts actuels du fonds, la Société Cegereal SA ne doit pas supporter ce prélèvement de 20 % sur ses distributions de dividendes.

S'agissant des distributions de dividendes aux autres actionnaires :

Cegereal SA ne sera pas soumise au prélèvement de 20 % s'il est démontré qu'aucune distribution n'est versée à un associé autre qu'une personne physique répondant simultanément aux deux conditions suivantes :

(i) il détient, directement ou indirectement, au moins 10 % des droits à dividendes de la SIIC au moment de la mise en paiement des distributions ;

(ii) les produits qu'il perçoit ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent.

Compte tenu de l'actionnariat de Cegereal SA au cours de la période close le 31 décembre 2011, aucune distribution n'a donné lieu au prélèvement.

Les distributions de dividendes à Commerz Real qui proviennent du résultat SIIC sont soumises à une retenue à la source. Le taux de la retenue à la source varie en fonction de la résidence fiscale des porteurs de parts du fonds (15 % pour les porteurs de parts résidents d'Allemagne, et 30 % pour les autres porteurs de parts).

En revanche, les distributions de dividendes à Commerz Real ne provenant pas du régime SIIC ne sont pas soumises à retenue à la source.

Enfin, les distributions de dividendes aux autres actionnaires peuvent le cas échéant être soumises à retenue à la source en fonction de leur lieu de résidence fiscale.

OBLIGATION DE DISTRIBUTION

La Société bénéficie du régime fiscal des SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts et à ce titre est exonérée d'impôt sur les sociétés au titre des revenus locatifs et des plus-values réalisées, le cas échéant, lors de la cession d'actifs immobiliers.

Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante de ses profits. L'exonération d'impôt sur les sociétés dont bénéficie Cegereal pourrait, en tout ou partie, être remise en cause en cas de non-respect de ces conditions.

2.6. ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS

Les paragraphes suivants présentent les principales stipulations des statuts de Cegereal et du règlement intérieur de son Conseil d'administration à la date du présent document de référence.

OBJET SOCIAL (ARTICLE 2 DES STATUTS)

Par décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 18 juin 2008 et du Conseil d'administration en date du 17 juin 2011, l'objet social a été modifié comme suit :

La Société a pour objet, directement ou indirectement :

- l'acquisition, la cession, la construction ou la rénovation, directement ou indirectement par le biais d'une filiale dont elle détient 100% du capital et des droits de vote, la location et la gestion, en France, de la pleine propriété de tous immeubles de bureaux,
- l'acquisition et l'administration de tous autres biens et droits mobiliers ou immobiliers afférents aux immeubles dont la Société est propriétaire et nécessaires à la bonne gestion de ces derniers,
- et généralement toutes opérations financières, commerciales, industrielles, immobilières, mobilières pouvant se rattacher directement aux objets ci-dessus spécifiés ou à tout autre objet connexe ou complémentaire.

STIPULATIONS STATUTAIRES RELATIVES AUX ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION – RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conseil d'administration (extraits des articles 15 et 16 des statuts)

La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion. La durée des fonctions des administrateurs est de six ans. Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale ordinaire (article 15 des statuts).

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres un président, qui doit être une 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. 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.

Le Conseil d'administration dispose de pouvoirs et exerce sa mission dans les conditions fixées par l'article L. 225-35 du Code de commerce, par le règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration et par les statuts de la Société.

Chaque membre reçoit des jetons de présence selon la répartition définie par le Conseil d'administration du montant fixé par l'Assemblée générale ordinaire. Chaque membre peut recevoir, également, une rémunération exceptionnelle au titre de sa participation à un Comité ou à une mission spécifique (article 6 du règlement intérieur).

Les administrateurs sont convoqués aux séances du Conseil d'administration par tout moyen et même verbalement par le président du Conseil. Lorsque le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers au moins des membres du Conseil peut demander au président du Conseil d'administration de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé. Le directeur général, s'il n'assure pas les fonctions de président du Conseil d'administration, peut également demander au président du Conseil de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé. Le président du Conseil d'administration est lié par les demandes qui lui sont ainsi adressées.

Les réunions du Conseil d'administration ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé lors de la convocation.

Ces réunions peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des administrateurs, garantissant leur participation effective à la réunion du Conseil et permettant une retransmission en continu des débats et délibérations, dans le cadre des dispositions légales et réglementaires applicables, étant précisé que les délibérations relatives à l'adoption des décisions visées à l'article L. 225-37 al. 3 du Code de commerce ne peuvent intervenir par voie de visioconférence.

Les délibérations sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi.

Censeurs (article 19 des statuts)

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires pourra nommer une ou plusieurs personnes, choisies ou non parmi les actionnaires, en qualité de censeurs (article 19 des statuts). La mission des censeurs est de communiquer avis et suggestions aux Comités de la Société et d'assister le Conseil d'administration dans l'élaboration de la stratégie de la Société. Les censeurs peuvent être choisis parmi les membres des Comités.

Les censeurs sont nommés pour un mandat d'une durée de trois ans. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice suivant celui au cours duquel ils ont été nommés. Les censeurs sont rééligibles. Le mandat de chaque censeur peut être révoqué à tout moment par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires.

Les censeurs auront accès aux mêmes informations que celles mises à la disposition des membres du Conseil d'administration. Les censeurs peuvent être invités à assister à toute séance du Conseil d'administration. Ils ne sont toutefois pas autorisés à prendre part au vote.

Mode d'exercice de la direction générale (extrait de l'article 17 des statuts)

La direction générale de la Société est assumée sous la responsabilité, soit du président du Conseil d'administration, soit d'une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de directeur général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale est effectué par le Conseil d'administration qui doit en informer les actionnaires et les tiers dans les conditions réglementaires.

La délibération du Conseil d'administration relative au choix du mode d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés. Le Conseil d'administration fixe la durée de l'option, la décision du Conseil sur ce point restant, en tout état de cause, valable jusqu'à décision contraire.

Lorsque le Conseil d'administration choisit la dissociation des fonctions de président du Conseil d'administration et de directeur général, il procède à la nomination du directeur général qui peut ne pas être administrateur, fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs. Le directeur général dispose des pouvoirs et exerce ceux-ci dans les conditions fixées par l'article L. 225-56 du Code de commerce par le règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration et par les statuts de la Société. Le directeur général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le directeur général est également président du Conseil d'administration.

Sur proposition du directeur général, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le directeur général et portant le titre de directeur général délégué. Le Conseil d'administration détermine leur rémunération ainsi qu'en accord avec le directeur général, l'étendue et la durée de leurs pouvoirs. Les directeurs généraux délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le directeur général. Ils sont soumis aux mêmes obligations que le directeur général. Lorsque le directeur général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau directeur général. Les directeurs généraux délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'administration, sur proposition du directeur général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la Société a adopté un règlement intérieur destiné à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions légales et statutaires de la Société. Ce règlement intérieur précise, notamment, le mode d'organisation et de fonctionnement et les pouvoirs et attributions du Conseil d'administration et des Comités qu'il a constitués pour une description des différents Comités mis en place et des limitations apportées aux pouvoirs de la direction générale.

3 - INFORMATIONS JURIDIQUES

Une charte de l'administrateur, jointe à ce règlement intérieur, précise les conditions dans lesquelles tout administrateur de la Société est tenu d'exercer son mandat social.

DROITS, PRIVILÈGES ET RESTRICTIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS

Chaque action ordinaire donne droit, dans les conditions définies par la loi et les règlements, à l'exercice et à la jouissance de droits pécuniaires et non pécuniaires. Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix.

Limitation des droits de vote

Néant

Droit de vote double

Néant

Répartition statutaire des bénéfices, paiement des dividendes et acomptes (extrait de l'article 27 des statuts)

Le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures, du prélèvement pour la réserve légale et augmenté des reports bénéficiaires, constitue le bénéfice distribuable. Outre le bénéfice distribuable, l'Assemblée générale ordinaire peut décider, selon les modalités définies par la loi, la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition.

Après approbation des comptes annuels et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée générale ordinaire détermine la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividendes.

Dans la mesure où la Société a opté pour le régime fiscal visé à l'article 208 C du Code général des impôts, le montant du bénéfice distribuable est déterminé conformément aux dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 208 C-II du Code général des impôts afin de permettre à la Société de bénéficier des dispositions visées à l'article 208 C-II du Code général des impôts.

L'Assemblée générale a la faculté de décider d'offrir aux actionnaires le choix entre le paiement en numéraire ou en actions, pour tout ou partie des titres donnant droit au paiement de dividendes, dans le cadre des dispositions légales et réglementaires afférentes.

Des acomptes sur dividendes peuvent également être distribués avant l'approbation des comptes de l'exercice dans les conditions fixées par la loi.

Les actionnaires pourront se voir offrir, pour tout ou partie des acomptes sur dividendes mis en distribution, une option entre le paiement en numéraire ou en actions.

Enfin, tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

- (i) détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts, directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la Société ;

- (ii) dont la situation propre ou celle de ses associés détenant, au titre de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts, directement ou indirectement, 10 % ou plus de ses droits à dividendes, rend la Société redevable du prélèvement de 20 % visé à l'article 208 C-II ter du Code général des impôts (le « prélèvement ») (un tel actionnaire étant ci-après dénommé un « actionnaire à prélèvement ») ;

sera débiteur vis-à-vis de la Société au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts, d'une somme dont le montant sera déterminé de manière à neutraliser complètement la charge du prélèvement dû par la Société au titre de ladite distribution.

En cas de pluralité d'actionnaires à prélèvement, chaque actionnaire à prélèvement sera débiteur de la Société pour la quote-part du prélèvement dont sa participation directe ou indirecte sera la cause. La qualité d'actionnaire à prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.

Sous réserve des informations fournies conformément à l'article 10 des statuts, tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant ou venant à détenir directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la Société sera présumé être un actionnaire à prélèvement.

Le montant de toute dette due par un actionnaire à prélèvement sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La mise en paiement de toute distribution à un actionnaire à prélèvement s'effectuera par inscription en compte courant individuel de cet actionnaire (sans que celui-ci ne produise d'intérêts), le remboursement du compte courant intervenant dans un délai de cinq jours ouvrés à compter de cette inscription après compensation avec les sommes dues par l'actionnaire à prélèvement en application des dispositions prévues ci-dessus.

L'Assemblée générale a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende en numéraire ou en actions. En cas d'option d'un actionnaire à prélèvement pour le paiement de son dividende en actions, ce dernier recevra une partie en actions, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompu, et l'autre en numéraire (cette dernière fraction étant payée par inscription en compte courant individuel), de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-dessus puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte courant individuel.

En cas de distribution réalisée à l'occasion d'une offre publique d'échange, la Société ne délivrera les actions revenant à l'actionnaire à prélèvement au titre de sa participation à l'offre publique d'échange qu'après paiement complet en numéraire des sommes dues par l'actionnaire à prélèvement à la Société en application des dispositions prévues ci-dessus.

Dans l'hypothèse où :

- (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves, primes, ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts, par la Société, qu'un actionnaire était un actionnaire à prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes ;
- (ii) la Société aurait dû procéder au paiement du prélèvement au titre des sommes ainsi versées à cet actionnaire, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la réduction prévue, cet actionnaire à prélèvement sera tenu de verser à la Société non seulement la somme qu'il devait à la Société par application des dispositions du présent article mais aussi un montant égal aux pénalités et intérêts de retard le cas échéant dus par la Société en conséquence du paiement tardif du prélèvement.

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance à ce titre et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet actionnaire à prélèvement.

MODIFICATIONS DU CAPITAL ET DES DROITS ATTACHÉS AUX ACTIONS (ARTICLE 8 DES STATUTS)

Le capital social peut être augmenté par tout mode et de toute manière autorisés par la loi. L'Assemblée générale extraordinaire est seule compétente pour décider de toute augmentation de capital, immédiate ou à terme. Elle peut déléguer cette compétence au Conseil d'administration dans les conditions fixées par la loi.

L'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires peut aussi, dans les conditions et selon les modalités fixées par la loi, autoriser ou décider la réduction du capital pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, étant rappelé qu'en aucun cas la réduction du capital ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

Les dispositions statutaires régissant les modifications du capital social de la Société ne sont pas plus strictes que celles imposées en vertu de la loi.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES (ARTICLE 23 DES STATUTS)

Les Assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions de quorum et de majorité fixées par la loi.

Les réunions des Assemblées générales ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire, sur simple justification de son identité et de la propriété de ses titres, sous la condition :

- pour les titulaires d'actions nominatives, de l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société,
- pour les titulaires d'actions au porteur, de l'enregistrement comptable des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité, constaté par une attestation de participation.

Ces formalités doivent être accomplies au plus tard le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris.

Le Conseil d'administration peut réduire le délai ci-dessus par voie de mesure générale bénéficiant à tous les actionnaires.

Tout actionnaire peut voter préalablement à l'Assemblée par correspondance ou par télétransmission selon les modalités légales et réglementaires.

Les actionnaires peuvent, dans les conditions fixées par les lois et les règlements, adresser leur formule de procuration ou de vote par correspondance concernant toute Assemblée générale, soit sous forme papier, soit par télétransmission sur décision du Conseil d'administration indiquée dans l'avis de convocation, conformément à la réglementation en vigueur.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les actionnaires qui participent à l'Assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification, conformément aux conditions légales et réglementaires.

Les Assemblées générales sont présidées par le président du Conseil d'administration, ou en son absence, l'administrateur dont le mandat est le plus ancien. Il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Les décisions des Assemblées générales sont prises dans les conditions de quorum et de majorité fixées par la loi.

FRANCHISSEMENT DE SEUILS STATUTAIRES (ARTICLE 10 DES STATUTS)

Outre les seuils prévus par les lois et règlements applicables, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou cesse de détenir, directement ou indirectement au travers d'une ou plusieurs sociétés qu'elle contrôle majoritairement, un pourcentage de participation supérieur ou égal à 3 % du capital social et/ou des droits de vote, est tenue d'informer la Société de la détention de chaque fraction de 2 % du capital et/ou des droits de vote jusqu'à 33 % dans un délai de cinq jours de Bourse à compter du franchissement du ou desdits seuils, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social, en précisant le nombre total d'actions ou de titres donnant accès au capital ainsi que le nombre de droits de vote qu'elle détient, seule ou indirectement ou encore de concert, sur la base du dernier nombre de droits de vote publié par la Société.

En cas de non-respect de cette obligation d'information, un ou plusieurs actionnaires, détenant une fraction du capital ou des droits de vote au moins égale à 5 %, pourront demander que les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée soient privées du droit de vote pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. La demande est consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être délégués par l'actionnaire défaillant.

À l'obligation d'information décrite ci-dessus s'ajoute l'obligation d'information des franchissements de seuils prévue par la loi, et en particulier ceux prévus à l'article L. 233-7 du Code de commerce.

Enfin, tout actionnaire, autre qu'une personne physique détenant et/ou venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, 10 % des droits à dividendes de la Société devra indiquer dans sa déclaration de franchissement de seuil, ou suite à cette dernière, s'il est ou non un actionnaire à prélèvement tel que défini à l'article 27 des statuts. Dans l'hypothèse

3 - INFORMATIONS JURIDIQUES

où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un actionnaire à prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la Société et, si la Société le demande, lui fournir un avis juridique d'un cabinet fiscal de réputation internationale au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % des droits à dividendes devra notifier à la Société, à bref délai et en tout état de cause au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'actionnaire à prélèvement.

À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions prévues au précédent alinéa du présent article, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires, si à l'occasion d'une Assemblée le défaut de déclaration a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble 2 % au moins du capital en font la demande lors de cette Assemblée. La privation du droit de vote s'applique pour toute Assemblée d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

Les actions de tout actionnaire à prélèvement seront mises sous la forme nominative pure.

3. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS

3.1 PROTOCOLE D'ACCORD AVEC CRI

La Société, CRI et la banque dépositaire Commerz Bank AG ont conclu un protocole d'accord en date du 2 mars 2006, ayant notamment pour objet de permettre à CRI de respecter les lois et règlements applicables en Allemagne relatifs à son statut de société de gestion et, en particulier, les dispositions qui confèrent à une banque dépositaire une mission de contrôle des actes de la société de gestion tendant à protéger les intérêts des porteurs de parts de fonds d'investissements. Cette mission peut prendre, le cas échéant, la forme d'un contrôle *a priori*.

Aux termes de cet accord, la Société autorise les représentants de CRI à son Conseil d'administration à transmettre à CRI et à Commerz Bank AG les informations reçues en tant qu'administrateurs de la Société la concernant, afin que Commerz Bank AG puisse exercer son contrôle sur CRI conformément aux dispositions de la réglementation allemande. Ce contrôle a pour objet de s'assurer du respect des lois et règlements allemands relatifs aux sociétés de gestion, et ne constitue en aucun cas un contrôle d'opportunité sur la gestion. La Société met en outre à disposition de ses administrateurs au siège social un état mensuel selon une forme arrêtée d'un commun accord entre les parties et conforme aux dispositions des lois et règlements allemands relatifs aux sociétés de gestion, afin de permettre aux représentants de CRI au Conseil d'administration de la Société de remplir leurs obligations vis-à-vis de Commerz Bank AG. Commerz Bank AG s'est, quant à elle, engagée vis-à-vis de la Société et de CRI à conserver strictement confidentielles les informations sur la Société qui lui seront transmises, et à ne les utiliser que pour les besoins stricts et exclusifs de son rôle de contrôle en tant que banque dépositaire.

Les parties à ce contrat se sont engagées à faire leurs meilleurs efforts pour permettre à Commerz Bank AG d'exercer les diligences qui lui incombent, en tant que banque dépositaire du fonds HausInvest, sui-

vant les dispositions de la réglementation allemande applicable, et telles qu'elles pourraient être modifiées dans le futur. Par ailleurs, il est précisé qu'en aucun cas et d'aucune manière, directement ou indirectement, la Société ne pourra être tenue responsable, même partiellement, par CRI et/ou Commerz Bank AG d'un manquement à la réglementation allemande applicable.

Ce contrat cessera de plein droit dès que CRI n'aura plus d'obligation vis-à-vis de Commerz Bank AG au regard de la réglementation allemande applicable, notamment parce que sa participation dans la Société ne sera plus considérée comme une participation dans une société foncière. Il est rappelé à CRI et à Commerz Bank AG leurs obligations au regard du droit et de la réglementation française applicable toutes les fois qu'une information susceptible de constituer une information privilégiée leur est communiquée. En outre, toute information susceptible d'avoir un impact sur la valeur de la Société est communiquée sans délai, *via* un communiqué de presse et une note aux analystes financiers ou dans le cadre des publications trimestrielles.

3.2 CONTRAT D'ASSET MANAGEMENT

Le 8 février 2006, la Société a conclu un contrat d'*asset management* avec CRI. Ledit contrat arrive à échéance le 8 février 2012. Il a été renouvelé par acte en date du 21 décembre 2011 dans les mêmes termes et conditions pour une durée de six années avec effet à compter du 9 février 2012 et transféré à la société PROTHIN (la Filiale) dans le cadre de l'apport partiel d'actif.

Aux termes de ce contrat, CRI assure au profit de la Filiale des missions de conseil en matière d'investissements relatif au patrimoine immobilier de la Filiale, la décision d'investissement restant cependant à la discrétion de cette dernière. CRI devra notamment soumettre la signature de tout nouveau bail ou contrat concernant les actifs immobiliers de la Filiale à son agrément selon une procédure déterminée aux termes du contrat d'*asset management*.

Aux termes dudit contrat, l'activité d'*asset management* concerne notamment des activités de conseil en matière de stratégie et d'opportunité d'investissement. Ce type de prestations consiste notamment à établir avec la Filiale une stratégie d'investissement, incluant une stratégie d'endettement et de détention/vente d'actifs ainsi qu'une analyse des opportunités d'investissement et de leur adéquation avec la stratégie d'investissement de la Filiale. CRI doit à ce titre soumettre des propositions d'investissements ainsi que des recommandations sur la structure du patrimoine immobilier de la Filiale et est également tenue de conseiller la Filiale sur la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement.

Le cas échéant, CRI pourra également exercer sa mission de conseil dans le cadre de cessions ou d'acquisitions d'immeubles. CRI sera ainsi chargée de négocier les contrats d'acquisition et les contrats de vente d'actifs immobiliers. Elle assistera également la Filiale lors des expertises/évaluations des actifs considérés ainsi que dans le cadre du processus de cession d'investissements. À ce titre, CRI soumettra à la Filiale des recommandations en matière de détention/vente des actifs ainsi que sur le choix de l'intermédiaire immobilier. Enfin, CRI interviendra, par son analyse des offres d'investissement, dans le processus de due diligence et recommandera des acquéreurs potentiels (notamment en fonction du prix proposé et de la crédibilité de ces derniers) à la Filiale.

Aux termes de ce contrat d'*asset management*, CRI est également tenue de fournir des prestations d'analyse. Cette mission d'analyse porte notamment sur l'exploitation des actifs. À ce titre, CRI établit un plan annuel d'exploitation (Annual Business Plan) comprenant un résumé des investissements, des performances, de l'évaluation des actifs, du marché immobilier, des orientations en matière de baux, des recommandations et analyses en matière de détention et de vente d'actifs, des questions et tâches prioritaires. Ce plan annuel d'exploitation est ensuite soumis à la Filiale accompagné de recommandations. Par ailleurs, CRI conseille la Filiale sur l'exécution de ce plan annuel d'exploitation.

En outre, CRI présente chaque année un rapport sur les actifs immobiliers de la Filiale et le marché immobilier. Cette mission d'analyse porte enfin sur (i) les méthodes d'exploitation des actifs et la politique de gestion des risques afin de déterminer leur adéquation avec les normes du marché ; (ii) l'évaluation des couvertures d'assurances ; (iii) le budget d'exploitation. À ce titre, CRI doit soumettre des recommandations à la Filiale fondées notamment sur l'analyse de l'exploitation et concernant la stratégie locative, les revenus et dépenses d'exploitation, les aménagements, les flux de trésorerie et les distributions de revenus.

Cette mission d'analyse consiste en outre à établir les rapports suivants : (i) un rapport détaillé sur le marché de l'immobilier mis à jour annuellement, incluant notamment des prévisions économiques, des informations concernant l'offre et la demande dans le secteur immobilier et les tendances du marché de l'immobilier, le suivi de l'évolution des loyers du marché, de l'activité locative, des investissements et des nouveaux projets de développement ; (ii) un rapport annuel d'analyse des autres immeubles sur le sous-marché, incluant leur localisation, leur taille, leur qualité, la surface disponible, le niveau des loyers et leurs principaux attraits ; et (iii) des rapports trimestriels d'inspection sur les sites portant notamment sur les aménagements effectués par les locataires et les équipements communs.

De plus, CRI se prête également à une analyse portant sur la stratégie de la Filiale en matière de location, ce qui inclut une revue des propositions de baux, de la solvabilité des candidats à la location et des termes économiques des projets de baux. Chaque trimestre, CRI se réunit avec l'équipe chargée de la gestion locative en vue d'analyser les progrès réalisés et faire des recommandations afin d'améliorer la stratégie locative. Cette mission d'analyse porte également sur le suivi de l'activité du marché et du sous-marché locatif afin de conseiller la Filiale sur les tendances significatives du marché de l'immobilier.

CRI produit chaque année une analyse relative à l'évolution du patrimoine immobilier de la Filiale se fondant notamment sur une évaluation quantitative et qualitative des conditions et des tendances du marché de l'immobilier.

CRI a une mission de coordination des budgets annuels d'exploitation, de la stratégie locative, et de l'évaluation et de l'analyse en matière de détention/vente des actifs de la Filiale et se charge d'évaluer et de recommander, le cas échéant, des alternatives de gestion des actifs.

Enfin, aux termes de ce contrat d'*asset management*, CRI a également une mission d'assistance de la Filiale pour l'obtention de crédits.

En rémunération de ses missions, CRI perçoit une rémunération forfaitaire annuelle égale à 0,35 % de la valeur brute des immeubles déterminée annuellement par des évaluateurs indépendants désignés par la Filiale. À cette rémunération s'ajoutent (i) un honoraire fixé à 1 % du prix d'acquisition ou de vente des actifs en rémunération de son assistance dans toute opération d'acquisition ou de vente et (ii) un honoraire s'élevant

également à 1 % du prix d'acquisition final de chaque projet de développement payable au fur et à mesure de l'accomplissement des travaux sur une base trimestrielle ainsi qu'une rémunération complémentaire au titre de la supervision de l'opération de développement et des services de support technique spécifiques à cette opération et qui doit négocier au cas par cas entre les parties.

Le contrat d'*asset management* a été conclu pour une durée initiale de six ans. Toutefois, chaque partie a la possibilité de résilier ledit contrat à l'expiration de la première période triennale moyennant un préavis de six mois adressé à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire. Par ailleurs, ce contrat est résiliable sans indemnité par la Filiale en cas (i) d'inexécution par CRI de certaines obligations contractuelles mises à sa charge et (ii) de négligence grave de la part de CRI. CRI pourrait également mettre fin audit contrat pour les mêmes raisons si la Filiale était responsable de manquements identiques.

La mission ainsi dévolue à CRI aux termes du contrat d'*asset management* exclut toute activité pour laquelle une carte professionnelle est exigée en application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dite loi Hoguet.

Le montant des honoraires d'*asset management* versés à CRI au titre de l'année 2011 s'élève à 2 990 466 euros.

4. SALARIÉS

Au 31 décembre 2011, la Société n'emploie plus aucun salarié. En effet, ses trois salariés ont été transférés au sein de la Filiale dans le cadre de l'apport partiel d'actif.

Le nombre réduit de salariés au sein du Groupe s'explique par le fait que le Groupe externalise l'ensemble des services administratifs, financiers, comptables, juridiques, fiscaux et informatiques auprès de prestataires externes. De même, l'ensemble des prestations de *property management* a été externalisé et actuellement délégué à Yxime dont le contrat a été transféré dans le cadre de l'apport partiel d'actif. À ce titre, environ cinq salariés d'Yxime sont chargés de la gestion quotidienne des actifs immobiliers du Groupe.

La Filiale est régie par la convention collective nationale étendue de l'immobilier – administrateurs de biens – sociétés immobilières, agents immobiliers.

Le Groupe n'a pas rencontré de difficultés particulières dans le recrutement de son personnel. Il n'y a eu aucun licenciement au sein du Groupe au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Par ailleurs, le Groupe ne fait pas appel à de la main-d'œuvre extérieure.

Aucun plan de réduction des effectifs et de sauvegarde de l'emploi n'a été mis en place.

Compte tenu du nombre de salariés, il n'y a pas de représentant du personnel au sein de la Filiale.

Participations et stock-options

À la clôture de l'exercice, aucune participation des salariés au capital social de la Société telle que définie à l'article L. 225-102 du Code de commerce n'a été relevée.

Les salariés et les mandataires sociaux ne sont titulaires d'aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société.

3 - INFORMATIONS JURIDIQUES

Participation et intéressement du personnel

Néant

5. CAPITAL

5.1. INFORMATION SUR LE CAPITAL

5.1.1 Montant du capital

À la date du présent document de référence, le capital social est fixé à 160 470 000 euros.

Il est divisé en 13 372 500 actions ordinaires de 12 euros de valeur nominale par action.

Les actions de la Société sont entièrement souscrites, intégralement libérées et toutes de même catégorie.

5.1.2 Titres non représentatifs du capital

Néant

5.1.3 Répartition du capital et des droits de vote

Depuis l'admission des actions de la Société sur l'Euronext Paris de NYSE Euronext et jusqu'au mois de décembre 2009, le capital de la Société était détenu à concurrence de 67 % par CRI. CRI a néanmoins ramené sa participation à moins de 60 % en 2009 par voie de vente directe d'actions et de cession sur le marché.

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2011, telle qu'elle est connue de la Société.

Au 31 décembre 2011, Covéa, société de groupe d'assurance mutuelle (7 place des Cinq Martyrs du lycée Buffon, 75015 Paris) détient 1 877 555 actions Cegereal représentant autant de droits de vote, soit 14,04 % du capital et 14,07 % des droits de vote de la Société, répartis de la manière suivante :

	Actions et droits de vote	% de capital et droits de vote	% de droits de vote
GMF Vie ⁽¹⁾	940 727	7,03 %	7,05 %
MAAF Assurances SA SGP ⁽¹⁾	539 533	4,03 %	4,04 %
MAAF Vie ⁽¹⁾	295 747	2,21 %	2,22 %
MAAF Santé	59 821	0,45 %	0,45 %
GMF Assurances ⁽¹⁾	27 060	0,20 %	0,20 %
MMA VIE SA	9 667	0,07 %	0,07 %
La Cité Européenne	3 000	0,02 %	0,02 %
Fidélia	2 000	0,01 %	0,01 %
Total Covéa	1 877 555	14,04 %	14,07 %

(1) Sociétés contrôlées par Covéa, société de groupe d'assurance mutuelle

Aucune déclaration de franchissements de seuils n'a eu lieu au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011. À la connaissance de la Société, aucun autre actionnaire ne possède plus de 5 % du capital ou des droits de vote. Il n'existe aucun pacte d'actionnaires.

Avec la présence au sein du Conseil d'administration de CRI et GMF VIE (société contrôlée par Covéa), les pourcentages du capital et des droits de vote détenus par l'ensemble des membres des organes d'administration et de direction sont respectivement de 73,82 % et 73,98 %.

Au 31 décembre 2011, aucune participation des salariés au capital social de la Société telle que définie à l'article L. 225-102 du Code de commerce n'a été relevée.

Actionnariat au 30/12/11	Capital		Droits de vote	
	Nombre	%	Nombre	%
CRI	7 993 489	59,78 %	7 993 489	59,91 %
Covéa	1 877 555	14,04 %	1 877 555	14,07 %
Rolland-Yves Mauvernay	938 635	7,02 %	938 635	7,03 %
Flottant	2 533 505	18,95 %	2 533 505	18,99 %
Actions propres	29 316	0,22 %	0	0,00 %
Total	13 372 500	100 %	13 343 184	100 %
Actionnariat au 30/12/11	Nombre d'actionnaires		Nombre de titres	
	Nombre	%	Nombre	%
Résidents	1 427	94,88 %	4 305 046	32,19 %
Non-résidents	77	5,12 %	9 067 454	67,81 %
Total	1 504	100 %	13 372 500	100 %
Actionnariat au 30/12/11	Nombre d'actionnaires		Nombre de titres	
	Nombre	%	Nombre	%
Actionnaires particuliers	1 382	91,89 %	366 802	2,74 %
Actionnaires institutionnels	122	8,11 %	13 005 698	97,26 %
Total	1 504	100 %	13 372 500	100 %

Il n'existe pas, à la connaissance de la Société, de nantissement significatif d'actions de Cegereal inscrites au nominatif pur.

La Société n'a pas de nantissement sur ses actions propres.

La Société contrôle 100 % du capital de la Filiale (la société Prothin) depuis la date de sa constitution (L. 233-13 ; R. 233-19).

Aucun actionnaire ne dispose, à la date du présent document de référence, de droits de vote particuliers. Il n'existe pas d'actions disposant d'un droit de vote double. Toutefois, le nombre de droits de vote doit être ajusté pour tenir compte des actions auto-détenues qui en sont privées.

5.1.4 Autres titres donnant accès au capital

La Société n'a pas émis de titres donnant accès à son capital.

5.1.5 Capital social autorisé, mais non émis

L'Assemblée générale mixte du 29 juin 2010 a donné au Conseil d'administration des délégations financières lui permettant notamment d'émettre, à tout moment, des actions ordinaires ou des valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créance, avec maintien ou non du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en fonction des besoins de la Société et compte tenu des caractéristiques des marchés au moment considéré.

Le Conseil n'a pas fait usage de ces autorisations.

Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité

	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Utilisations au cours des exercices précédents	Utilisations au cours de l'exercice clos le 31/12/2011 et jusqu'au 14 février 2012	Montant résiduel au 14 février 2012
Autorisation d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	29/06/11	29/08/13	300 000 000 €	Aucune	Aucune	
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du DPS	29/06/11	29/08/13	300 000 000 €	Aucune	Aucune	
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS par offre au public	29/06/11	29/08/13	300 000 000 €	Aucune	Aucune	
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS par placement privé	29/06/11	29/08/13	20 % du capital par an	Aucune	Aucune	
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS dans la limite annuelle de 10 % du capital avec modalités de fixation du prix de souscription définies	29/06/11	29/08/13				
Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires	29/06/11	29/08/13				
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur des adhérents d'un PEE						
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur de (catégorie de personnes ou personnes nommément désignées)						
Utilisation des délégations en période d'offre publique	29/06/11	29/12/12				
Autorisation d'émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement en cas d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité	29/06/11	29/12/12				
Autorisation d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres ou de valeurs mobilières	29/06/11	29/08/13	10 % du capital social		Aucune	
Autorisation d'émettre des options de souscription d'actions						
Autorisation d'attribuer des actions gratuites à émettre						
Autorisation d'attribuer des bons de souscription de parts de créateur d'entreprise						

5.1.6 Informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option

Néant

3 - INFORMATIONS JURIDIQUES

5.1.7 Évolution du capital de la Société au cours des trois derniers exercices

Tableaux d'évolution du capital de la Société au cours des trois derniers exercices

Actionnariat au 31/12/2011	Capital		Droit de vote	
	Nombre	%	Nombre	%
CRI	7 993 489	59,78 %	7 993 489	59,91 %
Covéa	1 877 555	14,04 %	1 877 555	14,07 %
Rolland-Yves Mauvernay	938 635	7,02 %	938 635	7,03 %
Flottant	2 533 505	18,95 %	2 533 505	18,99 %
Actions propres	29 316	0,22 %	0	0,00 %
Total	13 372 500	100 %	13 347 455	100 %

Actionnariat au 31/12/2010	Capital		Droit de vote	
	Nombre	%	Nombre	%
CRI	7 993 495	59,78 %	7 993 495	59,92 %
Covéa	1 877 555	14,04 %	1 877 555	14,08 %
Rolland-Yves Mauvernay	939 780	7,03 %	939 780	7,05 %
Flottant	2 528 748	18,91 %	2 528 748	18,96 %
Actions propres	32 922	0,25 %	0	0,00 %
Total	13 372 500	100 %	13 339 578	100 %

Actionnariat au 31/12/09	Capital		Droit de vote	
	Nombre	%	Nombre	%
CRI	7 993 495	59,78 %	7 993 495	59,85 %
Covéa	1 848 555	13,82 %	1 848 555	13,84 %
Rolland-Yves Mauvernay	936 075	7,00 %	936 075	7,01 %
Flottant	2 576 924	19,27 %	2 576 924	19,30 %
Actions propres	17 451	0,13 %	0	0,00 %
Total	13 372 500	100 %	13 355 049	100 %

5.2. OPÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ SUR SES PROPRES ACTIONS

L'Assemblée générale mixte du 29 juin 2011 a donné au Conseil d'administration, pour une période de dix-huit mois, les pouvoirs nécessaires pour 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 (et à 5 % dans le cas de rachat d'actions en vue d'opérations de croissance externe), à quelque moment que ce soit, 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.

Dans le cadre de ce programme de rachat d'actions, la Société a procédé, entre la date d'ouverture et de clôture du dernier exercice, aux opérations d'achat et de vente d'actions propres, comme suit :

- nombre d'actions achetées : 52 720 ;
- cours moyen des achats : 22,02 euros bruts ;
- nombre d'actions vendues : 56 326 ;
- cours moyen des ventes : 23,17 euros bruts ;
- motifs des acquisitions : animation du cours (100 %).

Au 31 décembre 2011, la Société détenait 29 316 actions propres d'une valeur de marché de 13,80 euros /action (valeur de clôture).

Le motif des acquisitions a été uniquement l'animation de cours. Les actions détenues par la Société n'ont fait l'objet d'aucune réallocation à d'autres finalités depuis la dernière autorisation consentie par l'Assemblée générale.

DESCRIPTIF DU PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

Conformément aux dispositions de l'article 241-2 du règlement général de l'AMF ainsi que du règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003, le présent descriptif a pour objectif de décrire les finalités et les modalités du programme de rachat de ses propres actions par la Société. Ce programme sera soumis à l'autorisation de l'Assemblée générale du 28 juin 2012.

Répartition par objectifs des titres détenus au 31 décembre 2011

- nombre de titres détenus de manière directe et indirecte : 25 045 actions représentant 0,19 % du capital de la Société ;
- nombre de titres détenus répartis par objectifs :
 - animation du cours par l'intermédiaire d'un contrat de liquidité AMAFI : 100 % ;
 - opérations de croissance externe : 0 ;
 - couverture d'options d'achat d'actions ou autre système d'actionnariat des salariés : 0 ;
 - couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions : 0 ;
 - annulation : 0.

Nouveau programme de rachat d'actions

Autorisation du programme : Assemblée générale du 28 juin 2012

Titres concernés : actions ordinaires

Part maximale du capital dont le rachat est autorisé : 10 % du capital (soit 1 337 250 actions à ce jour), étant précisé que cette limite s'apprécie à la date des rachats afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme. Le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de cette limite correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée du programme dans le cadre de l'objectif de liquidité.

Prix maximum d'achat : 40 euros

Montant maximal du programme : 53 490 000 euros

Modalités des rachats : Les achats, cessions et transferts pourront être réalisés par tous moyens sur le marché ou de gré à gré, y compris par opérations sur blocs de titres, étant précisé que la résolution proposée au vote des actionnaires ne limite pas la part du programme pouvant être réalisée par achat de blocs de titres.

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

Objectifs par ordre de priorité décroissant :

- 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 ;
- 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 du Code de commerce ;
- assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment au titre de la participation aux résultats de l'entreprise, au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou par attribution gratuite d'actions ;
- assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;

- procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 28 juin 2012.

Durée de programme : 18 mois à compter de l'Assemblée générale du 28 juin 2012, soit jusqu'au 28 décembre 2013, sous réserve de l'autorisation à conférer par ladite Assemblée générale dans sa huitième résolution à caractère extraordinaire.

La présente publication est disponible sur le site internet de la Société (www.Cegereal.com).

5.3. ACCORD PORTANT SUR LE CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

À la date du présent document de référence, il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

5.4. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

En application de l'article L. 225-100-3 du Code de commerce, nous vous précisons les points suivants susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique :

- la structure du capital ainsi que les participations directes ou indirectes connues dans le capital de la Société et toutes informations en la matière sont décrites au paragraphe III.5.1.3 ci-dessus ;
- il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote, sous réserve de ce qui est indiqué concernant les franchissements de seuils visés au paragraphe III.2.6 ;
- à la connaissance de la Société, il n'existe pas de pacte et autre engagement signé entre actionnaires ;
- il n'existe pas de titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;
- il n'existe pas de mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionnariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier ;
- les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'administration sont les règles légales et statutaires prévues à l'article 15 des statuts. Le règlement intérieur du Conseil ne contient aucune disposition spécifique en la matière. À cet égard, les administrateurs sont nommés et remplacés conformément à la loi. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale ordinaire. Le président est nommé par le Conseil d'administration et peut être révoqué à tout moment par ce dernier ;
- en matière de pouvoirs du Conseil d'administration, les délégations en cours sont décrites dans le présent document au paragraphe III.5.1.5. En outre, le Conseil d'administration dispose des pouvoirs et exerce sa mission dans les conditions fixées par l'article L. 225-35 du Code de commerce et par les statuts de la Société ;
- la modification des statuts de la Société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires. En effet, l'Assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, étant toutefois précisé que celle-ci ne peut augmenter les engagements des actionnaires, sauf accord unanime ;
- les accords conclus par le Groupe qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société se limitent aux contrats d'assurances Chubb ;
- il n'existe pas d'accord particulier prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du Conseil d'administration.

3 - INFORMATIONS JURIDIQUES

5.5. OPÉRATIONS SUR TITRES DES MANDATAIRES SOCIAUX, DES HAUTS RESPONSABLES ET DE LEURS PROCHES RÉALISÉES AU COURS DU DERNIER EXERCICE

Au cours de l'exercice 2011, aucune déclaration n'a été effectuée par les dirigeants ainsi que par les personnes visées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier auprès de l'Autorité des marchés financiers en application des dispositions des articles 223-24 et suivants du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

6. AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LA DIRECTION GÉNÉRALE

6.1. LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX DURANT L'EXERCICE

Le tableau ci-dessous présente les mandats des membres du Conseil d'administration et des dirigeants de la Société au 31 décembre 2011 (article L. 225-102-1 du Code de commerce).

Nom et prénom du mandataire social	Mandat exercé dans la Société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions actuelles ⁽¹⁾
Président du Conseil d'administration			
Richard Wrigley ⁽²⁾	Président du Conseil d'administration et administrateur	Première nomination par le Conseil d'administration du 31 décembre 2005 Renouvellement par le Conseil d'administration du 29 juin 2011 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2016	Gérant CPI SARL SCI GALOPINVEST SCI LE BARRAGISTE PRINCETON FRANCE SNC FONCIÈRE MEUDON STAMFORD HOLDINGS SCI HUME BUREAUX BUREF SARL Président APOLLONIS MONTRouGE SAS
Directeur général			
Bardo Magel	Directeur général (démission le 14 février 2012)	Première nomination par le Conseil d'administration du 17 février 2010 Renouvellement par le Conseil d'administration du 29 juin 2011 Démission le 14 février 2012	Mandataire social : CG Choongmuro Building Securitization Speciality LLC CG-78 Shenton Way Singapore Private Limited CGI Victoria Square Limited CGI Victoria Square Nominees Limited CR-71 Robinson Road Singapore Private Limited CR Station General Partner Inc. Directeur général : City Garden Brüssel GmbH Membre du Conseil d'administration : A S.A. en qualité de président B S.A. en qualité de président C S.A. en qualité de président Immobilière des Croisades S.A. CRI Swing Holding Oy Kiinteistö Oy Lintulahdenvuori
Directeur général délégué			
Raphaël Tréguier	Directeur général délégué (nommé en qualité de directeur général le 14 février 2012)	Première nomination par le Conseil d'administration du 29 avril 2008 Renouvellement par le Conseil d'administration du 29 juin 2011 Cessation de ses fonctions de directeur général délégué et nomination en qualité de directeur général le 14 février 2012 avec échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2017	Gérant SCI PIANISSIMO Président PROTHIN SAS

Nom et prénom du mandataire social	Mandat exercé dans la Société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions actuelles ⁽¹⁾
Administrateur			
CRI Représentant permanent Erich Seeger	Administrateur	Première nomination le 31 décembre 2005 Renouvellement par l'Assemblée du 29 juin 2011 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2016	
Jean-Pierre Bonnefond ^{(2) (3)}	Administrateur	Première nomination le 20 février 2006 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2011	Président JPB & A Président du Conseil de surveillance SCPI HOICHE PLACEMENT PIERRE
Klaus Waldherr	Administrateur	Première nomination le 5 février 2008 Renouvellement par l'Assemblée du 29 juin 2011 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2016	Mandataire social CGG Canada Grundbesitz GmbH Forum Algarve – Gestao de Centro comercial, Sociedade Unipessoal Lda. CG Japan GmbH Lacerta Immobiliare S.R.L. Alfa S.R.L. CRI 1 Sp. zo.o. Charles Square Center s.r.o. CGI Metropole s.r.o. Espacio Leon Propco S.L.U. Commerz Grundbesitz Gestao de Centros Comerciais, Sociedade Unipessoal Lda. Forum Almada – Gestao de Centro Comercial Sociedade Unipessoal Lda. CGI Victoria Square Limited CG Choongmuro Building Securitization Speciality LLC CG-78 Shenton Way Singapore Private Limited CR – Montijo Retail Park S.A. CGI Victoria Square Nominees Limited Kiinteistö Oy Lintulahdenvuori Tulipan House I Sp. zo.o. Directeur général CR - 71 Robinson Road Singapore Private Limited
Gerry Dietel	Administrateur	Nomination le 30 janvier 2009 Renouvellement le 29 juin 2011 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2016	Gérant FORUM ALMADA Lda FORUM ALGARVE Lda BRAFERO SOCIEDADE IMOBILIARA S.A. FORUM MONTIJO Lda. Directeur général Prothin SAS
Carl-Christian Siegel	Administrateur (nommé en qualité de directeur général délégué le 14 février 2012)	Première nomination le 12 mai 2010 Renouvellement par l'Assemblée du 29 juin 2011 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2016	Mandataire social Commerz Real Benelux GmbH Commerz Real France GmbH Directeur général Commerz Real Spezialfondsgesellschaft GmbH Eurologistik 1 Freehold BVBA Montitail - Gestao de Retail Park, Sociedade Unipessoal Lda. Forum Almada - Gestao de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal Lda. Forum Montijo - Gestao de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal Lda. Forum Algarve - Gestao de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal Lda. Membre du Conseil d'administration : CR Montijo Retail Park S.A.

3 - INFORMATIONS JURIDIQUES

Nom et prénom du mandataire social	Mandat exercé dans la Société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions actuelles ⁽¹⁾
Alec Emmott ^{(2) (4)}	Administrateur	Première nomination le 29 juin 2010 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2015	Président EUROPEAN ASSET VALUE FUND SICAV Administrateur Groupe MARTIN CURIE Fédération des Sociétés Immobilières Françaises IPD France
GMF VIE Représentant permanent Olivier Le Borgne	Administrateur	Nomination le 29 juin 2010 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2015	Administrateur UNIVERS MUTUALITÉ CSE ICO CSE INSURANCE SERVICES CSE SAFEGUARD GMF FINANCIAL AME LIFE LUX (SA) AME LUX (SA) Représentant permanent COVÉA FINANCE, administrateur de FIDÉLIA Services SA ASSISTANCE PROTECTION JURIDIQUE, membre du Conseil de surveillance de COVÉA Finance SAS GMF ASSURANCE, administrateur de COFITEM- COFIMUR SA GMF VIE, administrateur de Foncière des VI ^e et VII ^e arr. de Paris (SA) LA SAUVEGARDE, administrateur de Boissy Finances (SA)
Andreas Muchter ⁽⁵⁾	Administrateur	Nomination le 29 juin 2010 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2015	Membre du Conseil Commerz Real AG
Europroperty Consulting Administrateur représentant permanent : Alec Emmott ^{(2) (6)}	Administrateur	Première nomination le 24 février 2011 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2015	Administrateur : Catella France Comité consultatif : City Hold Comité des engagements : Weinberg Real Estate Partners
Sabine Röska ⁽⁷⁾	Administrateur	Première nomination le 5 mai 2011 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2015	

(1) Quelle que soit la forme de la société, française ou étrangère

(2) Administrateur indépendant

(3) Administrateur dont le renouvellement du mandat est proposé lors de l'Assemblée générale ordinaire du 28 juin 2012

(4) Administrateur ayant démissionné le 24 février 2011

(5) Administrateur ayant démissionné le 5 mai 2011

(6) Administrateur ayant été coopté par le Conseil d'administration le 24 février 2011

(7) Administrateur ayant été coopté le 5 mai 2011

6.2. RÉCAPITULATIF DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Le tableau ci-après présente les mandats des membres du Conseil d'administration et des dirigeants de la Société au cours des cinq dernières années (article L. 225-102-1 du Code de commerce).

Nom et prénom du mandataire social	Mandats échus (exercés au cours des cinq dernières années) ⁽¹⁾
Bardo Magel	Néant
Raphaël Tréguier	Néant
Richard Wrigley	Gérant de CPI Massy
CRI Représentant permanent Erich Seeger	Cogérant de : - Forum Algarve – Gestão de Centro - Comercial Sociedade Unipessoal - Lda. II & Comandita - Forum Almada – Gestão de Centro Comercial - Sociedade Unipessoal - Lda. II & Comandita
Jean-Pierre Bonnefond	Président de Baratte et A
Klaus Waldherr	Mandataire social Houston Main GP LLC Manmall LLC
Gerry Dietel	Néant
Carl-Christian Siegel	Néant
Alec Emmott	Néant
Andreas Muchter	Néant
GMF VIE Représentant permanent Olivier Le Borgne	Membre du Conseil de surveillance GMF Inter Entreprise Représentant permanent de GMF VIE, membre du Conseil de surveillance de Anthémis (SAS) et Covéa finance (SAS)
Europroperty Consulting Administrateur représentant permanent : Alec Emmott	Société Foncière Lyonnaise Crown Stone European Properties
Sabine Röska	Néant

(1) Quelle que soit la forme de la société, française ou étrangère

6.3. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DES MANDATAIRES

6.3.1 Pour les mandataires non dirigeants

Les administrateurs ne reçoivent pas d'autre rémunération que des jetons de présence, dont le montant est dû à raison de leur participation au Conseil d'administration ou à divers Comités dont ils sont éventuellement membres.

Le Conseil d'administration du 15 décembre 2011, connaissance prise des travaux du Comité des nominations et des rémunérations, a décidé de répartir les jetons de présence comme suit :

- Monsieur Richard WRIGLEY, à hauteur de 20 000 euros,
- Monsieur Jean-Pierre BONNEFOND, à hauteur de 13 000 euros,
- La société EUROPROPERTY CONSULTING, à hauteur de 35 000 euros.

L'Assemblée générale du 29 juin 2011 a fixé à 120 000 euros le montant global annuel des jetons de présence alloué aux membres du Conseil d'administration.

3 - INFORMATIONS JURIDIQUES

En euros

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçus par les mandataires sociaux non dirigeants		
Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice clos le 31/12/2010	Montants versés au cours de l'exercice clos le 31/12/2011
Jean-Pierre Bonnefond		
Jetons de présence	-	20 500
Autres rémunérations	-	-
CRI		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
Klaus Waldherr		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
Gerry Dietel		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
Carl-Christian Siegel		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
Alec Emmott ⁽¹⁾		
Jetons de présence	-	15 000
Autres rémunérations	-	-
Andreas Muschter ⁽²⁾		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
GMF VIE		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
Europroperty Consulting ⁽³⁾		
Jetons de présence	-	35 000
Autres rémunérations	-	-
Sabine Röska ⁽⁴⁾		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
TOTAL	-	70 500

(1) Administrateur ayant démissionné le 24 février 2011

(2) Administrateur ayant démissionné le 5 mai 2011

(3) Administrateur nommé le 24 février 2011

(4) Administrateur nommé le 5 mai 2011

6.3.2 Pour les mandataires dirigeants

Tableau 1

Ce tableau ne concerne que les dirigeants mandataires sociaux au sens de l'article L. 225-185 du Code de commerce (président du Conseil d'administration, directeur général et directeur général délégué). Ce tableau présente une synthèse des éléments de rémunérations des dirigeants mandataires sociaux fournis dans les tableaux suivants. Ces tableaux visent les rémunérations et les avantages de toute nature dus aux dirigeants mandataires sociaux en lien avec leur mandat par (i) la Société, (ii) les sociétés contrôlées, au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce, par la Société dans laquelle le mandat est exercé, (iii) les sociétés contrôlées, au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce, par la ou les société(s) qui contrôle(nt) la Société dans laquelle le mandat est exercé et (iv) la ou les société(s) qui contrôle(nt), au sens du même article, la Société dans laquelle le mandat est exercé. Lorsque la société cotée appartient à un groupe, l'information sur la rémunération du dirigeant mandataire social porte sur les sommes dues, par toutes les Sociétés de la chaîne de contrôle, en lien avec le mandat exercé dans la Société cotée.

En euros

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social		
	31/12/2010	31/12/2011
Richard Wrigley Président du Conseil d'administration		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillé au tableau 2 ci-dessous)	67 500	45 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performances attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	67 500	45 000

	31/12/2010	31/12/2011
Bardo Magel Directeur général ⁽¹⁾		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillé au tableau 2 ci-dessous)	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performances attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	-	-

	31/12/2010	31/12/2011
Raphaël Tréguier Directeur général délégué ⁽²⁾		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillé au tableau 2 ci-dessous)	198 044	195 244
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performances attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	198 044	195 244

(1) Renouvellement de son mandat de directeur général le 29 juin 2011 et démission le 14 février 2012

(2) Renouvellement de son mandat de directeur général délégué le 29 juin 2011, cessation de son mandat le 14 février 2012 et nomination en qualité de directeur général

3 - INFORMATIONS JURIDIQUES

Tableau 2

En euros

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Richard Wrigley Président du Conseil d'administration	31/12/2011		31/12/2010	
	Montants dus ⁽⁴⁾	Montants versés ⁽⁵⁾	Montants dus ⁽⁴⁾	Montants versés ⁽⁵⁾
Rémunération fixe ⁽¹⁾	25 000	25 000	50 000	50 000
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	20 000	37 500	17 500	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	45 000	62 500	67 500	50 000

Bardo Magel Directeur général ⁽²⁾	31/12/2011		31/12/2010	
	Montants dus ⁽⁴⁾	Montants versés ⁽⁵⁾	Montants dus ⁽⁴⁾	Montants versés ⁽⁵⁾
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

Raphaël Tréguier Directeur général délégué ⁽²⁾	31/12/2011		31/12/2010	
	Montants dus ⁽⁴⁾	Montants versés ⁽⁵⁾	Montants dus ⁽⁴⁾	Montants versés ⁽⁵⁾
Rémunération fixe ⁽¹⁾	137 800	137 800	120 000	120 000
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle ⁽³⁾	40 000	60 600	60 600	35 000
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature ⁽⁶⁾	17 444	17 444	17 444	17 444
TOTAL	195 244	215 844	198 044	172 444

(1) Les émetteurs fournissent les éléments de rémunération sur une base brute avant impôt.

(2) Le 14 février 2012, Bardo Magel a démissionné de son mandat de directeur général et Raphaël Tréguier a été nommé en qualité de directeur général.

(3) Au titre de l'exercice 2011, le Conseil d'administration de la Société en date du 14 février 2012 a décidé d'octroyer à Monsieur Tréguier une prime exceptionnelle de 40 000 euros brut avant impôt. Elle sera versée en mars 2012.

L'octroi de cette prime exceptionnelle a été décidé en raison de la qualité du travail de Monsieur Raphaël Tréguier dans le cadre de la réalisation de l'opération d'apport partiel d'actif.

L'établissement d'une liste de critères quantitatifs et objectifs pour l'octroi de primes exceptionnelles au titre des prochains exercices sera à l'ordre du jour du prochain Comité des nominations et des rémunérations.

(4) Rémunérations attribuées au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions au cours de l'exercice quelle que soit la date de versement.

(5) Intégralité des rémunérations versées au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions au cours de l'exercice.

(6) Voiture de fonction et assurance « garantie chômage chef d'entreprise ».

Ce tableau ne concerne que les dirigeants mandataires sociaux définis en préambule au tableau 1 ci-dessus.

Aucune action de performance n'a été attribuée aux mandataires sociaux.

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société n'a été consentie aux mandataires sociaux.

La Société a publié le 30 janvier 2009 un communiqué relatif aux recommandations AFEP/MEDEF du 6 octobre 2008 ci-contre littéralement reproduit :

« Lors de sa séance du 30 janvier 2009, le Conseil d'administration a pris connaissance des recommandations AFEP/MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé. Le Conseil a exprimé son adhésion à ces recommandations. Il confirme que le Code AFEP/MEDEF ainsi complété continuera d'être le Code de référence de Cegereal pour l'élaboration du rapport du président sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce. »

Montant total des sommes provisionnées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages

Les dirigeants de la Société ne bénéficient d'aucune pension, retraite complémentaire, ni d'aucun autre avantage à quelque titre que ce soit. En conséquence, la Société n'a provisionné aucune somme à cet effet.

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Richard Wrigley Président 29/06/11 AGOA 2017		X		X		X		X
Bardo Magel⁽¹⁾ Directeur général 29/06/11 AGOA 2017		X		X		X		X
Raphaël Tréguier⁽¹⁾ Directeur général délégué 29/06/11 Durée du mandat du directeur général AGOA 2017		X		X		X		X

(1) Le 14 février 2012, Bardo Magel a démissionné de son mandat de directeur général et Raphaël Tréguier a été nommé en qualité de directeur général.

Le contrat de travail de Monsieur Raphaël Tréguier a été apporté à la Filiale dans le cadre de l'apport partiel d'actif réalisé le 22 décembre 2011.

7. IMPACTS DE LA LÉGISLATION ALLEMANDE SUR L'ACTIVITÉ ET LA STRUCTURE DU GROUPE

7.1. RÉGIME JURIDIQUE ALLEMAND APPLICABLE AUX FONDS D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS OUVERTS ET À LEUR SOCIÉTÉ DE GESTION

CRI est une Société de gestion de droit allemand qui investit pour le compte de fonds d'investissements immobiliers ouverts n'ayant pas la personnalité morale. Les fonds d'investissements gérés par CRI sont destinés notamment à des investisseurs privés, personnes physiques et personnes morales.

Les investisseurs des fonds d'investissements détiennent des parts émises par la société de gestion à leur profit qui représentent leurs droits. Ces parts, dans le cadre de fonds immobiliers ouverts, représentent uniquement des droits pécuniaires correspondant à l'investissement dans les fonds et ne confèrent ni droit de vote à leur détenteur, ni le pouvoir d'influencer la gestion desdits fonds.

CRI détient une participation majoritaire au capital de la Société pour le compte du fonds d'investissements HausInvest (le « fonds »).

La relation entre les investisseurs du fonds et CRI est régie par un mandat de gestion qui figure dans la documentation mise à la disposition des porteurs de parts du fonds et décrit notamment la stratégie et les règles d'investissement suivies.

Présentation générale du cadre réglementaire et législatif

La réglementation allemande applicable aux fonds d'investissements et aux sociétés de gestion est issue, pour l'essentiel, de la loi sur les investissements (Gesetz über Kapitalanlagegesellschaften, la « KAGG »). Les dispositions de cette réglementation concernant les fonds d'investissements immobiliers ont été légèrement modifiées par la loi dite « loi d'investissement » (Investmentgesetz, la « InvG ») entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2004, applicable au fonds depuis le 1^{er} avril 2006 et elle-même amendée le 28 décembre 2007 (le KAGG ou la InvG, le cas échéant, seront dénommés ci-après « loi d'investissement allemande »).

La loi d'investissement allemande vise à assurer la sécurité des porteurs de parts investissant dans des fonds et ce, au moyen de contrôles mis en œuvre notamment par l'autorité fédérale allemande des services financiers et par l'intervention aux côtés de la Société de gestion d'une banque dépositaire.

La Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) (l'autorité fédérale de contrôle des services financiers) assure un contrôle général des fonds d'investissements et de leurs Sociétés de gestion aux termes de la loi d'investissement allemande. À cet égard, toute société qui souhaite mener une activité de gestion d'instruments financiers (telle celle exercée par CRI) est tenue d'obtenir un agrément de la BaFin. Une fois cet agrément obtenu, la Société de gestion ayant la qualité de société de gestion d'instruments financiers est soumise au contrôle de la BaFin. Ce contrôle porte notamment sur l'audit des états financiers du fonds et de sa Société de gestion.

L'évaluation du portefeuille d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement pour le compte du fonds par la Société de gestion est réalisée par un comité d'experts indépendants. Le critère retenu par les experts pour cette évaluation est la valeur de marché. L'identité des experts ainsi que leurs compétences, telles que requises par la Loi d'investissement allemande, doivent être fournies à la BaFin. La BaFin, cependant, ne contrôle pas directement l'évaluation des actifs.

3 - INFORMATIONS JURIDIQUES

La banque dépositaire est en charge du contrôle permanent de l'ensemble des actifs du fonds (notamment portefeuille de biens immobiliers, participations dans les sociétés foncières, dépôts bancaires). D'une manière générale, la banque dépositaire doit s'assurer que la Société de gestion, dans sa gestion quotidienne, respecte l'ensemble des dispositions de la loi d'investissement allemande, et notamment celles relatives (i) à l'émission et au remboursement de parts, (ii) à leur valorisation, (iii) à la manière dont les revenus du fonds sont utilisés et (iv) au montant des dettes contractées pour le compte du fonds.

Commerz Bank AG est la banque dépositaire des actifs du fonds. Pour l'ensemble des investissements immobiliers du fonds, CRI est tenue de requérir l'accord de Commerz Bank AG préalablement à certaines décisions. Il en est ainsi de la cession de tout actif immobilier, de la constitution d'une sûreté portant sur un actif immobilier et de la cession de la participation de CRI dans la Société.

Cette approbation ne confère toutefois pas de pouvoirs discrétionnaires à la banque dépositaire dont le rôle de contrôle est strictement encadré. En effet, Commerz Bank AG est tenue de donner son accord dès lors que les conditions fixées par la loi pour obtenir cet accord sont réunies.

Au rang des obligations principales de la Société de gestion d'un fonds figure un devoir d'indépendance vis-à-vis de la banque dépositaire qui ne doit pas interférer dans sa gestion. La banque dépositaire est ainsi tenue de respecter les décisions de la Société de gestion sous réserve que ces dernières soient conformes à la réglementation en vigueur. Le rôle de la banque dépositaire se limite ainsi à veiller au respect des droits des investisseurs. CRI est également tenue d'agir indépendamment de la banque dépositaire et, en conséquence, de gérer les actifs du fonds exclusivement pour le compte du fonds et dans le strict intérêt des porteurs de parts.

Relations contractuelles entre investisseurs et CRI

Les sommes investies dans le fonds sont confiées à CRI sur la base d'un mandat de gestion conclu entre CRI et les investisseurs. Le mandat de gestion, qui précise les dispositions de la loi d'investissement allemande applicables, instaure entre CRI et les investisseurs du fonds une relation de nature fiduciaire (la *Verwaltungstreuhand*).

Protection des actifs immobiliers du fonds

La réglementation allemande assure une protection des actifs immobiliers détenus par CRI, en tant que société de gestion, pour le compte du fonds, qui, d'une manière générale, doivent faire l'objet d'une gestion en « bon père de famille ».

Plus particulièrement, ces actifs bénéficient des mesures de protection suivantes :

- toute somme investie par les porteurs de parts et tout investissement effectué par CRI pour le compte du fonds doivent être séparés des autres actifs de CRI (actifs d'autres fonds ou actifs propres) ;
- tout nouvel actif acquis grâce au produit de la cession d'un actif immobilier préalablement détenu pour le compte du fonds est automatiquement considéré comme un actif du fonds ;
- les actifs détenus pour le compte du fonds ne peuvent pas garantir les engagements contractés par CRI pour le compte d'autres fonds ;

- CRI ne peut pas compenser ses dettes propres avec une créance qu'elle détiendrait pour le compte du fonds ;
- dans l'éventualité d'une liquidation de CRI, en vertu d'une règle d'application générale, les actifs détenus pour le compte du fonds n'entreraient pas dans le patrimoine de CRI ou ne figureraient pas dans le bilan consolidé de la banque dépositaire (Commerz Bank AG).

Réglementation prudentielle concernant le fonds

À titre informatif, la valeur nette du fonds était de 10,1 milliards d'euros au 31 décembre 2011.

Ratio de liquidité

Les porteurs de titres du fonds ont la possibilité de demander le remboursement de tout ou partie de leur investissement à tout moment sur la base de la valeur du fonds qui est déterminée quotidiennement par CRI, en tant que société de gestion. CRI est à ce titre tenue de conserver quotidiennement un encours de liquidités au moins égal à 5 % de la valeur brute du fonds afin de pouvoir répondre aux demandes de remboursement des investisseurs. Cet encours ne doit cependant pas être supérieur à 49 % de la valeur brute des actifs du fonds. À titre indicatif, les liquidités du fonds s'élevaient à 1,5 milliard d'euros au 31 décembre 2011, soit 11,4 % de la valeur brute du fonds.

Ratios d'investissement

La loi d'investissement allemande impose aux sociétés de gestion le respect de différents seuils applicables selon la catégorie dans laquelle est placé l'actif détenu par le fonds.

Investissements immobiliers directs. En vertu des règles internes du fonds spécifiques aux investissements immobiliers directs, CRI est autorisée, pour le compte du fonds, à acquérir et détenir directement des actifs immobiliers, situés sur le territoire de l'Union européenne, en pleine propriété.

Investissements immobiliers indirects. CRI peut également détenir, pour le compte du fonds, des participations dans des sociétés foncières. En toute hypothèse, la valeur brute des actifs immobiliers détenus par l'ensemble de ces sociétés foncières ne peut dépasser 49 % de la valeur totale des actifs du fonds. Ne sont pas comprises, dans le seuil de 49 %, les participations à 100 % en capital et en droits de vote dans des sociétés foncières.

Par ailleurs, la valeur brute d'un actif immobilier détenu par une société foncière, considérée isolément, ne peut pas dépasser 15 % de la valeur brute du fonds, le respect de ce seuil s'appréciant à la date d'acquisition de ces actifs et en proportion de la participation détenue pour le compte du fonds dans la société foncière.

Il est précisé que la valeur brute de l'ensemble des actifs immobiliers détenus par des sociétés foncières dans lesquelles la Société de gestion ne détient pas la majorité du capital et des droits de vote lui permettant de modifier les statuts de ces dernières ne doit pas excéder 30 % de la valeur brute du fonds.

Investissements liquides. Outre ces investissements immobiliers directs et indirects, la Société de gestion peut investir jusqu'à 49 % de la valeur totale du fonds dans des actifs liquides tels que :

- (i) des dépôts bancaires ;
- (ii) instruments du marché monétaire ;
- (iii) des parts de fonds acquises en application du principe de diversification des risques et émises par une société de capital investissement ou un fonds d'investissements étranger soumis au contrôle d'une autorité publique ;
- (iv) certains instruments financiers autorisés par la Banque centrale européenne et la Deutsche Bundesbank ;
- (v) dans la limite de 5 % de la valeur des actifs du fonds, des actions ou titres de créances émis par des sociétés allemandes ou étrangères dont les titres sont admis aux négociations sur une place boursière d'un État membre de l'Union européenne ou de l'Espace Économique européen ; les « participations dans des sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur une place boursière européenne » doivent être limitées à 10 % du capital et des droits de vote de l'émetteur et à 10 % des actions sans droit de vote de cet émetteur ;
- (vi) à concurrence de 5 % de la valeur brute du fonds, des titres de REIT ou des titres comparables de sociétés étrangères admis aux négociations sur un marché réglementé et/ou organisé de l'Union européenne ou en dehors de l'Union européenne ; les titres de REIT ou les titres comparables de sociétés étrangères doivent être limités à 10 % du capital ou des droits de vote de l'émetteur et à 10 % des actions sans droit de vote de cet émetteur.

L'investissement de CRI dans la Société est actuellement qualifié de « participation dans une société foncière ». Dans l'hypothèse d'une requalification en « participation dans des sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur une place boursière européenne », CRI devrait respecter l'ensemble des seuils détaillés au (v) ci-dessus.

Emprunts

Une société de gestion peut contracter des emprunts pour le compte d'un fonds d'investissements immobilier ouvert, dans le cadre de sa gestion quotidienne et sous réserve du contrôle préalable de la banque dépositaire. Le montant cumulé de ces emprunts ne doit pas dépasser 50 % de la valeur totale des actifs immobiliers du fonds.

Une société de gestion peut également octroyer des prêts aux sociétés foncières dans lesquelles elle détient une participation sous réserve du respect de certaines conditions. En particulier, le montant de ces prêts ne peut excéder (i) 25 % de la valeur des actifs du fonds et (ii) le montant total des prêts souscrit par la société foncière n'excède pas 50 % de la valeur de ses actifs ; ils doivent être consentis aux conditions du marché et prévoir un remboursement dans les six mois suivant la sortie de la Société de gestion du capital de l'emprunteur.

Évaluation

Les sociétés de gestion sont tenues de constituer un Comité d'évaluation composé d'au moins trois experts indépendants dont la mission est d'évaluer, suite à toute acquisition, les actifs immobiliers que CRI, en tant que société de gestion, envisage d'acquérir directement ou indirectement (c'est-à-dire des participations dans des sociétés foncières).

En outre, un expert indépendant, répondant aux critères fixés par la loi d'investissement allemande et n'étant pas membre du Comité d'évaluation, doit évaluer tout actif immobilier avant son acquisition.

Ce Comité a également pour mission d'évaluer une fois par an les biens immobiliers détenus par CRI pour le compte du fonds. Un bien ne peut être acquis que si son prix d'achat n'est pas significativement supérieur à la valorisation établie par le Comité d'évaluation. Inversement, un bien ne peut pas être cédé, si le prix de vente est inférieur à la valorisation arrêtée par le Comité d'évaluation.

La BaFin contrôle les conditions de nomination de ces experts chargés d'évaluer le portefeuille d'actifs immobiliers et peut en demander le remplacement si ces experts ne remplissent pas les conditions requises par la loi d'investissement allemande.

7.2. IMPACTS DE LA LÉGISLATION ALLEMANDE SUR L'ACTIVITÉ ET LA STRUCTURE DE LA SOCIÉTÉ

Restrictions relatives à l'activité de la Société

Le régime juridique allemand applicable à CRI a des effets directs et indirects sur la structure et l'activité du Groupe en vertu notamment du principe selon lequel une société foncière dans laquelle une société de gestion détient une participation, même minoritaire, ne peut avoir un champ d'activité plus large que la Société de gestion elle-même.

La loi d'investissement allemande impose à la Société foncière la conclusion d'un accord avec la Société de gestion, accord qui prévoit certaines restrictions à l'activité de la Société foncière. Ce protocole d'accord qui a pour objet de garantir le maintien des prérogatives de la banque dépositaire, tel qu'indiqué ci-dessus, prévoit la nécessité d'obtenir l'accord de la banque dépositaire en cas de décisions d'investissements immobiliers (y compris des décisions concernant le financement des investissements). Commerz Bank AG n'a toutefois qu'un rôle de contrôle et ne saurait intervenir dans la gestion de la Société.

Restrictions relatives à la détention d'actifs

Les Sociétés de gestion peuvent détenir pour le compte du fonds des participations dans des sociétés qui détiennent directement ou indirectement, par le biais d'une filiale dont elles détiennent 100 % du capital et des droits de vote, des actifs immobiliers.

Ainsi, l'objet social de la Société doit respecter les contraintes qui s'imposent à CRI au titre de la détention et de la gestion des actifs pour le compte du fonds.

Après avoir obtenu l'accord des créanciers au titre de la convention d'ouverture de crédit conclue entre la Société et Eurohypo AG le 2 mars 2006 (voir également paragraphe 1.9.2.2 « Endettement »), l'objet social de la Société a été modifié à l'issue du Conseil d'administration du 17 juin 2011 et ce, conformément aux décisions de l'Assemblée générale extraordinaire du 18 juin 2008, permettant ainsi à la Société de procéder à d'éventuels nouveaux investissements.

Ces actifs immobiliers peuvent être situés dans le pays sur le territoire duquel se trouve son siège social ou sur le territoire d'un État membre de l'Union européenne ou partie à l'Espace Économique européen dans la mesure où les règles du fonds l'autorisent.

3 - INFORMATIONS JURIDIQUES

Restrictions et obligations supplémentaires

La Société peut consentir des sûretés ou autres garanties, à condition que la banque dépositaire approuve ces sûretés et qu'elles soient consenties à des conditions de marché. La valeur totale de ces sûretés et de celles portant sur des biens immobiliers directement détenus par le fonds ne peut excéder 50 % de la valeur de marché des biens immobiliers du fonds (ce qui inclut les biens immobiliers détenus indirectement par le fonds par l'intermédiaire de sociétés foncières dans lesquelles le fonds a des participations).

L'ensemble des sommes versées (notamment le dividende et le boni de liquidation) par la Société à CRI au titre de sa qualité d'actionnaire de la Société sera payé dans les meilleurs délais, sur un compte bloqué détenu auprès de la Commerz Bank AG.

La Société est tenue d'émettre mensuellement un rapport sur l'état des actifs. Ce rapport doit être adressé à la fois à la Société de gestion et à la banque dépositaire. Ces rapports doivent faire l'objet d'un audit annuel.

En outre, les actions de la Société doivent être intégralement libérées.

Obligations d'informations de CRI

Les Sociétés de gestion doivent fournir aux porteurs de parts de fonds des informations leur permettant d'apprécier la valeur de leur investissement. Elles doivent également fournir, tant à la banque dépositaire qu'à la BaFin, diverses informations permettant à ces dernières d'exercer leur contrôle.

En application de la loi d'investissement allemande, CRI sera donc contrainte de fournir des informations sur la Société.

Afin de définir les moyens à mettre en œuvre pour assurer notamment le respect de la loi d'investissement allemande, CRI, Commerz Bank AG et la Société ont signé un protocole d'accord dont les dispositions sont détaillées au paragraphe II.6.1 « Protocole d'accord ».

8. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

Néant

9. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS

CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA MISSION D'EXPERTISE

Cadre général

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, membre de l'Association française des sociétés d'expertise immobilière (AFREXIM), adhérant à la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, a été missionnée, par contrat d'une durée de un an en date du 19/09/2011, à la signature de Monsieur Raphaël TRÉGUIER, représentant ladite Société en sa qualité de directeur général délégué.

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, société par actions simplifiées, filiale à 100 % de BNP Paribas, a notamment pour objet les activités d'expertises immobilières en valeurs de marché (valeur vénale et locative), en valeur d'utilité, valeur de reconstitution ou valeur de droit au bail. Elle dispose d'une organisation, du niveau de compétence et des moyens humains et matériels adaptés à la taille et à la nature des expertises immobilières, objets du contrat sus-mentionné.

Il n'a été relevé aucun conflit d'intérêt.

Cette mission représente 0,33 % du C.A. annuel de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France.

Elle a été réalisée en vue de satisfaire aux recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiées le 8 février 2010.

Mission

En l'état de leurs conditions d'occupation actuelles, estimer la valeur vénale, avec visite, actualiser la valeur vénale, sur pièces, sans qu'il ait été procédé à une nouvelle visite, de trois actifs immobiliers, dépendant du patrimoine de la société Cegereal, à la date de valeur arrêtée au 30 ou 31 du trimestre de référence.

Les biens immobiliers concernés dépendent d'un portefeuille d'actifs immobiliers, estimé trimestriellement, en tout ou partie, par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France depuis le 30/06/2009. Depuis cette date, le périmètre d'intervention, confié à BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, a toujours été porté à trois biens immobiliers, considérés comme trois immeubles de placement. Une visite de chaque bien est organisée tous les ans.

CONDITIONS DE RÉALISATION

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, notamment les états locatifs transmis trimestriellement, l'ensemble supposé sincère et correspondant à la totalité des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
- la Charte de l'expertise en évaluation immobilière,
- les « European valuation standards », normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations),
- le « Appraisal and Valuation Manual » de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS),
- les « International Valuation Standards » de l'International Valuation Standard Committee.

La valeur vénale des biens a été estimée par les méthodes suivantes :

- Méthode par comparaison
- Méthode par le revenu
- Méthode par le cash-flow

VALEUR VÉNALE GLOBALE AU 31/12/2011

La valeur vénale globale s'entend comme la somme des valeurs unitaires de chaque actif immobilier.

Valeur en 100 % :

854 200 000 euros hors frais et droits de mutation

907 160 400 euros frais et droits de mutation inclus

Quote-part de détention :

854 200 000 euros hors frais et droits de mutation

907 160 400 euros frais et droits de mutation Inclus

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises objets du présent rapport et la date de valeur.

Concernant les biens et droits immobiliers objets d'un crédit-bail, il a été procédé exclusivement à l'évaluation des biens et droits immobiliers sous-jacents et non à la valeur de cession du contrat de crédit-bail.

De même il n'a pas été tenu compte des modes de financements particuliers qui ont pu être conclus, par les structures propriétaires.

OBSERVATIONS

Ce rapport condensé est indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise, ainsi que de l'exposé liminaire du rapport détaillé.

Fait à Issy-les-Moulineaux, le 30/01/2012.

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

Jean-Claude DUBOIS

Président

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



4 - INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de Cegereal, 21-25 rue Balzac 75008 Paris, ainsi que sur les sites internet de Cegereal (<http://www.Cegereal.com>) et de l'Autorité des marchés financiers (<http://www.amf-france.org>).

L'information réglementée au sens de l'article 221-3 du règlement général de l'AMF est disponible sur le site internet de Cegereal (<http://www.Cegereal.com>).

Les statuts, procès-verbaux des Assemblées générales et autres documents relatifs à la Société, ainsi que les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établis par un expert à la demande de la Société devant être mis à la disposition du public, conformément à la législation applicable, peuvent être consultés au siège social de la Société.

Responsable de l'information : Monsieur Raphaël Tréguier.

2. PERSONNE RESPONSABLE

RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Raphaël Tréguier, directeur général de la Société.

ATTESTATION DU RESPONSABLE DE DOCUMENT DE RÉFÉRENCE
CONTENANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et les informations relevant du rapport de gestion, dont une table de concordance figure en page 137, présentent un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les informations financières historiques présentées dans ce document de référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux figurant en pages 72 et 88 du présent document.

Fait à Paris le 16 avril 2012
Raphaël Tréguier
Directeur général

3. INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES

Les comptes en normes IFRS pour l'exercice de douze mois clos le 31 décembre 2010 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 86 à 103 et en page 103 dans le document de référence 2010 enregistré auprès de l'AMF le 29 avril 2011 sous le visa n° R. 11-022 sont incorporés par référence au présent document.

Les comptes en normes IFRS pour l'exercice de douze mois clos le 31 décembre 2009 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 28 à 50 et en pages 51 et 52 dans le document de référence 2009 enregistré auprès de l'AMF le 29 avril 2010 sous le visa n° R. 10-030 sont incorporés par référence au présent document.

Informations financières historiques vérifiées

La Société déclare que les informations financières historiques ont été vérifiées et ont fait l'objet de rapports généraux et spéciaux des commissaires aux comptes.

Autres informations vérifiées par les contrôleurs légaux

Néant

Informations financières ne provenant pas des états financiers de la Société

Néant

Date des informations financières

Les derniers comptes audités de la Société sont les comptes annuels établis en normes comptables françaises pour l'exercice clos au 31 décembre 2011 et les derniers comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos au 31 décembre 2011.

4. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

KPMG Audit FS I, membre de la Compagnie des commissaires aux comptes de Versailles 3 Cours du Triangle 92929 Paris La Défense Cedex

Nommé par décision de l'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) en date du 29 juin 2011 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Denjean & associés, membre de la Compagnie des commissaires aux comptes de Versailles - 34 rue Camille Pelletan - 92300 Levallois-Perret

Nommé par décision de l'Assemblée générale mixte ordinaire et extraordinaire en date du 22 décembre 2011 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

KPMG Audit FS II, membre de la Compagnie des commissaires aux comptes de Versailles 3 Cours du Triangle 92923 Paris La Défense Cedex

Nommé par décision de l'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) en date du 29 juin 2011 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Madame Clarence Vergote, membre de la Compagnie des commissaires aux comptes de Paris - 35 avenue Victor Hugo - 75116 Paris

Nommée par décision de l'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) en date du 22 décembre 2011 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Depuis leurs nominations, les commissaires aux comptes et leurs suppléants n'ont pas été écartés et n'ont pas démissionné.

5. DOCUMENT D'INFORMATION ANNUELLE

En application des articles L. 451-1-1 du Code monétaire et financier et 222-7 du règlement général de l'AMF, le document ci-après mentionne toutes les informations publiées ou rendues publiques par la Société au cours des douze derniers mois.

Date de publication	Informations	Lieu de consultation
COMMUNIQUÉS DE PRESSE AUTRES QUE CEUX RELATIFS AUX COMPTES ANNUELS		
27/01/2011	Bilan semestriel du contrat de liquidité Cegereal contracté avec la société Exane BNP Paribas	www.Cegereal.com
04/02/2011		Les Echos
08/06/2011	Modalités de mise à disposition ou de consultation des informations relatives à l'Assemblée générale mixte en date du 29 juin 2011	www.Cegereal.com Les Echos
17/07/2011	Bilan semestriel du contrat de liquidité Cegereal contracté avec la société Exane BNP Paribas	www.Cegereal.com
20/07/2011		Les Echos
19/07/2011	Modification des moyens alloués au contrat de liquidité Cegereal contracté avec la société Exane BNP Paribas	www.Cegereal.com
20/07/2011		Les Echos
15/12/2011	Présentation de l'Assemblée générale mixte en date du 22 décembre 2011	www.Cegereal.com Les Echos
15/12/2011	Proposition de communication par courrier électronique des lettres aux porteurs	www.Cegereal.com
06/01/2012	Bilan semestriel du contrat de liquidité Cegereal contracté avec la société Exane BNP Paribas	www.Cegereal.com
09/01/2012		Les Echos
09/01/2012	Résultats des votes de l'Assemblée générale mixte en date du 22 décembre 2011	www.Cegereal.com Les Echos
11/01/2012	Apport partiel d'actif entre Cegereal et Prothin réalisé le 22 décembre 2011	www.Cegereal.com Les Echos
29/03/2012	Signature de baux commerciaux	www.Cegereal.com Les Echos
COMPTES ANNUELS - DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE - PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS - INFORMATIONS RÉGLEMENTÉES - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES		
25/02/2011	Information financière – Résultats annuels 2010	www.Cegereal.com Les Echos
25/02/2011	Présentation des résultats annuels 2010	www.Cegereal.com
29/04/2011	Document de référence 2010	www.Cegereal.com www.amf-France.org
29/04/2011	Rapport annuel 2010	www.Cegereal.com
02/05/2011	Communiqué de mise à disposition du document de référence 2011 valant rapport financier annuel	Les Echos
06/05/2011	Information financière – 1 ^{er} trimestre 2011	www.Cegereal.com
23/05/2011		Les Echos
23/05/2010	Exposé sommaire de la Société	www.Cegereal.com
22/07/2011	Rapport financier semestriel 2011	www.Cegereal.com Les Echos
22/07/2011	Résultats semestriels au 30 juin 2011	www.Cegereal.com
30/08/2011	Résultats des votes de l'Assemblée générale mixte du 29 juin 2011	www.Cegereal.com Les Echos
27/07/2011	Déclaration des transactions sur actions propres réalisées du 20/07/11 au 22/07/11	www.Cegereal.com
03/08/2011	Déclaration des transactions sur actions propres réalisées du 25/07/11 au 29/07/11	www.Cegereal.com
10/08/2011	Déclaration des transactions sur actions propres réalisées du 01/08/11 au 05/08/11	www.Cegereal.com

4 - INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

15/08/2011	Déclaration des transactions sur actions propres réalisées du 08/08/11 au 14/08/11	www.Cegereal.com
24/08/2011	Déclaration des transactions sur actions propres réalisées du 15/08/11 au 19/08/11	www.Cegereal.com
31/08/2011	Déclaration des transactions sur actions propres réalisées du 22/08/11 au 26/08/11	www.Cegereal.com
07/09/2011	Déclaration des transactions sur actions propres réalisées du 29/08/11 au 02/09/11	www.Cegereal.com
14/09/2011	Déclaration des transactions sur actions propres réalisées du 05/09/11 au 09/09/11	www.Cegereal.com
21/09/2011	Déclaration des transactions sur actions propres réalisées du 12/09/11 au 16/09/11	www.Cegereal.com
11/11/2011	Information financière – 3 ^e trimestre 2011	www.Cegereal.com Les Echos
01/12/2011	Modalités de mise à disposition ou de consultation des informations relatives à l'Assemblée générale mixte du 22 décembre 2011	www.Cegereal.com Les Echos
09/01/2012	Résultats des votes de l'Assemblée générale mixte du 22 décembre 2011	www.Cegereal.com Les Echos
PUBLICATIONS AU BALO ET AU JOURNAL D'ANNONCES LÉGALES		
23/05/2011	Avis préalable relatif à l'Assemblée générale mixte du 29 juin 2011	www.Cegereal.com BALO
10/06/2011	Avis de convocation relatif à l'Assemblée générale mixte du 29 juin 2011	BALO Journal Spécial des Sociétés
01/08/2011	Publication relative aux comptes annuels 2010	BALO
07-08/09/2011	Avis de nomination des commissaires aux comptes	Journal Spécial des Sociétés
16/11/2011	Avis préalable à l'Assemblée générale mixte du 22 décembre 2011	www.Cegereal.com BALO
21/11/2011	Avis relatif au projet d'apport partiel d'actif	www.Cegereal.com www.prothin.com Petites Affiches BALO
05/12/2011	Avis de convocation de l'Assemblée générale mixte du 22 décembre 2011	BALO
02-03/12/2011		Journal Spécial des Sociétés
23-24/12/2011	Avis d'apport partiel d'actif	Journal Spécial des Sociétés
30-31/12/2011	Avis de nomination des co-commissaires aux comptes	Journal Spécial des Sociétés
INFORMATIONS DÉPOSÉES AU GREFFE		
27/04/2011	Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 24 février 2011	Infogreffe
27/06/2011	Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 5 mai 2011	Infogreffe
29/07/2011	Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 17 juin 2011 et statuts mis à jour	Infogreffe
31/08/2011	Dépôt des comptes annuels pour l'exercice clos le 31/12/2010	Infogreffe
08/09/2011	Procès-verbal de l'Assemblée générale mixte du 29 juin 2011	Infogreffe
10/11/2011	Ordonnance rendue par le président du Tribunal de commerce de Paris le 10 novembre 2011	Infogreffe
18/11/2011	Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 4 novembre 2011 et statuts à jour	Infogreffe
21/11/2011	Projet d'apport partiel d'actif conclu entre Cegereal et Prothin	Infogreffe
01/12/2011	Rapport des commissaires à la scission sur la valeur des apports du 21 novembre 2011	Infogreffe www.Cegereal.com
09/01/2012	Procès-verbal de l'Assemblée générale mixte de la Société Cegereal en date du 22 décembre 2011	Infogreffe www.Cegereal.com Les Echos
09/01/2012	Déclaration de conformité et de régularité relative à l'apport partiel d'actif	Infogreffe

6. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

La table thématique suivante permet d'identifier les principales rubriques requises par le règlement européen CE 809/2004.

Rubrique de l'annexe 1 du Règlement européen 809/2004	Renvois au présent document	
	§	Pages
1. Personnes responsables		
1.1 Responsables du document de référence	IV.2	132
1.2 Attestation des responsables du document de référence	IV.2	132
2. Responsables du contrôle des comptes	IV.4	132
3. Informations financières sélectionnées	I.5 / I.9 / II.1 et II.3.1	6, 42, 52 et 73
4. Facteurs de risque		
4.1 Risques juridiques	I.8.2 et II.2.5.4 (note 4.4)	41 et 63
4.2 Risques industriels et environnementaux	I.8.2	41
4.3 Risque de crédit et/ou de contrepartie	II.2.5.4 (note 4.5)	63
4.3 Risque de liquidité	I.8.2 et II.2.5.4 (note 4.6)	40 et 64
4.4 Risque de taux	I.8.2 et II.2.5.4 (note 4.7)	40 et 64
4.5 Risque de change	I.8.2	40
4.6 Risque sur actions	I.8.2	40
4.7 Dérivés de crédit	N/A	N/A
4.8 Assurance	II.1	52
5. Informations concernant l'émetteur		
5.1 Histoire et évolution de la société	III.2.3	107
5.2 Investissements		
5.2.1 Réalisés	I.6	8
5.2.2 En cours	I.6	8
5.2.3 Programmés	I.6 et I.9.2	8 et 47
6. Aperçu des activités		
6.1 Principales activités	I.1 / I.4 et I.7.2	1, 4 et 16
6.2 Principaux marchés	I.7.1	12
6.3 Événements exceptionnels	I.6	8
6.4 Brevets, licences	III.8	128
6.5 Positionnement concurrentiel	I.8.2	39
7. Organigramme		
7.1 Synoptique	I.9.1	44
7.2 Liste des filiales	III.5.1.3	114
8. Propriétés immobilières, usines et équipements		
8.1 Propriétés immobilières, usines et équipements du groupe	I.7.2	16
8.2 Impact environnemental de l'utilisation de ses immobilisations	I.7.2	16
9. Examen de la situation financière et du résultat		
9.1 Situation financière	II.1 et II.3	52 et 73
9.2 Résultat d'exploitation		
9.2.1 Événements importants	I.6 / I.9.2.1 et II.2.5.1 (note 1.1)	8, 46 et 57
9.2.2 Modifications	II.3.1	112
9.2.3 Influences extérieures	III.7	125
10. Trésorerie et capitaux		
10.1 Capitaux de l'émetteur	I.9.3 et III.5	49 et 114
10.2 Flux de trésorerie	I.9.2 et II.2.3	47 et 56
10.3 Financement	I.9.2	47
10.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux	I.9.2	47
10.5 Sources de financement	I.9.2	47
11. Recherche et développement, brevets et licences	III.8	128
12. Information sur les tendances		
12.1 Tendances	I.6	8
12.2 Incertitude sur les tendances	I.6	8

13. Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A	N/A
14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale		
14.1 Informations concernant les membres des organes d'administration et de direction de la société	I.8.1 et III.1.4	34 et 99
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la direction générale	III.1.4 et III.6	99 et 118
15. Rémunérations et avantages		
15.1 Rémunérations versées	III.6.3	121
15.2 Provisions	III.6.3	125
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
16.1 Mandats	III.6.1 et III.6.2	118 et 121
16.2 Information sur les contrats de service liant les membres du Conseil d'administration à la société	N/A	N/A
16.3 Comités constitués par le Conseil d'administration	I.8.1 et III.1.4	36 et 99
16.4 Gouvernement d'entreprise	I.8.1 et III.1.4	34 et 99
17. Salariés		
17.1 Répartition des effectifs	III.4 et III.5.1.3	113 et 114
17.2 Participations et stock options	III.4 et III.5.1.3	113 et 114
17.3 Accord de participation au capital	III.4 et III.5.1.3	113 et 114
18. Principaux actionnaires		
18.1 Franchissements de seuils	III.5.1	114
18.2 Droits de vote multiples	N/A	N/A
18.3 Contrôle	I.8.2	46
18.4 Accord d'actionnaires	III.5.3	117
19. Opérations avec des apparentés	III.3	112
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la société		
20.1 Informations financières historiques	IV.3	132
20.2 Informations financières pro forma	II.3.1 et II.3.8	73 et 91
20.3 Etats financiers - comptes sociaux	II.2 et II.3	54 et 73
20.4 Vérification des informations historiques annuelles	IV.3	132
20.5 Date des dernières informations financières	IV.3	132
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	N/A	N/A
20.7 Politique de distribution des dividendes	I.9.1	44
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	II.1	53
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	II.1 et II.3.3	52 et 74
21. Informations complémentaires		
21.1 Informations concernant le capital social		
21.1.1 Capital souscrit	III.5.1	114
21.1.2 Autres actions	III.5.1.2	114
21.1.3 Actions auto-détenues	III.5.2	116
21.1.4 Valeurs mobilières	III.5.1.4	115
21.1.5 Conditions d'acquisition	III.2.6	108
21.1.6 Options ou accords	III.5.1.6	115
21.1.7 Historique du capital	III.5.1.7	116
21.2 Acte constitutif et statuts		
21.2.1 Objet social	III.2.6	108
21.2.2 Règlement - organes de gestion et de contrôle	III.2.6	108
21.2.3 Droits et privilèges des actions	III.2.6	108
21.2.4 Modifications des droits des actionnaires	III.2.6	108
21.2.5 Assemblées générales	III.2.6	108
21.2.6 Eléments de changement de contrôle	III.5.1.3	114
21.2.7 Seuils de participation	III.5.1.3	114
21.2.8 Conditions régissant les modifications statutaires	III.2.6	108
22. Contrats importants	III.3	112
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	III.9	128
24. Documents accessibles au public	IV.1	132
25. Informations sur les participations	I.9.2.1	46

7. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le tableau thématique suivant permet d'identifier et de situer les mentions obligatoires du rapport du Conseil à l'Assemblée générale du 28 juin 2012 dans le présent document de référence.

INFORMATIONS REQUISES DU RAPPORT À L'ASSEMBLÉE	RENVOIS AU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	
	§	Pages
1. Activité de la société CeGeREAL et du Groupe en 2011		
Situation durant l'exercice écoulé (Groupe et Société)		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	II.1 et II.2	52 et 54
<i>Informations relatives à la Société</i>	II.3	73
Evolution prévisible - Perspectives d'avenir (Groupe et Société)		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	I.6	8
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.6	8
Résultats de la société et des filiales		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	II.1	52
<i>Informations relatives à la Société</i>	II.3	73
Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats, de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises consolidées, notamment de sa situation d'endettement, au regard du volume et de la complexité des affaires, comportant, le cas échéant, des indicateurs clés de performance de nature financière ou non ayant trait à l'activité spécifique de la société et des entreprises consolidées notamment relatives aux questions d'environnement et de personnel.		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	II.1 et II.2	52 et 54
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.4 / I.5 et II.3	5, 6 et 73
Informations environnementales et sociales - Engagements sociétaux en faveur du développement durable		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	I.7.2 et III.4	16 et 113
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.7.2 et III.4	16 et 113
Activité en matière de recherche et de développement		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	III.8	128
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.8	128
Progrès réalisés - Difficultés rencontrées		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	I.6 et I.9.2	8 et 46
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.6 et I.9.2	8 et 46
Principaux risques et incertitudes		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	I.8	38
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.8	38
Evénements importants survenus depuis la date de clôture		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	I.6	9
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.6	9
Activité par branche d'activité		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	II.1 et II.3	52 et 73
Prise de participation de 5, 10, 20, 33,33, 50, 66,66 % du capital ou des droits de vote, ou prise de contrôle		
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.9.2 et III.5.1.3	46 et 115
Modifications intervenues dans la présentation des comptes annuels et dans les méthodes d'évaluation retenues		
<i>Informations relatives à la Société</i>	II.3.1	73
Dividendes distribués au titre des trois derniers exercices		
<i>Informations relatives à la Société</i>	II.3.2	74
Charges non déductibles fiscalement		
<i>Informations relatives à la Société</i>	II.3.2	74
Informations sur les délais de paiement des fournisseurs		
<i>Informations relatives à la Société</i>	II.3.2	74
Le cas échéant, injonctions ou sanctions pécuniaires prononcées par le Conseil de la concurrence pour des pratiques anticoncurrentielles		
<i>Informations relatives à la Société</i>	N/A	N/A

4 - INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

INFORMATIONS REQUISES DU RAPPORT À L'ASSEMBLÉE	RENVOIS AU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	
	§	Pages
2. Informations concernant le capital social de la société		
Identité des personnes détenant directement ou indirectement plus de 5, 10, 15, 20, 25, 33,33, 50, 66,66, 90 ou 95 % du capital ou des droits de vote. Modifications pendant l'exercice dans cette liste	III.5.1.7	116
Etat de la participation des salariés au capital	III.4	113
Accords d'actionnaires portant sur des titres composant le capital de la société (Mention des engagements de conservation Loi Dutreil)	III.5.3	117
Identités des sociétés contrôlées détenant des titres de la société et part du capital détenue	N/A	N/A
Avis de détention de plus de 10 % du capital d'une autre société par actions. Aliénation de participations croisées	III.5.1.3	115
Eléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique	III.5.4	117
Nombre d'actions achetées et vendues au cours de l'exercice dans le cadre de L. 225-209 C.com avec mention des cours moyens des achats et des ventes, du montant des frais de négociation, du nombre d'actions inscrites au nom de la société à la clôture de l'exercice, leur valeur évaluée au cours d'achat, leur valeur nominale et les motifs des acquisitions effectuées et la fraction du capital qu'elles représentent.	III.5.2	116
Eléments de calcul et résultats de l'ajustement des bases d'exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'opération avec DPS, d'attribution gratuite d'actions, de distribution de réserves ou de primes d'émission, de modification dans la répartition de ses bénéfices ou d'amortissement du capital	N/A	N/A
Eléments de calcul et résultats de l'ajustement des bases d'exercice des options de souscription et d'achat d'actions en cas d'achat par la société de ses propres actions à un prix supérieur au cours de bourse	N/A	N/A
Eléments de calcul et résultats de l'ajustement des bases d'exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'achat par la société de ses propres actions à un prix supérieur au cours de bourse	N/A	N/A
3. Mandataires sociaux de la société CeGeREAL		
Rémunérations	III.6.3	121
Liste des mandats	III.6.1	118
Opérations sur titres des dirigeants	III.5.5	118
Choix fait de l'une des deux modalités d'exercice de la direction générale en cas de modification	III.1.4	99
Choix du conseil relatif aux modalités de conservation par les mandataires des actions attribuées gratuitement et/ou des actions issues de stock-options	N/A	N/A
Documents joints		
Rapport du président sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise	III.1.4	99
Tableau des résultats des 5 derniers exercices de la société CeGeREAL	III.1.8	107
Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité et utilisation faite de ces délégations pendant l'exercice au niveau de la société CeGeREAL	III.5.1.5	115

8. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

La table thématique suivante permet d'identifier les principales rubriques requises par le règlement général de l'AMF.

Table de concordance du rapport financier annuel	Renvois au présent document	
	§	Pages
1. Comptes annuels	II.3	73
2. Comptes consolidés	II.2	54
3. "Rapport de gestion" de l'article 222-3-3° du règlement général de l'AMF		
3.1 Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, du résultat et de la situation financière de la société et de celle du groupe qu'elle consolide, ainsi qu'une description de ses principaux risques et incertitudes	I.4 / I.5 / II.1 / II.2 et II.3	5, 6, 44, 52 et 73
3.2 Tableau des délégations en matière d'augmentation de capital	III.5.1.5	115
3.3 Informations susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique	III.5.4	117
3.4 Informations relative au bilan de fonctionnement du programme de rachat d'actions au cours de l'exercice	III.5.2	116
4. Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du rapport financier annuel	IV.2	132
5. Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes annuels et consolidés	II.2.6 et II.3.6	72 et 88

Autres documents présentés ou soumis à l'assemblée générale des actionnaires	Renvois au présent document	
	§	Pages
1. Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011	II.3	73
2. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	II.3.6	88
3. Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011	II.2	54
4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	II.2.6	72
5. Rapports des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	II.3.7	89
6. Tableau des résultats des cinq derniers exercices	III.1.8	107
7. Rapport des commissaires aux comptes sur les résolutions à caractère extraordinaire	III.1.3	98
8. Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du Président relatif au contrôle interne et au gouvernement d'entreprise	III.1.5	106

9. TABLE DE CONCORDANCE RSE

La table thématique suivante permet d'identifier les principales rubriques requises par les articles R.225-104 et R.225-105 du Code de commerce.

TABLE DE CONCORDANCE RSE (informations fournies en application des articles R225-104 et R225-105 du Code de commerce)	Renvois au document de référence	
	§	Pages
Informations sociales		
L'effectif total, les embauches, les difficultés éventuelles de recrutement, les licenciements et leurs motifs, les heures supplémentaires, la main-d'œuvre extérieure à la société	III.4	113
Le cas échéant, les informations relatives aux plans de réduction des effectifs et de sauvegarde de l'emploi, aux efforts de reclassement, aux réembauches et aux mesures d'accompagnement	N/A	N/A
L'organisation du temps de travail, la durée de celui-ci pour les salariés à temps plein et les salariés à temps partiel, l'absentéisme et ses motifs	N/A	N/A
Les rémunérations et leur évolution, les charges sociales, l'application des dispositions du Code du Travail relatives à l'intéressement, la participation et les plans d'épargne salariale, l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes	N/A	N/A
Les relations professionnelles et le bilan des accords collectifs	N/A	N/A
Les conditions d'hygiène et de sécurité	N/A	N/A
La formation	N/A	N/A
L'emploi et l'insertion des travailleurs handicapés	N/A	N/A
Les œuvres sociales	N/A	N/A
L'importance de la sous-traitance	N/A	N/A
Prise en compte de l'impact territorial de ses activités en matière d'emploi et de développement régional	N/A	N/A
Description, le cas échéant, des relations entretenues de la société avec les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines	N/A	N/A
Importance de la sous-traitance et la manière dont la société promeut auprès de ses sous-traitants et s'assure du respect par ses filiales des dispositions des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail	N/A	N/A
Prise en compte par les filiales étrangères de l'entreprise de l'impact de leurs activités sur le développement régional et les populations locales	N/A	N/A
Informations environnementales		
La consommation de ressources en eau, matières premières et énergie avec, le cas échéant, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables, les conditions d'utilisation des sols, les rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement et dont la liste est déterminée par arrêté des ministres chargés de l'environnement et de l'industrie, les nuisances sonores ou olfactives et les déchets.	I.8.2	41
Les mesures prises pour limiter les atteintes à l'équilibre biologique, aux milieux naturels, aux espèces animales et végétales protégées	N/A	N/A
Les démarches d'évaluation ou de certification entreprises en matière d'environnement	I.7.3	18
Les mesures prises, le cas échéant, pour assurer la conformité de l'activité de la société aux dispositions législatives et réglementaires applicables en cette matière	I.8.2	41
Les dépenses engagées pour prévenir les conséquences de l'activité de la société sur l'environnement	I.7.3	18
L'existence au sein de la société de services internes de gestion de l'environnement, la formation et l'information des salariés sur celui-ci, les moyens consacrés à la réduction des risques pour l'environnement ainsi que l'organisation mise en place pour faire face aux accidents de pollution ayant des conséquences au-delà des établissements de la société	I.7.3	18
Le montant des provisions pour risques en matière d'environnement, sauf si cette information est de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours	N/A	N/A
Le montant des indemnités versées au cours de l'exercice en exécution d'une décision judiciaire en matière d'environnement et les actions menées en réparation de dommages causés à celui-ci	N/A	N/A

10. GLOSSAIRE

ANR

L'Actif Net Réévalué est calculé à partir des capitaux propres consolidés qui incluent notamment les plus ou moins-values latentes sur le patrimoine immobilier. Le portefeuille immobilier a été évalué à la valeur de marché sur la base d'une expertise conduite en décembre 2011 par BNP Paribas Real Estate Expertise, évaluateur indépendant.

L'actif net réévalué « triple net » EPRA intègre la mise à la valeur de marché de la dette d'emprunt bancaire à taux fixe. Les actions d'autocontrôle détenues au 31 décembre 2011 sont neutralisées pour le calcul de l'ANR par action.

CMBS

"Commercial mortgage-backed security" : Il s'agit de titrisation de crédits hypothécaires commerciaux couramment émis sur les marchés des capitaux.

HQE EXPLOITATION

La Haute Qualité environnementale Exploitation est une certification basée sur un référentiel de 14 cibles déterminant l'efficacité énergétique d'un bâtiment tertiaire.

ICR

"Interest Coverage Ratio" : Ratio correspondant aux revenus locatifs prévisionnels nets annuels / intérêts et frais annuels. Il est utilisé dans la définition des covenants financiers dans un contrat de dette.

IFRS

"International Financial Reporting Standards" : depuis le 1er janvier 2005, les sociétés cotées de l'Union européenne ont adopté dans leurs comptes consolidés de nouvelles normes comptables internationales dites IFRS. Ces nouvelles normes comptables permettent aux investisseurs de comparer plus facilement les sociétés entre elles.

LOYERS FUTURS MINIMAUX

Les loyers futurs minimaux sont les loyers à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple (hors TVA et hors refacturation de taxes et charges).

LTV

"Loan To Value" : ratio correspondant au montant de l'encours de l'endettement bancaire / valeur de marché des immeubles hors droits.

REIT

"Real Estate Investment Trust" : dénomination anglophone du statut SIIC.

RENDEMENT EFFECTIF THÉORIQUE

Le rendement effectif théorique d'un actif correspond à la somme des loyers en place et des loyers de marché sur les espaces vacants, divisée par la valeur d'expertise de l'immeuble.

RENDEMENT POTENTIEL

Le rendement potentiel d'un actif correspond à la somme des valeurs locatives de marché, divisée par la valeur d'expertise de l'immeuble.

SIIC

Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées : statut fiscal créé par l'article 11 de la loi de finances n° 2002-1575 du 30 décembre 2002.

TAUX DE CAPITALISATION

Taux de marché permettant le calcul à partir des loyers de marché d'un actif (avant impact de la situation locative) la valeur vénale de cet actif.

TAUX DE RENDEMENT "EPRA NIY"

"Net Initial Yield" : ce taux correspond aux ((i) revenus locatifs nets perçus annualisés (différents des revenus locatifs IFRS) - (ii) charges immobilières non refacturées) divisés par la valeur brute d'expertise des immeubles.

TAUX DE RENDEMENT "EPRA TOPPED-UP NIY"

"Topped-up net Initial Yield" : ce taux correspond au taux décrit au-dessus corrigé des franchises.

TAUX DE VACANCE EPRA

Le taux de vacances EPRA correspond au loyer de marché des espaces vacants rapporté au loyer de marché de l'ensemble du patrimoine au 31 décembre 2011.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation physique correspond au pourcentage au 31 décembre 2011 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 2011 des locaux pour lesquels la société perçoit un loyer ou une indemnité compensatrice au titre de la rupture d'un contrat de bail.

VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

4 - INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

I. RAPPORT D'ACTIVITÉ	1
1. PROFIL	1
2. MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	2
3. MESSAGE DU DIRECTEUR GÉNÉRAL	3
4. DE SOLIDES FONDAMENTAUX	4
4.1. Un modèle de création de valeur	4
4.2. 5 Atouts stratégiques	5
5. CHIFFRES CLÉS	6
5.1. Performance durable	6
5.2. Performance EPRA	6
6. UNE NOUVELLE DYNAMIQUE	8
7. IMMOBILIER	10
7.1. Analyse du marché	12
7.2. Panorama des actifs	16
7.3. Arcs de Seine	18
7.4. Europlaza	26
7.5. Rives de Bercy	28
7.6. Une politique locative sélective et de long terme	30
8. GOUVERNANCE ET GESTION DES RISQUES	32
8.1. Gouvernance	34
8.2. Gestion des risques	38
9. FINANCES	42
9.1. Cegereal en Bourse	44
9.2. Gestion financière	46
9.2.1. Restructuration	46
9.2.2. Endettement	47
9.3. Résumé des comptes consolidés	49
II. INFORMATIONS FINANCIÈRES	50
1. RÉSULTATS ET SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉS	52
2. COMPTES CONSOLIDÉS	54
2.1 État du résultat global au 31 décembre 2011	54
2.2 État de situation financière consolidée au 31 décembre 2011	55
2.3 État des flux de trésorerie consolidée au 31 décembre 2011	56
2.4 État de variation des capitaux propres au 31 décembre 2011	57
2.5 Notes annexes aux comptes consolidés	57
2.5.1 Contexte et principales hypothèses retenues pour l'établissement des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2011	57
<i>Note 1.1 Faits marquants</i>	<i>57</i>
<i>Note 1.2 Informations financières présentées en comparatif</i>	<i>58</i>
<i>Note 1.3 Contexte réglementaire</i>	<i>58</i>

2.5.2 Règles, principes et méthodes comptables utilisés pour l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2011	58
<i>Note 2.1 Présentation des comptes consolidés</i>	58
<i>Note 2.2 Information sectorielle</i>	59
<i>Note 2.3 Immeubles de placement</i>	59
<i>Note 2.4 Estimation de la juste valeur des immeubles de placement</i>	59
<i>Note 2.5 Instruments financiers - classification et évaluation des actifs et passifs financiers non dérivés</i>	60
<i>Note 2.6 Capital social</i>	60
<i>Note 2.7 Actions propres</i>	60
<i>Note 2.8 Option pour le régime « SIIC »</i>	61
<i>Note 2.9 Avantages sociaux</i>	61
<i>Note 2.10 Emprunts bancaires</i>	61
<i>Note 2.11 Revenus locatifs</i>	61
<i>Note 2.12 Charges locatives et refacturation des charges aux locataires</i>	61
<i>Note 2.13 Actualisation des différés de paiement</i>	62
<i>Note 2.14 Résultat par action</i>	62
<i>Note 2.15 Présentation des états financiers</i>	62
2.5.3 Estimations et jugements comptables déterminants	62
2.5.4 Gestion des risques financiers	63
<i>Note 4.1 Risque lié au refinancement</i>	63
<i>Note 4.2 Risque lié à l'estimation et à la fluctuation de la valeur des actifs immobiliers</i>	63
<i>Note 4.3 Risque lié à l'évolution des loyers du marché de l'immobilier de bureaux</i>	63
<i>Note 4.4 Risque lié à la réglementation des baux</i>	63
<i>Note 4.5 Risque de contrepartie</i>	63
<i>Note 4.6 Risque de liquidité</i>	64
<i>Note 4.7 Risque de taux d'intérêt</i>	64
2.5.5 Commentaires sur l'état de situation financière consolidée et l'état de résultat global au 31 décembre 2011	64
<i>Note 5.1 Immeubles de placement</i>	64
<i>Note 5.2 Prêts et créances (part non courante)</i>	65
<i>Note 5.3 Créances clients</i>	65
<i>Note 5.4 Autres créances d'exploitation</i>	65
<i>Note 5.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	65
<i>Note 5.6 État des échéances des créances</i>	66
<i>Note 5.7 Juste valeur des actifs financiers</i>	66
<i>Note 5.8 Actifs et passifs financiers</i>	67
<i>Note 5.9 Variation de la dépréciation des actifs financiers</i>	67
<i>Note 5.10 Capitaux propres consolidés</i>	67
<i>Note 5.11 Emprunts</i>	68
<i>Note 5.12 Juste valeur des passifs financiers</i>	68
<i>Note 5.13 Autres dettes financières à plus d'un an</i>	68
<i>Note 5.14 Autres dettes d'exploitation</i>	68
<i>Note 5.15 Échéancier des passifs présentant les valeurs contractuelles non actualisées</i>	69
<i>Note 5.16 Charges et produits constatés d'avance</i>	69
<i>Note 5.17 Loyers</i>	69
<i>Note 5.18 Autres prestations</i>	69
<i>Note 5.19 Charges liées aux immeubles</i>	70
<i>Note 5.20 Frais de fonctionnement</i>	70
<i>Note 5.21 Résultat financier</i>	70
<i>Note 5.22 Impôts sur les sociétés et preuve d'impôt</i>	70
<i>Note 5.23 Résultat par action</i>	70
<i>Note 5.24 Engagements hors bilan et suretés</i>	70
<i>Note 5.25 Transactions avec des parties liées</i>	71
<i>Note 5.26 Personnel</i>	72

4 - INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

<i>Note 5.27 Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes</i>	72
<i>Note 5.28 Evénements post-clôture</i>	72
2.6 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2011 selon les normes IFRS	72
3. COMPTES ANNUELS EN NORMES FRANCAISES	73
3.1 Résultats et situation financière de la société Cegereal SA	73
3.2 Les résultats de la société Cegereal SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2011	74
3.3 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	74
3.4 Bilan et compte de résultat en normes françaises	74
3.5 Annexes aux comptes annuels en normes françaises pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2011	78
3.5.1 Informations sur le contexte	78
<i>Note 1.1 Cotation en bourse</i>	78
<i>Note 1.2 Durée des exercices</i>	78
<i>Note 1.3 Information financière présentée en comparatif</i>	78
<i>Note 1.4 Etats financiers</i>	78
<i>Note 1.5 Faits marquants</i>	78
3.5.2 Règles, principes et méthodes comptables	79
<i>Note 2.1 Immobilisations corporelles</i>	79
<i>Note 2.2 Titres immobilisés</i>	80
<i>Note 2.3 Actions propres</i>	80
<i>Note 2.4 Créances</i>	80
<i>Note 2.5 Reconnaissance des revenus</i>	80
<i>Note 2.6 Charges locatives et refacturation des charges aux locataires</i>	80
<i>Note 2.7 Charges financières</i>	79
<i>Note 2.8 Frais de remise en état</i>	79
3.5.3 Gestion des risques financiers	81
3.5.4. Changements de méthode comptable	81
3.5.5. Notes sur le bilan, le compte de résultat et autres informations.	81
<i>Note 5.1 Etat de l'actif immobilisé corporel</i>	81
<i>Note 5.2 Etat de l'actif immobilisé financier</i>	82
<i>Note 5.3 Etat des amortissements</i>	82
<i>Note 5.4 Etat des dépréciations</i>	82
<i>Note 5.5 Disponibilités</i>	83
<i>Note 5.6 Etat des échéances des créances et des dettes</i>	83
<i>Note 5.7 Produits à recevoir et charges à payer</i>	83
<i>Note 5.8 Transactions avec des parties liées</i>	83
<i>Note 5.9 Charges et produits constatés d'avance</i>	84
<i>Note 5.10 Composition du capital social</i>	84
<i>Note 5.11 Tableau de variation des capitaux propres</i>	85
<i>Note 5.12 Ecart de réévaluation</i>	85
<i>Note 5.13 Ventilation du chiffre d'affaires</i>	85
<i>Note 5.14 Détail de certains postes du compte de résultat</i>	86
<i>Note 5.15 Résultat exceptionnel</i>	86
<i>Note 5.16 Résultat fiscal</i>	86
<i>Note 5.17 Tableau des filiales et participations</i>	87
<i>Note 5.18 Engagements hors bilan et sûretés</i>	87
<i>Note 5.19 Proposition d'affectation du résultat</i>	87
<i>Note 5.20 Effectif moyen</i>	87

Note 5.21 Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes	88
Note 5.22 Événements post-clôture	88
3.6 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	88
3.7 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	89
3.8 Rapport des commissaires aux comptes sur les informations financières pro-forma	91
III. INFORMATIONS JURIDIQUES	92
1. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DU 28 JUIN 2012	94
1.1. Présentation du rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale	94
1.2. Ordre du jour et texte des résolutions proposées par le Conseil d'administration	95
1.3. Rapport des commissaires aux comptes sur les résolutions à caractère extraordinaire	98
1.4. Rapport du président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne	99
1.5. Rapport des CAC sur le rapport du président relatif au contrôle interne et au gouvernement d'entreprise	106
1.6. Rapport spécial sur les attributions gratuites d'actions	106
1.7. Rapport spécial sur les options d'achat et de souscription	106
1.8. Tableau des résultats des cinq derniers exercices	107
2. RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR L'ÉMETTEUR	107
2.1. Dénomination sociale	107
2.2. Registre du commerce et des sociétés	107
2.3. Date de constitution et durée de la Société	107
2.4. Siège social, forme juridique et législation applicable	107
2.5. Statut Siic	107
2.6. Acte constitutif et statuts	108
3. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS	112
3.1. Protocole d'accord avec CRI	112
3.2. Contrat d' <i>asset management</i>	112
4. SALARIÉS	113
5. CAPITAL	114
5.1. Information sur le capital	114
5.2. Opérations de la Société sur ses propres actions	116
5.3. Accord portant sur le contrôle de la Société	117
5.4. Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique	117
5.5. Opérations sur titres des mandataires sociaux, des hauts responsables et de leurs proches réalisées au cours du dernier exercice	118
6. AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LA DIRECTION GÉNÉRALE	118
6.1. Liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux durant l'exercice	118
6.2. Récapitulatif des mandats et fonctions exercées par les mandataires sociaux au cours des cinq derniers exercices	121
6.3. Rémunérations et avantages des mandataires	121

4 - INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

7. IMPACTS DE LA LÉGISLATION ALLEMANDE SUR L'ACTIVITÉ ET LA STRUCTURE DU GROUPE	125
7.1. Régime juridique allemand applicable aux fonds d'investissements immobiliers ouverts et à leur société de gestion	125
7.2 Impacts de la législation allemande sur l'activité et la structure de la société	127
8. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	128
9. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS	128
IV. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	130
1. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	132
2. PERSONNE RESPONSABLE	132
3. INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES	132
4. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES	132
5. DOCUMENT D'INFORMATION ANNUELLE	133
6. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	135
7. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	137
8. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	139
9. TABLE DE CONCORDANCE RSE	140
10. GLOSSAIRE	141

NOTES

NOTES



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 16 avril 2012, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Conseil, conception, création, rédaction & production : TERRE DE SIENNE | www.terredesienne.com

Crédits photos : Emile Luider / La Company, Thierry Borredon, Mgp-Michel Gantner, Shutterstock



Dans une logique de développement responsable, Cegereal a fait le choix d'imprimer ce document sur un papier fabriqué dans une usine certifiée FSC, dont les fibres de bois proviennent de forêts plantées et gérées durablement. Le papier est produit par une entreprise certifiée ISO 14001 (norme sur les performances environnementales) et imprimé dans une imprimerie certifiée FSC et Imprim'vert.

CEGEREAL

Actionnaires et Relations Investisseurs
21-25, rue de Balzac - 75008 Paris
Tél. : 01 42 25 76 36
info@cegereal.com

www.cegereal.com
