

RAPPORT
ANNUEL
2014


CeGeREAL



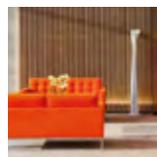
Le monde nous inspire 02

Nicolas Sacanville, Huawei	05
Mehdi Hebir, Galderma	06
Raphaël Catonnet, EPADESA	09
Thierry Dorison, Yxime	10



L'humain au cœur des priorités 12

Entretien avec le Directeur général	14
Cegereal, une foncière de bureaux	16
Faits marquants 2014	18
Chiffres clés	20
Gouvernance	26
Gestion des risques	30



Un patrimoine de référence 32

Panorama des actifs	34
Arcs de Seine	36
Rives de Bercy	40
Europlaza	44



Responsable et différent 48

Message du Directeur général	50
Indicateurs clés	52
Plan d'actions RSE 2015-2018	54
Gouvernance de la RSE	56
Matérialité et cartographie des enjeux	57
Collaborateurs	58
Empreinte sociétale	60
Exigence environnementale	64
Annexes	74



Avec rigueur et transparence 80

Informations financières	82
Informations juridiques	116
Informations complémentaires	164

Des bureaux modernes aujourd'hui et demain

Cegereal est une société foncière spécialisée dans l'immobilier de bureaux haut de gamme en Île-de-France. Son patrimoine tertiaire unique est composé de trois ensembles de grande taille, situés dans les quartiers d'affaires les plus dynamiques, combinant chacun fonctionnalité, confort et services. Des prestations de haut standing en phase avec les attentes des locataires de premier rang permettant à Cegereal de s'assurer des revenus locatifs de qualité. Depuis sa constitution, Cegereal inscrit sa stratégie de développement dans une démarche responsable et respectueuse de son environnement. Ses immeubles accueillent chaque jour plusieurs milliers de salariés et de visiteurs contribuant fortement à l'attractivité économique des territoires dans lesquels ils sont implantés. Cegereal s'engage au quotidien à améliorer la qualité et la performance de son patrimoine en s'assurant du bien-être de ses utilisateurs. Un positionnement porteur, associé à un levier financier limité, gage de création de valeur et de rendement sur le long terme. Cegereal est cotée sur le compartiment B du NYSE Euronext Paris depuis mars 2006. Elle a opté pour le statut de Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC).

+ de 120 000 m²

Surfaces de bureaux au 31/12/2014

44,7 M€

Loyers en 2014

23,7 M€

Résultat EPRA 2014

34,8 €

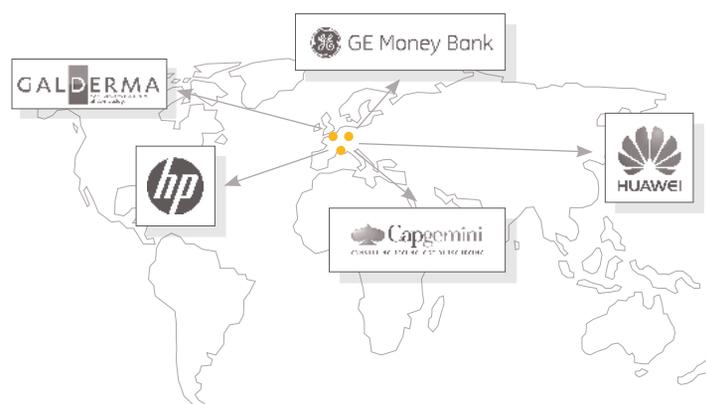
ANR par action
au 31/12/2014

871 M€

Valeur du patrimoine
au 31/12/2014

70%

de nos clients
et de nos actionnaires
sont internationaux



Notre patrimoine, un pôle de convergence international

Le monde nous inspire

La parole à nos parties prenantes
pour un tour d'horizon des besoins et standards
immobiliers de demain...

VISION



« UN CADRE DE TRAVAIL OPTIMAL STIMULE
LA CRÉATIVITÉ, LA COMMUNICATION
ET LES ÉCHANGES À TOUS LES NIVEAUX. »



INTERVIEW

Huawei

Leader mondial des technologies
de l'information et de la communication

Locataire d'Arcs de Seine

NICOLAS SACANVILLE

Responsable des Achats

QU'ATTENDEZ-VOUS AUJOURD'HUI D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX MODERNE ?

Notre groupe, qui figure parmi les premiers fournisseurs mondiaux de réseaux

de nouvelle génération pour opérateurs télécoms, a pour particularité d'être en fort développement. Pour nous accompagner dans notre croissance, nous recherchons des espaces professionnels stimulants et ouverts aux changements. Les 4 677 mètres carrés de bureaux d'Arcs de Seine, où nous

avons installé plus de 430 salariés, nous offrent un environnement très porteur, des plateaux flexibles et des équipements techniques ultramodernes au service de notre performance.



QUELS SONT, D'APRÈS VOUS, LES STANDARDS DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX DE DEMAIN ?

Les espaces professionnels doivent savoir changer aussi vite que les mo-

des de travail et les nouvelles technologies. Ils doivent pouvoir accueillir toutes formes de technologies permettant de travailler de façon collaborative à l'interne comme à l'externe. L'idéal est un concept de plateaux totalement flexibles et ouverts favorisant une grande fluidité de circula-

tion des informations et des hommes. Des surfaces conçues pour offrir aux entreprises et à leurs collaborateurs un cadre de travail optimal stimulant la créativité, la communication et les échanges à tous les niveaux.

INTERVIEW

Galderma

Laboratoire pharmaceutique de dermatologie
Locataire de la tour Europlaza

MEHDI HEBIR

Responsable des Services Généraux

QU'ATTENDEZ-VOUS AUJOURD'HUI D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX MODERNE ?

C'est un immeuble capable de se réinventer en permanence en fonction des besoins de ses locataires. Mais c'est aussi un site offrant un niveau de services allant bien au-delà des standards classiques. Si nous avons étendu notre surface de bureaux de 4 000 à 4 825 mètres carrés en 2014 dans la tour Europlaza, c'est que la qualité de la tour et de ses prestations — espaces de détente, salle de sport, salles de réunion high-tech... — offrent un confort de vie de grand standing en phase avec les nouvelles exigences de nos salariés.



QUELS SONT, D'APRÈS VOUS, LES STANDARDS DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX DE DEMAIN ?

Répondre aux besoins croissants de nature et de qualité de vie des clients, visiteurs et collaborateurs est un impératif pour l'immeuble de bureaux de demain. La transformation de la tour Europlaza en « Tour Jardin » va complètement dans ce sens. Le réaménagement du hall d'entrée, la valorisation des espaces externes, mais aussi la présence renforcée du végétal avec la création d'un jardin paysager privatif de plus de 3 000 mètres carrés sont complètement en phase avec ce désir grandissant de « bien-vivre » et de reconnexion à la nature. Ces zones stratégiques, à mi-chemin entre travail et plaisir, doivent occuper une place de choix dans les projets immobiliers de demain.



« CES ZONES STRATÉGIQUES, À MI-CHEMIN
ENTRE TRAVAIL ET PLAISIR, DOIVENT OCCUPER
UNE PLACE DE CHOIX DANS LES PROJETS
IMMOBILIERS DE DEMAIN. »



« L'IMMEUBLE DEVIENT UNE PLATEFORME
DE SERVICES ET DE POTENTIALITÉS D'ÉCHANGES
ENTRE INDIVIDUS. »



INTERVIEW

EPADESA

Établissement public d'aménagement
La Défense Seine-Arche

RAPHAËL CATONNET

Directeur général adjoint

SELON VOUS, QU'EST-CE QU'UN IMMEUBLE DE BUREAUX MODERNE ?

De toute évidence un bon immeuble est d'abord celui qui répond aux attentes de ses utilisateurs. Il doit savoir les fidéliser pour garantir à son propriétaire un loyer et potentiellement une plus-value à la revente. À cela, doit être ajouté le souci de la qualité d'usage, de confort pour l'usager. Sa flexibilité, c'est-à-dire sa capacité à recomposer ses plateaux, apporte une réponse aux adaptations permanentes de l'entreprise moderne. Sa conception et son système d'exploitation personnalisé encouragent les comportements vertueux en matière de maîtrise des dépenses d'énergie et de fonctionnement. Par sa qualité architecturale, le soin apporté à sa finition, son excellent état d'entretien, il constitue une composante positive de l'image de chacun de ses locataires.

QUELS SONT, D'APRÈS VOUS, LES STANDARDS DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX DE DEMAIN ?

Demain, il ne suffira plus à un immeuble d'être moderne pour marquer un avantage concurrentiel ; de nouvelles attentes des usagers s'expriment. Les technologies du numérique ont bouleversé les méthodes de travail, installé une porosité de plus en plus forte entre le temps de travail et le temps personnel, induit de fait une nouvelle souplesse et flexibilité entre les lieux même de production. Le bureau, mais aussi désormais les tiers lieux, les différents espaces de créativité (souvent même à l'extérieur, dans le quartier environnant) sont autant de lieux d'échanges, sources d'innovation et de productivité pour l'entreprise. Dans cette profonde mutation de l'économie

transactionnelle vers l'économie relationnelle, l'immeuble devient une plateforme de services et de potentialités d'échanges entre individus. Au-delà de la capacité intrinsèque de l'immeuble à faciliter et encourager ces modes collaboratifs, le bouquet de services (restauration, presse, détente, sport, espaces partagés) auquel l'occupant aura accès fera la différence.

Cela se joue dans l'immeuble, son rez-de-chaussée, son inscription dans la ville, sa situation dans un quartier qui offre toutes ces aménités (commerces, espace public animé, lieux de convivialité, activités culturelles et sportives) mais aussi une capacité de rencontre entre une variété d'utilisateurs dans un cadre urbain propre, sûr et au design soigné. Cet immeuble doit bénéficier d'une excellente desserte par les transports en commun et circulations douces, gages d'une grande facilité d'accès et de mobilité. Au total il s'agit là des composantes de la valeur immatérielle que les entreprises perçoivent à travers l'adhésion de leurs collaborateurs, valeur qu'elles commencent à mesurer tant elle sera un déterminant de leur propre performance économique.

Les occupants de la Défense ne s'y trompent pas ; ils savent qu'ils sont à immédiate proximité du QCA, au cœur du plus grand bassin de cadres de la métropole, très bien desservi par les infrastructures de transport et dans un quartier qui redéveloppe de nouvelles aménités (ARENA, quatre temps, CNIT, Š) L'investisseur aura aussi à s'interroger sur les conditions de réalisation et de portage d'immeubles plus mixtes : standard déjà atteint dans le monde mais visiblement plus problématique en France.



INTERVIEW

Yxime

Société de Property Management
Locataire et gestionnaire d'Eurolaza

THIERRY DORISON
Directeur général

QU'EST-CE QU'UN IMMEUBLE DE BUREAUX MODERNE ?

La modernité, c'est de savoir répondre à tous les besoins quotidiens des utilisateurs, des problématiques techniques de facility management aux préoccupations de loisirs, de sport ou de détente. C'est ce que nous proposons aux locataires des 50 000 mètres carrés de bureaux de la tour Eurolaza. Pour assurer ce service haut de gamme, des experts doivent être en permanence présents sur le terrain.

Des hommes et des femmes capables d'accompagner les désirs de chacun au quotidien et de leur rendre la vie la plus agréable possible.



QUELS SONT, D'APRÈS VOUS, LES STANDARDS DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX DE DEMAIN ?

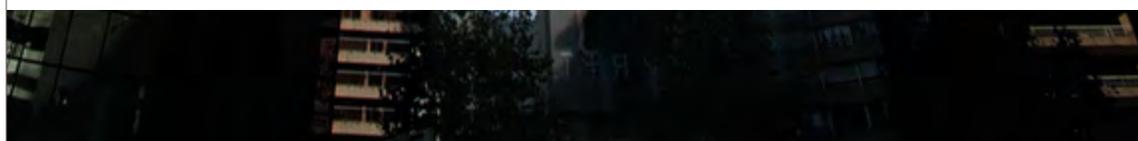
Il est probable que dans l'immeuble de bureaux de demain, la porosité

des frontières entre espaces « publics » – lieux partagés et mutualisés entre locataires – et espaces « privatifs » – surfaces exclusivement réservées à l'entreprise – sera de plus en plus grande. La montée en puissance des lieux de vie communs et donc, des services qui y sont associés

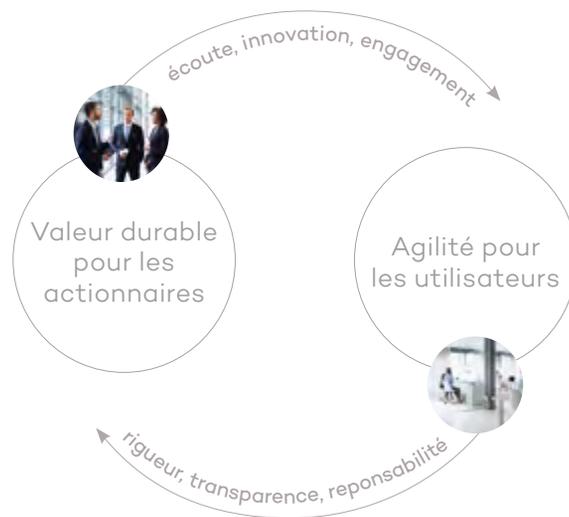
– salles de sport, restaurants, espaces détente, kinésithérapeutes... – nécessitera forcément une présence accrue des professionnels de la gestion d'immeubles sur le terrain.



« DES EXPERTS DOIVENT ÊTRE EN PERMANENCE
PRÉSENTS SUR LE TERRAIN. »



PLUS DE
85%
de nos locataires
sont satisfaits*



*Sources : enquête annuelle de satisfaction 2014

A woman in profile, looking out a window. The background shows a bright sky with a rainbow. The text is overlaid on a white rectangular box.

L'humain au cœur des priorités

Cegereal poursuit le déploiement d'une stratégie basée sur la détention d'immeubles de bureaux haut de gamme en Île-de-France, financés par un niveau d'endettement modéré et une politique sélective de locataires de premier plan. Avec un double objectif : créer de la valeur et assurer la performance durable du patrimoine.

AMBITION



ENTRETIEN AVEC

Raphaël Tréguier

DIRECTEUR GÉNÉRAL

COMMENT QUALIFIEZ-VOUS L'ANNÉE 2014 POUR CEGEREAL ?

Pour Cegereal, 2014 est une année d'accomplissement. Nous avons accru notre performance opérationnelle de 24 % et concrétisé notre projet « Go Green ». Si Cegereal est devenue la première foncière en France dotée d'un patrimoine entièrement certifié « HQE Exploitation », nous récoltons aussi les fruits de nos engagements à agir en foncière responsable.

Cet été, nous avons également lancé une vaste opération de transformation de la tour Europlaza en « Tour Jardin », une première à la Défense. Ce projet d'aménagement permettra aux locataires de bénéficier d'un espace vert de plusieurs milliers de mètres

carrés à usage exclusif, ce qui est tout à fait novateur. Il s'inscrit en droite ligne du projet de déminéralisation de la Défense, initié par l'EPADESA.

Sur le plan de la capacité de distribution, la visibilité a été rétablie grâce à la diversification de notre portefeuille locatif et à la réduction de nos frais financiers liée au taux d'occupation global du portefeuille.

VOUS DITES QUE « LE MONDE VOUS INSPIRE » : EST-CE UN ATOUT POUR VOS CLIENTS ?

Nous possédons un patrimoine exceptionnel par la taille et la qualité de ses immeubles. Nos investisseurs et nos grands utilisateurs sont majoritairement des sociétés d'envergure internationale. Pour satisfaire leurs exigences, nous devons penser notre offre dans un contexte international et nous inspirer de ce qui se fait ailleurs sur les plans architectural et technique. Les grandes capitales européennes, américaines et asiatiques constituent à cet effet de belles sources d'inspiration.

PLUS PRÉCISÉMENT, QUELLES SONT LES GRANDES TENDANCES OBSERVÉES QUI INSPIRENT VOTRE STRATÉGIE ?

Nous avons constaté que la flexibilité est un enjeu majeur pour des immeubles de bureaux dits « modernes ». Aussi, possédons-nous des sites évolutifs et ouverts aux changements fonctionnels, techniques et humains d'aujourd'hui et de demain. C'est une qualité très sécurisante pour nos clients, qui décident parfois d'y installer des milliers d'employés dans nos immeubles.

Nous avons également observé que la convivialité d'un campus est loin d'être incompatible avec des immeubles de grande hauteur, dès lors qu'ils offrent des services à la personne et une qualité de vie répondant aux attentes des salariés. Nous sommes convaincus que verticalité peut aussi rimer avec humanité.

QUELS SONT LES ATOUTS DIFFÉRENCIANTS DE VOS IMMEUBLES ?

Nos immeubles bénéficient des meilleures certifications environnementales actuelles. Cet atout est d'autant plus important qu'il offre une réelle garantie de l'efficacité de nos immeubles sur le long terme.

Parce qu'ils sont de grande taille, nos sites permettent également de mutualiser un grand nombre de services à la personne — restaurants, salles de sport, jardins... —, essentiels au confort de vie et de travail de nos clients. Ouverts et flexibles, ils sont conçus pour évoluer avec les préoccupations des locataires et s'adapter aux évolutions de leurs besoins dans le temps.

Enfin, nos immeubles sont tous situés aux portes de Paris et de ses principaux hubs d'activité.

« EN 2015, LE MARCHÉ IMMOBILIER DEVRAIT PROGRESSIVEMENT INITIER SON REBOND. UNE ANNÉE PROPICE AU CHANGEMENT. »

L'HUMAIN, L'ÉCOUTE ET LA PROXIMITÉ SEMBLENT OCCUPER UNE PLACE DE PLUS EN PLUS IMPORTANTE DANS VOS RÉALISATIONS ? POURQUOI ?

Nos sites accueillent tous les jours plusieurs milliers de personnes, locataires ou visiteurs. Notre ambition est que chacune d'elles ait plaisir à y revenir. Pour créer et renouveler ce sentiment, nous sommes en permanence à l'écoute de nos clients. C'est le but de nos enquêtes utilisateurs, dont la dernière avait mis en évidence un taux de satisfaction supérieur à 85 %. Ces retours réguliers nous incitent et nous permettent d'améliorer en continu la qualité de nos immeubles, mais aussi d'orienter notre vision à long terme sur chaque site. Notre volonté est d'être proactifs sans pour autant être intrusifs.

CEGEREAL EST DEVENUE LA PREMIÈRE FONCIÈRE 100 % VERTE EN FRANCE. QUELLE EST L'ÉTAPE SUIVANTE ?

Effectivement, notre organisation et tous nos immeubles sont désormais certifiés. Nous avons eu le privilège de recevoir le statut de « Green Star » dès notre entrée dans l'indice

international GRESB. Ces objectifs de la phase « Go Green » étant pleinement atteints, nous pouvons désormais passer à la vitesse supérieure et définir une nouvelle forme de « contrat éco-responsable » avec chacune de nos parties prenantes. Cette approche collaborative, c'est l'ambition de notre nouveau projet « Upgreen your Business », qui va nous permettre de formaliser des engagements communs en vue d'une performance durable... et partagée !

QUID DE VOS ENGAGEMENTS FINANCIERS VIS-À-VIS DE VOS ACTIONNAIRES EN 2014 ?

En 2013, nous nous étions engagés à revenir à un niveau de distribution compétitif dès 2014. Avec une distribution de 1,50 euro par action cette année, nous confirmons cet engagement. En renforçant la confiance dans la valeur de notre société, nous avons également permis à nos actionnaires de bénéficier d'une hausse de 8,8 % de notre cours de bourse, qui surperforme ses principaux indices de référence.

Nous proposerons à la prochaine Assemblée Générale des Actionnaires de porter la distribution à 1,65 euro par action en 2015.

QUELS SONT VOS GRANDS DÉFIS POUR 2015 ?

Notre ambition est d'offrir la première « Tour Jardin » à la Défense au printemps 2015. Ce projet transformant est très symbolique, car il incarne notre volonté d'apporter à nos locataires bien-être et qualité environnementale.

Notre feuille de route sera aussi bien remplie avec le lancement du projet « Upgreen your Business », dont les premières lignes sont dévoilées dans ce rapport. Il devrait être un gisement très innovant de performance et de création de valeur partagée avec nos clients et nos partenaires.

Nous souhaitons enfin saisir les opportunités offertes par la baisse des taux d'intérêt et par un marché de bureaux qui commence son rebond, tant sur un plan locatif qu'à l'investissement.

STRATÉGIE

Cegereal, une foncière de bureaux

Notre ambition est d'être une référence française sur le plan international en matière d'immeubles de bureaux pour les investisseurs et pour les grandes entreprises utilisatrices.



UNE DÉMARCHE IMMOBILIÈRE GUIDÉE PAR LE LONG TERME

AMÉLIORER EN CONTINU LA QUALITÉ ET LA PERFORMANCE DU PATRIMOINE

L'optimisation permanente des espaces de travail et l'amélioration continue du confort de vie des immeubles de Cegereal reposent sur une politique d'investissements active. La valeur de notre patrimoine s'est ainsi maintenue depuis la création de la société en 2006 malgré la crise financière. Les initiatives portent sur l'ensemble de notre patrimoine, avec un accent particulier sur la flexibilité de son offre locative, la qualité de vie, les services et la performance environnementale. Cette année, le lancement des travaux de transformation de la tour Europlaza en « Tour Jardin » constitue l'une des actions les plus emblématiques dans ce domaine.

FAIRE DE LA SATISFACTION CLIENT UNE PRIORITÉ

Afin de fidéliser durablement ses clients, Cegereal développe une relation de confiance et de proximité. L'écoute des besoins au quotidien est au cœur de ses préoccupations. Des « gestionnaires immeubles » sont présents sur chaque site pour aller à la rencontre des utilisateurs et leur apporter les meilleures réponses en termes de services et de qualité de vie. Des questionnaires de satisfaction sont par ailleurs fréquemment réalisés afin d'adapter régulièrement les immeubles et les prestations offertes aux attentes identifiées. Une nouvelle enquête sera lancée en 2015 sur l'ensemble de notre patrimoine.

SOUTENIR UNE POLITIQUE LOCATIVE SÉLECTIVE ET ÉQUILBRÉE

La politique locative de Cegereal est basée sur la sélection et la fidélisation de locataires de premier plan. Canal+, Hewlett Packard, Cap Gemini, Crédit Foncier, Crédit Agricole/BforBank, Galderma... comptent parmi les grandes signatures faisant confiance à Cegereal. Le groupe a également accueilli cette année de nouveaux locataires comme BBC, Sagem ou Heinz France. Ces entreprises d'envergure nationale ou internationale, toutes leaders dans leur secteur d'activité, présentent une assise financière solide et un faible risque de défaillance. En 2014, 97% des surfaces sont loués par des sociétés notées entre 1 et 2 par Dun et Bradstreet. La diversification de ce portefeuille locatif s'est nettement améliorée, passant de 15 à 23 locataires en trois ans.

DÉVELOPPER UN PROJET D'ENTREPRISE RESPONSABLE

S'APPUYER SUR UNE GOUVERNANCE STRICTE

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

DEVENIR UNE FONCIÈRE PARTENAIRE EN MATIÈRE RSE

Engagée à agir en foncière responsable, Cegereal déploie depuis plusieurs années une démarche environnementale performante assortie d'actions ambitieuses. Cegereal a ainsi finalisé son projet « Go Green », qui a fait d'elle une foncière 100 % verte en 2014. Elle s'est également distinguée en recevant le statut de « Green Star » dans l'indice international « Global Real Estate Sustainability Benchmark ». La prochaine étape est le lancement du projet « Upgreen your Business », une invitation à partager les fruits de notre démarche. Elle s'adresse directement à nos locataires, nos fournisseurs et nos investisseurs afin de poursuivre ensemble cette dynamique éco-responsable.

MAINTENIR UNE STRUCTURE FINANCIÈRE SAINTE

La valeur du patrimoine couvre plus de deux fois notre endettement. Le maintien d'un effet de levier inférieur à 50 % permet de même d'obtenir des conditions optimales de financement. Notre coût financier s'établit entre 3,15 % et 3,40 % selon le taux d'occupation, avec des frais de remboursement anticipé limités permettant de saisir les opportunités de financement le cas échéant.



Faits marquants 2014

AU RYTHME DE L'ANNÉE, CEGEREAL DEVIENT UNE FONCIÈRE 100 % VERTE

STATUT DE « GREEN STAR » POUR CEGEREAL

Pour sa première participation à l'indice international « Global Real Estate Sustainability Benchmark » (GRESB), Cegereal a obtenu le statut de « Green Star ». Cette distinction, qui fait de l'entreprise un acteur immobilier de référence en matière de gestion responsable et de développement durable, récompense les nombreux efforts réalisés pour mettre à la disposition des actionnaires et des utilisateurs un portefeuille d'actifs modernes répondant aux standards internationaux les plus exigeants.

DOUBLE CERTIFICATION HQE ET BREEAM, MENTION « VERY GOOD »

En 2014, les immeubles Europlaza et Arcs de Seine ont reçu la certification BREEAM In-Use « Very Good ». Ces deux sites figurent parmi les quatre premiers immeubles en exploitation en France à bénéficier d'une double certification HQE Exploitation et BREEAM In-Use « Very Good ». Rives de Bercy a quant à lui reçu sa certification « HQE Exploitation fin 2014 et BREEAM In-Use « Very Good » début 2015 ». Véritables écosystèmes au service des locataires, ces sites exceptionnels proposent des lieux de travail et des espaces de vie pouvant accueillir jusqu'à 5 000 collaborateurs. Ils affichent des performances très élevées sur les axes « Bâtiments » et « Gestion du bâtiment ».

24 %

Croissance du résultat net récurrent par action en 2014



LANCEMENT DE LA PREMIÈRE « TOUR JARDIN » À LA DÉFENSE

Projet unique au cœur de la Défense, la « Tour Jardin » est conçue pour offrir aux utilisateurs de la tour Europlaza un nouvel espace de vie exceptionnel en plein air et des espaces communs entièrement revisités. Dès le printemps 2015, les locataires et leurs visiteurs pourront notamment bénéficier d'un jardin privatif de plus de 3 000 mètres carrés et de deux jardins intérieurs imaginés par l'architecte Juan Trindade. Ce projet de grande ampleur a l'ambition de répondre aux nouvelles aspirations de nature et de qualité de vie des entreprises et de leurs collaborateurs.

MAINTIEN D'UNE DYNAMIQUE DE COMMERCIALISATION ET DE FIDÉLISATION SOUTENUE

Au cours de l'année, Cegereal a bénéficié d'une activité locative soutenue malgré un contexte atone. 6 400 m² ont ainsi été signés auprès de nouveaux locataires (BBC et Sagem à Arcs de Seine, Gas Natural et Heinz France à Europlaza), tandis que 11 300 m² ont été signés avec des locataires dans le cadre de renouvellement de bail ou d'extension de surface. C'est notamment le cas de NTT Europe, Galderma, Crédit Agricole/BforBank à Europlaza, et d'Huawei à Arcs de Seine.

UNE CAPACITÉ DE DISTRIBUTION RENFORCÉE

En 2013, Cegereal avait annoncé un retour à un niveau normal de distribution de dividende en 2014. Grâce à une croissance du résultat net récurrent par action de plus de 20 %, le Conseil d'administration a pu proposer une distribution de 1,50 euro par action dès 2014 et proposera de porter ce montant à 1,65 par action en 2015.

Performance durable

Locataires : des signatures de qualité

97 % de locataires de premier plan

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

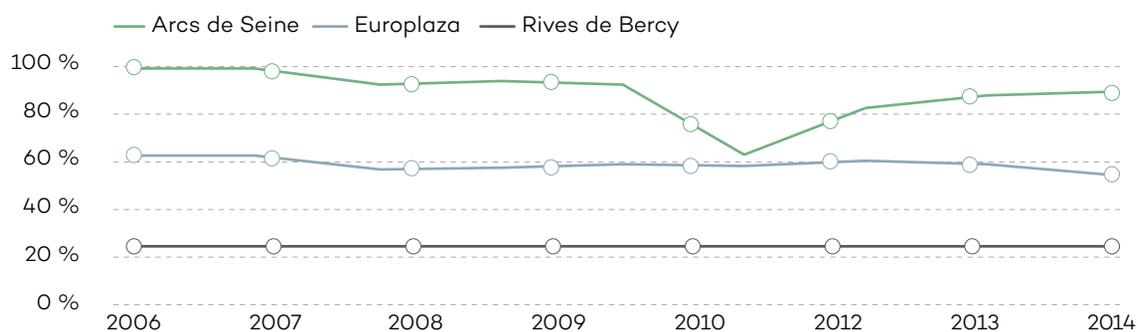


Chiffres clés

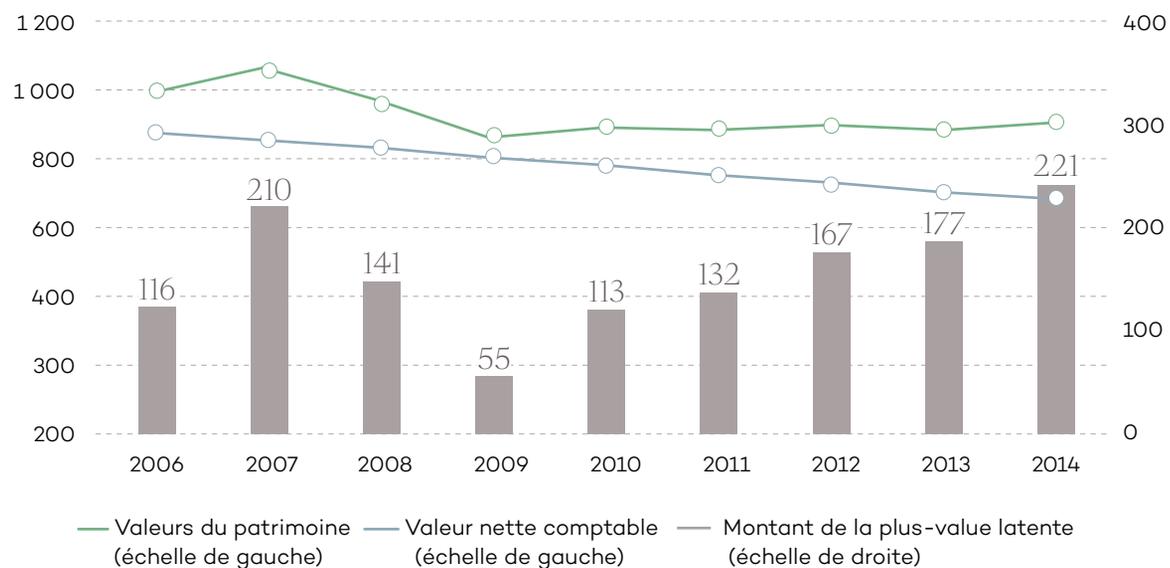
221 M€
de plus-values latentes
en décembre 2014

97 %
de locataires de premier plan
notés 1 et 2 par Dun & Bradstreet

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



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



Chiffres clés

Performance EPRA

Résultat EPRA

EN MILLIERS D'EUROS

	2014	2013
Résultat net IFRS	42 398	1 940
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	(18 704)	17 145
Résultat EPRA	23 694	19 085

ANR EPRA

EN MILLIERS D'EUROS, SAUF DONNÉES PAR ACTION

	2014	2013
Capitaux propres IFRS	509 135	486 629
Étalement des franchises de loyer	(36 532)	(29 331)
ANR EPRA	472 603	457 298
Valeur de marché de l'emprunt	(410 274)	(398 621)
Valeur comptable de l'emprunt ⁽¹⁾	401 888	395 797
ANR triple net EPRA	464 218	454 474
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	13 350 545	13 345 278
ANR par action	34,8	34,1

(1) La valeur retenue au 31 décembre 2014 est la valeur bilancielle IFRS de l'emprunt tandis que celle retenue au 31 décembre 2013 était la valeur de remboursement de l'emprunt.

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

L'EPRA publie notamment des « Best Practices Recommendations » (BPR) qui définissent les lignes directrices à suivre par les sociétés foncières cotées en matière d'information financière afin de renforcer la transparence et la comparabilité des données publiées par les REIT dans leurs rapports annuels.

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

EN MILLIERS D'EUROS

	2014	2013
Valeur nette des immeubles de placement	871 000	849 000
Frais et droits de mutations	57 146	49 914
Valeur brute des immeubles de placement (B)	928 146	898 914
Revenus locatifs nets perçus annualisés (A)	35 538	49 589
Ajustements : franchises facturés	14 860	2 183
Revenus locatifs nets perçus annualisés ajustés des franchises (C)	50 398	51 771
Taux de rendement « EPRA NIY » (A)/(B)	3,8 %	5,5 %
Taux de rendement « EPRA topped-up NIY » (C)/(B)	5,4 %	5,8 %

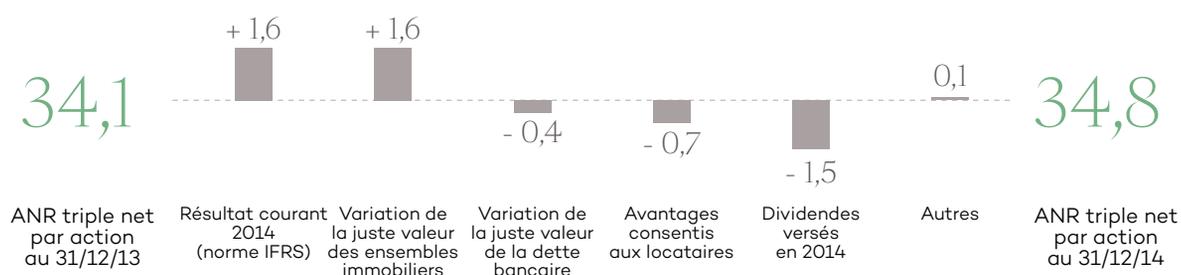
Taux de vacance EPRA

EN MILLIERS D'EUROS

	2014	2013
Valeur locative de marché totale	55 878 797	60 478 912
Valeur locative de marché des espaces vacants	5 846 801	6 807 544
Taux de vacance EPRA	10 %	11 %

ANR triple net EPRA

EN EUROS PAR ACTION



Chiffres clés

Cegereal en Bourse

Cegereal démontre une nouvelle fois sa performance par rapport aux principaux indices.

Carte d'identité boursière

Nom	CEGEREAL SA	Type	Eurolist Compartiment B
NYSE	EURONEXT PARIS	Indices	CAC all shares
Code ISIN	FR0010309096		IEIF SIIC France
Mnemo	CGR	Service titres	BNPP Securities Services
CFI	ESVUFB		

UNE CROISSANCE QUI PERDURE

En 2014, l'environnement économique ne s'est pas révélé porteur. Le rythme de progression du PIB reste en dessous de 1 % par an, ce qui permet au mieux d'éviter une dégradation généralisée du marché de l'emploi. L'événement marquant de l'année sur le plan financier en France est la chute de

plus de 150 points de base du taux de rendement actuariel des OAT à 10 ans qui franchissent la barre du 1%. Le marché immobilier locatif et de l'investissement se montre toutefois dynamique, marqué par de grandes transactions. Les indices immobiliers affichent de bonnes performances, comme

l'indice Euronext IEIF SIIC France qui augmente de 16,3 %. Cegereal a su bénéficier de cette tendance et voit son cours augmenter de près de 10 % et sa décote par rapport à l'ANR atteindre 24 %, contre 29 % au 31 décembre 2013.

Évolution du cours de Bourse par rapport aux principaux indices

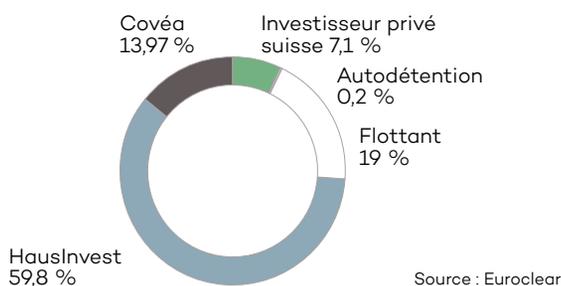


UNE MAJORITÉ D'ACTIONNAIRES DE LONG TERME

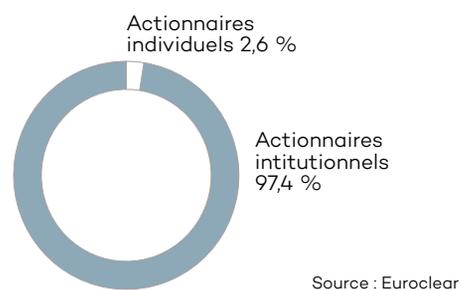
Depuis son introduction en Bourse en 2006, Cegereal est principalement adossée à des investisseurs institutionnels fidèles qui ont une stratégie d'investissement sur le long terme : le fonds commun de placement immobilier HausInvest, actionnaire majoritaire à hauteur de 59,78 % du capital, et le groupe d'assurance Covéa (GMF-MMA-MAAF) qui détient

13,97 % du capital. Le flottant, qui représente 19,0 % du total des actions, est lui-même majoritairement détenu par des investisseurs institutionnels. Ils trouvent en Cegereal un point d'accès mutualisé à des revenus financiers de qualité et à un patrimoine de bureaux d'exception.

Actionnariat de Cegereal au 31 décembre 2014



Répartition du flottant de Cegereal au 31 décembre 2014



UNE PROXIMITÉ CONSERVÉE

Cegereal reste fidèle à son engagement de transparence et de proximité avec l'objectif de fournir à ses actionnaires des outils et des informations utiles à leur investissement. La société s'adresse à ses actionnaires à travers une communication financière régulière (communiqués de

presse, publicités financières, rapports financiers annuel et semestriel) et des rencontres lors de salons dédiés. En 2014, Cegereal est présente au salon Actionaria pour les particuliers et aux Midcap Events pour les professionnels.

DES SEUILS DE DISTRIBUTION RELEVÉS

Pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2013, la quote-part des bénéfices distribués par les sociétés foncières ayant opté pour le statut SIIC (société d'investissement immobilière cotée) évolue. Les taux de distribution obligatoires, sous forme de dividendes, passe de 85 % à 95 % des revenus nets comptables émanant de son activité locative et de 50 % à 60 % des plus-values nettes de cessions d'immeubles. Une mesure sans incidence pour Cegereal qui partage déjà plus de 95 % des fruits de son activité avec ses actionnaires depuis son introduction en Bourse.

INFORMATIONS ACTIONNAIRES

www.cegereal.com

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

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

13 février 2015	Résultats annuels 2014
15 avril 2015	Assemblée générale
16 avril 2015	Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2015
24 juillet 2015	Résultats du 1 ^{er} semestre 2015
22 octobre 2015	Chiffre d'affaires du 3 ^e trimestre 2015



MESSAGE DE

Richard Wrigley

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT
ET PRÉSIDENT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION DE CEGEREAL

Après avoir connu un exercice atone en 2013, le marché de l'immobilier de bureaux en Île-de-France a rebondi en 2014, avec la commercialisation de plus de 2,1 millions de mètres carrés. Recherche de rationalisation et optimisation du coût des postes de travail sont par ailleurs restées au cœur des préoccupations des entreprises clientes.

Dans ce contexte, Cegereal a maintenu ses performances grâce aux efforts quotidiens de son organisation pour offrir la flexibilité attendue par le marché. Son taux d'occupation global avoisine maintenant 90 %. La croissance des revenus a été portée par la commercialisation et le renouvellement de plusieurs baux, régulièrement avec des prises de surfaces supplémentaires. Cette croissance résulte du juste arbitrage entre le temps de la revalorisation et celui de la commercialisation du patrimoine. Devenue première foncière française entièrement certifiée HQE Exploitation, Cegereal s'est aussi distinguée cette année par son entrée à l'indice international « Global Real Estate Sustainability Benchmark » (GRESB) directement hissé dans la plus haute catégorie « Green Star ». Votre société est désormais reconnue comme un acteur immobilier de référence en matière de gestion responsable et de développement durable.

Le concept de performance durable a donné lieu à l'intégration d'un chapitre à part entière sur la Responsabilité Sociale des Entreprises (RSE) dans le rapport annuel 2014. Celui-ci fournit une description et une analyse détaillées de la performance des immeubles de la société et du respect de ses engagements dans le cadre de ses activités de foncière. Les informations et documents auxquels ce rapport fait référence ont fait l'objet d'une revue par un tiers indépendant. En 2014, le Conseil s'est rassemblé 8 fois, gardant un taux de participation élevé de 93 %. Les membres du Conseil d'administration et des différents Comités ont poursuivi la revue régulière des risques, confirmant que la société continue d'arbitrer et de prendre les décisions dans l'intérêt de l'ensemble de ses actionnaires et de ses clients.

Une gouvernance stricte

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'un rendement élevé sur le long terme, grâce à la gestion d'un patrimoine de grande qualité, le recours aux meilleures expertises et une gestion optimisée des risques et ce, dans le respect des engagements de transparence et d'indépendance.

PRINCIPES D'ORGANISATION

Se référant au Code de référence AFEP-MEDEF sur le gouvernement d'entreprise des sociétés cotées de juin 2013, la gouvernance de Cegereal est assurée à trois niveaux : le Conseil d'administration, ses trois comités et l'équipe de direction, constituée de Raphaël Tréguier et Carl-Christian Siegel. Cette organisation est conforme aux règles de gouvernance édictées par les deux autorités de marché française et allemande, AMF et Bafin. Les statuts et le règlement intérieur de Cegereal sont disponibles sur le site www.cegereal.com.



GOUVERNANCE

Une organisation tournée vers la transparence et l'indépendance

- Un **Conseil d'administration** présidé par un administrateur indépendant et composé de 9 membres, dont 3 sont indépendants.
- Trois **comités** (Comité des investissements, Comité d'audit, Comité des nominations et rémunérations), constitués majoritairement d'administrateurs indépendants.
- 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

Conseil d'Administration

ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

**Richard Wrigley**

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

**Jean-Pierre Bonnefond**

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

**Alec Emmott**

68 ans, administrateur indépendant, représentant permanent de Europroperty Consulting. 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.

Daniela Lammert

41 ans, de nationalité allemande, administrateur. Titulaire d'un diplôme de Gestion de l'Université Julius-Maximilians à Wuerzburg, elle a rejoint CRI GmbH en 2007 après avoir travaillé chez PwC et SEB ImmoInvest. Elle est Directrice des Affaires Fiscales et de la Comptabilité depuis 2010.

Olivier Le Borgne

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

Klaus Waldherr

50 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.

Gerry Dietel

37 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 Europa. Il est salarié de CRI mbH.

Carl-Christian Siegel

48 ans, administrateur. Il est Directeur général et responsable du department Acquisition et Ventes Europe de Commerz Real AG. Il a rejoint CR, à Wiesbaden début 2008 après 12 ans au sein du groupe Deutsche Bank, où il était responsable de la gestion de portefeuille pour des Fonds Spéciaux. Il est diplômé en Gestion de l'université de Konstanz et possède un diplôme en Économie Immobilière de European Business School.

Sabine Röska

35 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. Elle est diplômée de l'université de Darmstadt et de l'Institut National Polytechnique de Grenoble.



3 COMITÉS INDÉPENDANTS

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

Comité d'investissements

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

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

Nombre de réunions en 2014 : 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 2014 : 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 2014 : 2
Taux de participation : 100 %

L'ÉQUIPE DE DIRECTION

Raphaël Tréguier a été nommé Directeur général du groupe début 2012. Il est assisté dans ses fonctions par Carl-Christian Siegel, 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 40 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 49 ans, il est 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. M. Siegel est diplômé en Gestion de l'Université de Konstanz et possède un diplôme en Économie Immobilière de European Business School.

Gestion des risques

Cegereal a mis en place un dispositif de gestion des risques basé sur un contrôle interne efficace. Les risques majeurs identifiés, comme ceux liés au marché locatif immobilier et à la concentration des actifs et des locataires, peuvent ainsi être identifiés, analysés et maîtrisés.

UNE POLITIQUE DE GESTION DES RISQUES EXIGEANTE

La société s'attache, depuis 2009, à matérialiser l'ensemble de ses procédures et à mettre en évidence l'organisation et les responsabilités de chacune des parties prenantes. Cegereal ayant fait le choix de l'externalisation, une gestion des risques adaptée est un sujet primordial. Ces procédures permettent de maîtriser l'ensemble des flux d'information entre les ressources, internes et externes.

Les risques inhérents à l'activité de la société, susceptibles d'affecter la situation financière, les résultats, l'activité et les perspectives de développement du Groupe, sont anticipés pour atteindre les objectifs fixés.

La gestion des risques passe aussi par une revue des engagements financiers et une mise à jour trimestrielle des analyses de solvabilité des locataires. Par ailleurs, Cegereal informe mensuellement le Conseil d'administration des points d'actualité pour lui permettre de prendre des décisions de façon éclairée.



DES RISQUES REVUS ANNUELLEMENT

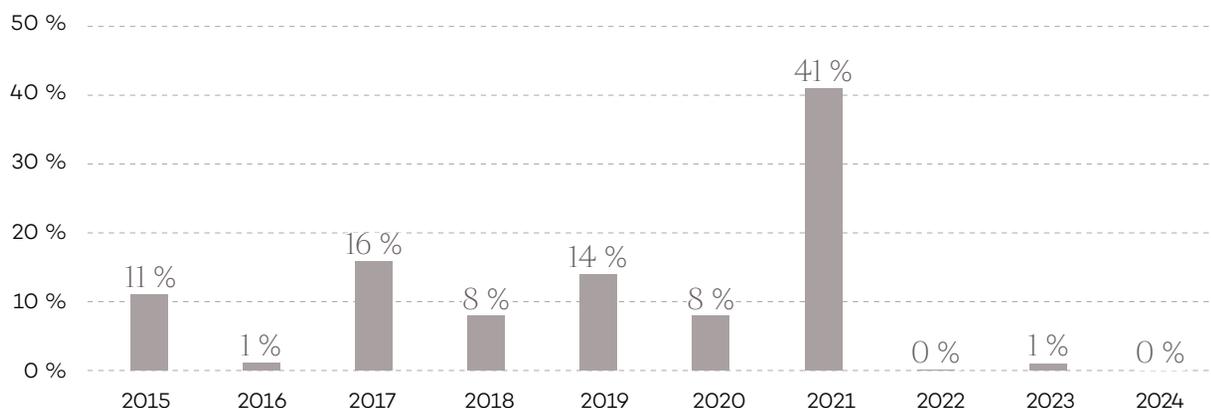
Les risques pouvant avoir un impact sur l'activité du Groupe, sa situation financière ou ses résultats sont analysés et revus de manière exhaustive chaque année. Ils sont alors présentés dans le paragraphe III.1 Gestion des risques, page 84 avec leurs conséquences éventuelles et les facteurs atténuants.

RISQUE LIÉ À LA CONCENTRATION DES ACTIFS ET DES LOCATAIRES

Cegereal fait face à une dépendance vis-à-vis de ses quatre principaux locataires qui représentent 47 % de la surface louée à un an.

Afin de réduire ce risque, la société a pris plusieurs mesures avec l'appui de son Conseil d'administration comme l'ouverture à la divisibilité des sites Arcs de Seine et Europlaza et la renégociation par avance de certains baux importants en cours (eg. Galderma, Huawei et Sagem ont étendu leur surface louée en 2014).

Année de congé possible (BO) (en %)



— Année de congé possible (en % du loyer total potentiel au 31/12/2014)

GESTION DES RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

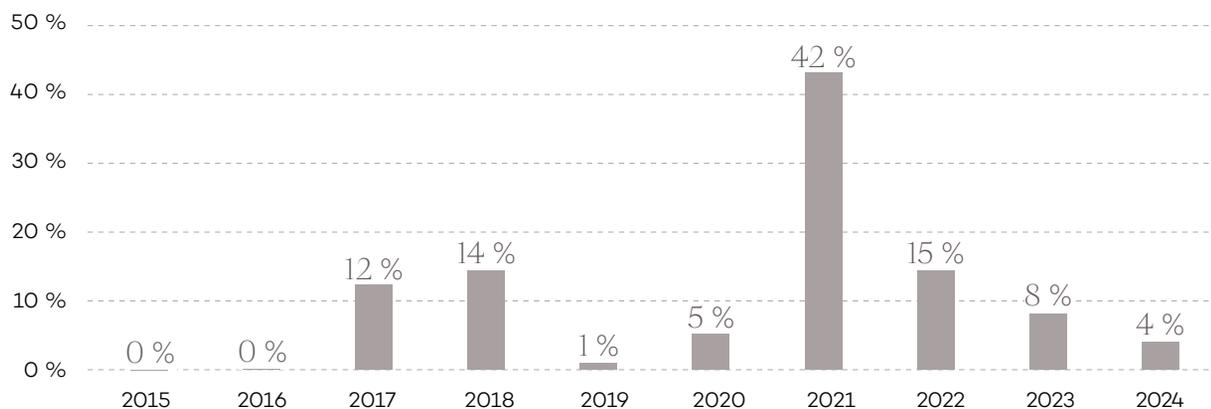
Dans un environnement très concurrentiel, Cegereal porte une attention particulière à la pérennité de son patrimoine en conservant ses immeubles aux meilleurs standards du marché tout en intégrant des critères stricts de performance durable et environnementale. Cette volonté a été illustrée en 2012 par l'amélioration des espaces de restauration et des espaces de vie commune à Arcs de Seine. Elle se poursuit avec le projet de première « Tour Jardin » appliqué à Europlaza débuté en 2014.

Europlaza et Arcs de Seine sont les 3^e et 4^e immeubles en France à détenir la double certification environnementale HQE Exploitation et BREEAM In-Use International « Very Good ». Selon IPD Immostat, le

marché des bureaux affiche un regain de dynamisme fin 2014. Avec une demande placée cumulée de 2,1 millions de m², 2014 enregistre une hausse de + 13 % par rapport à 2013. 2014 est marquée par le retour des transactions de bureaux supérieurs à 5 000 m² qui représentent 831 200 m² soit 40 % de la demande placée 2014 et connaissent la plus forte progression de l'année (+ 24 %).

La qualité des immeubles s'est donc aussi traduite par leur commercialisation active en 2014. Les équipes de Gas Natural et Heinz ont rejoint Europlaza sur 1 300 m² tandis que Crédit Agricole/BforBank, Galderma et NTT Europe ont renouvelé leurs baux sur près de 7 400 m². Arcs de Seine a accueilli les sociétés BBC, Amgen et Exclusive Networks sur 5 000 m² et a vu Sagem et Huawei prendre des surfaces supplémentaires sur 2 100 m². Le taux d'occupation du portefeuille atteint 90 % au 31 décembre 2014.

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



— Année de fin de bail (en % du loyer total potentiel au 31/12/2014)

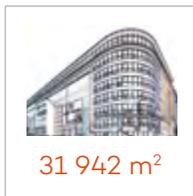
3 sites

EXCEPTIONNELS
constitués de campus
horizontaux et verticaux

Europlaza



Rives de Bercy



31 942 m²

Arcs de Seine



47 222 m²

52 478 m²



Un patrimoine de référence

Modernes, divisibles et offrant une large palette de services, nos immeubles sont pensés comme des piliers de la performance des entreprises locataires, avec l'humain au cœur des priorités.

VALORISATION

Panorama des actifs

	EUROPLAZA 20, avenue André-Prothin (La Défense 4)	ARCS DE SEINE 34, quai du Point du Jour (Boulogne-Billancourt)	RIVES DE BERCY 4, quai de Bercy (Charenton-le-Pont)	TOTAL PORTEFEUILLE GLOBAL
% Détention	100 %	100 %	100 %	n.a.
Valeur	333 M€	347 M€	191 M€	871 M€
Valeur/m ²	6 346 €/m ²	7 348 €/m ²	5 980 €/m ²	6 616 €/m ²
Évolution annuelle	- 6,2 %	+ 7,8 %	+ 11,0 %	+ 2,6 %
Taux de capitalisation ⁽¹⁾	+ 6,3 %	+ 5,6 %	+ 5,8 %	+ 5,9 %
Loyers 2014 (non annualisés)	20,8 M€	14,0 M€	10,0 M€	44,7 M€
Loyers 2013 (non annualisés)	21,8 M€	11,8 M€	9,7 M€	43,3 M€
Évolution annuelle	- 4,6 %	+ 19,5 %	+ 3,1 %	+ 3,7 %
Taux d'occupation financier ⁽²⁾	77 %	97 %	100 %	90 %
Durée moyenne pondérée résiduelle des baux 2014	4,1	7,0	6,5	5,7
Durée moyenne pondérée résiduelle des baux 2013	4,1	7,1	8,0	6,6
Surface totale	52 478 m ²	47 222 m ²	31 942 m ²	131 642 m ²
<i>dont Bureaux</i>	47 131 m ²	44 152 m ²	29 136 m ²	120 419 m ²
<i>dont RIE & Activité</i>	3 157 m ²	2 041 m ²	2 424 m ²	7 622 m ²
<i>dont Archives</i>	2 190 m ²	1 029 m ²	382 m ²	3 601 m ²
Parkings	722	942	657	2 321
Année d'acquisition	1999	2000	2003	n.a.
Année de construction	1972	2000	2003	n.a.
Année de rénovation	1999	2011	n.a.	n.a.
Type de baux	Investisseur	Investisseur	Investisseur	Investisseur
Principaux locataires	Cap Gemini	Canal+	Crédit Foncier de France	Crédit Foncier de France
	GE Capital	Hewlett Packard		Cap Gemini
	Galderma	Boursorama		GE Capital

(1) Source : expertises DTZ

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

ARCS DE SEINE

347 M€

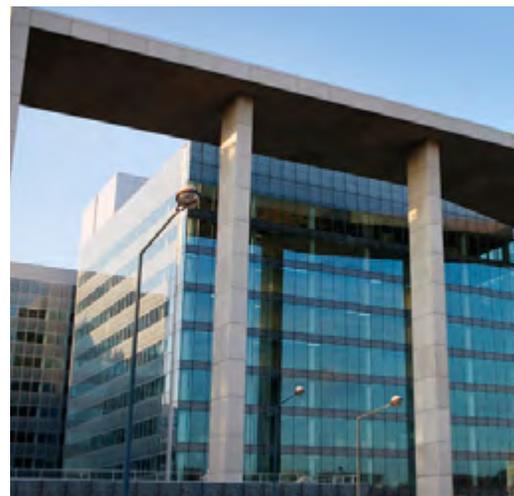
Valeur hors droits de mutation au 31/12/2014

47 222 m²

Superficie totale

Canal+, Hewlett Packard,
Boursorama

Principaux locataires



RIVES DE BERCY

191 M€

Valeur hors droits de mutation au 31/12/2014

31 942 m²

Superficie totale

Crédit Foncier

Unique locataire



EUROPLAZA

333 M€

Valeur hors droits de mutation au 31/12/2014

52 478 m²

Superficie totale

Cap Gemini, GE Money Bank,
Galderma

Principaux locataires



ARCS DE SEINE

L'équilibre entre confort de vie et performance

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

Arcs de Seine est situé aux portes de Paris, au cœur de la « Telecommunication Valley ». Ce secteur de Boulogne-Billancourt, pôle tertiaire majeur en Île-de-France, présente un double avantage. Facilement accessible grâce à un réseau de transports dense et diversifié, sa localisation près de la Seine permet de rejoindre très rapidement le centre de Paris par les quais. La présence des plus grands acteurs de l'économie – entreprises des secteurs de la communication et des nouvelles technologies, grands groupes internationaux, marques leaders dans leur domaine d'activité, PME attirées par le dynamisme porteur du quartier... – en fait un secteur attirant les plus belles signatures.

NATURE, LUMIÈRE ET TRANSPARENCE

Arcs de Seine réunit trois bâtiments de

cinq, sept et huit étages. Agencés autour d'un parc privatif, ils combinent des lignes modernes et des formes en arcs, conçues par le cabinet d'architectes SOM – Skimore, Owings and Merrill.

À chaque étage, les occupants bénéficient d'une grande luminosité. Ils peuvent jouir d'une vue imprenable sur la Seine ou de la sérénité d'un grand parc paysagé. La présence de l'eau, de la pierre et de matériaux jouant sur la transparence apporte de nombreuses sources de lumière dans les espaces.

Si la nature inspire Arcs de Seine, Cegereal a voulu en faire un site toujours plus vert. En 2012, il est ainsi devenu l'un des premiers ensembles du quartier à obtenir la certification HQE Exploitation. Arcs de Seine a également reçu, début 2014, la certification BREEAM In-Use International « Very Good » sur les deux parties auditées « actifs » et gestion d'immeubles ».

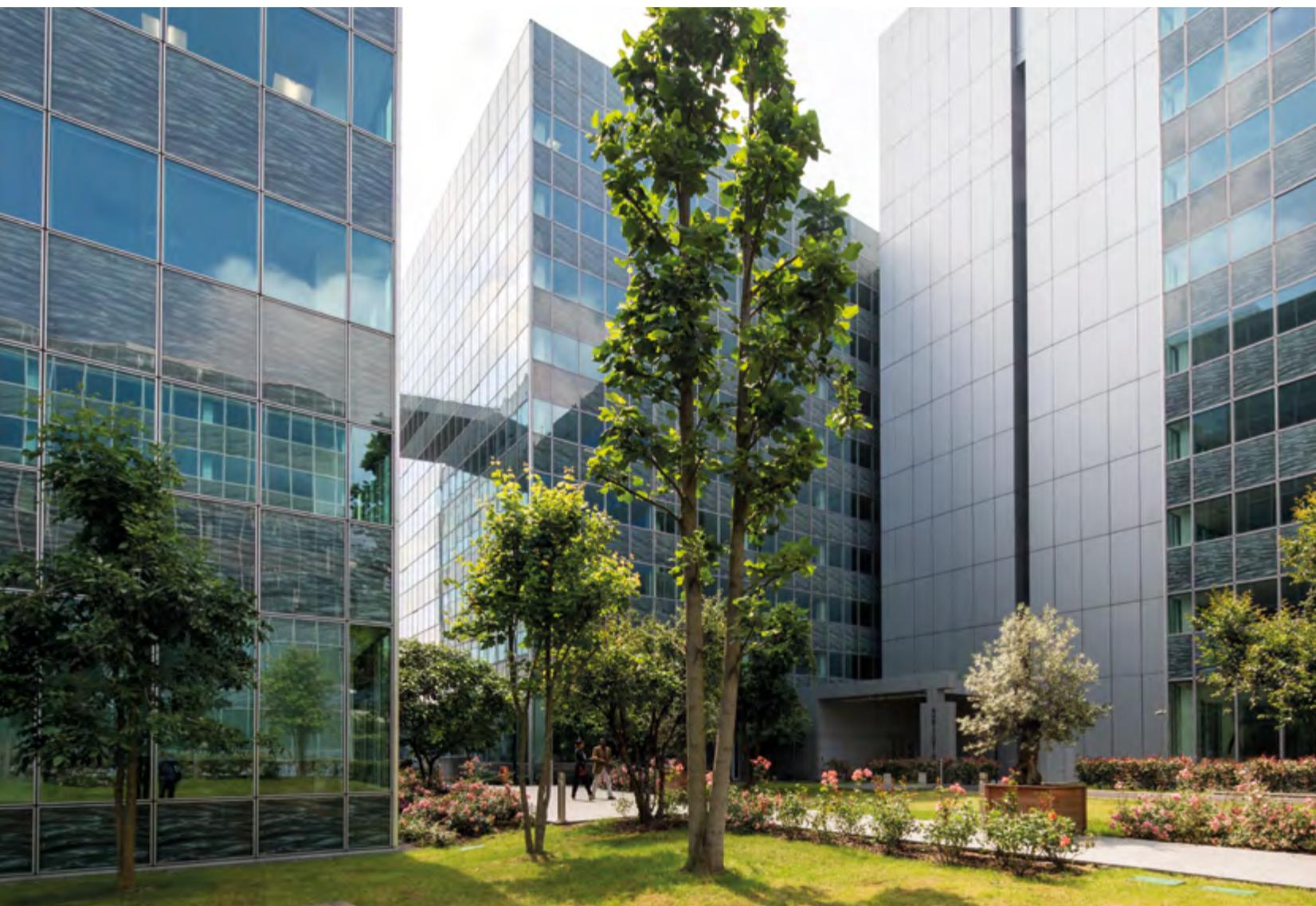
CANAL+, HEWLETT PACKARD,
BOURSORAMA, HUAWEI, SAGEM
PRINCIPAUX LOCATAIRES



47 222 M²
SUPERFICIE TOTALE

« Véritable référence en termes d'efficacité énergétique, d'éco-responsabilité et de confort de travail, Arcs de Seine a confirmé ses succès locatifs tout au long de l'année avec des baux prolongés et l'augmentation des surfaces louées. À fin 2014, il ne reste plus que 1 400 m² de bureaux à louer sur les 40 000 m² disponibles depuis la rénovation du site. Canal+, Hewlett Packard, Huawei Technologies, Boursorama... sont autant de belles signatures que nous sommes fiers d'accueillir et de fidéliser durablement. »

CARL-CHRISTIAN SIEGEL, Directeur général délégué aux affaires immobilières



347 M€
VALORISATION

AU 31/12/2014 (HORS DROIT DE MUTATION)

97 %
TAUX D'OCCUPATION
AU 31/12/2014

14,1 M€
LOYERS PERÇUS
EN 2014

PRIORITÉ AUX SERVICES ET À LA FLEXIBILITÉ

Chaque étage d'Arcs de Seine a été pensé pour délivrer la configuration de bureaux la plus souple et la mieux adaptée aux locataires. Selon les besoins et modes de travail, les vastes plateaux de 1 400 à 2 800 m², divisibles verticalement et horizontalement, peuvent se transformer en open space ou en espaces séparés.

Ces surfaces modulables offrent les meilleures conditions de confort et de sécurité, dans un esprit de campus et de convivialité. Locataires et visiteurs disposent d'un pôle de services communs offrant des espaces de réception et de réunion propices aux échanges, un auditorium de 298 places, un dispositif complet de restauration rénové en 2013, un parking sous terrain de 940 places et une agence bancaire. À l'écoute permanente des attentes des locataires, les gestionnaires immeubles assurent au quotidien le confort et le fonctionnement optimal du site.

MIEUX VIVRE ET TRAVAILLER

Cegereal a réaménagé les espaces détente d'Arcs de Seine afin de les rendre plus fluides, plus esthétiques et plus conviviaux. Désormais, les clients bénéficient de nouvelles prestations qui s'adaptent aux envies de chacun : buffets thématiques du nouveau restaurant interentreprise, cafétéria pour déjeuner sur le pouce, formules « à emporter », zone « lounge » pour des pauses à tout moment de la journée, accès à la nouvelle terrasse du RIE côté jardin.

UN TAUX D'OCCUPATION DE 97%

En 2014, Cegereal a poursuivi avec succès sa stratégie de commercialisation d'Arcs de Seine. Quatre nouveaux locataires ont rejoint le site cette année sur un total de 5 000 m² : AMGEN, Exclusive Networks, BBC. Sagem et Huawei ont, quant à eux, étendu leur surface sur 2 100 m².



POINT DE VUE

Sonepar

Leader mondial de la distribution aux professionnels de matériel électrique et de services associés/Arcs de Seine

BERTRAND DONNEVE

Directeur Immobilier et Sécurité

« Ce site offre à nos collaborateurs un lieu de travail moderne et un confort de vie très appréciables tout en étant à proximité immédiate de Paris. »

0,9 M€
DE TRAVAUX DE RÉNOVATION
ET D'AMÉLIORATION
EN 2014

RIVES DE BERCY

Le haut de gamme à l'Est de Paris

AU CŒUR D'UN PÔLE TERTIAIRE EN EXPANSION

Rives de Bercy est un espace immobilier haut de gamme implanté à Charenton-le-Pont, dans un quartier d'affaires en pleine expansion de l'Est parisien. Depuis quelques années, Charenton-le-Pont 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 de louer des locaux de même qualité – mais moins onéreux – que dans l'Ouest parisien.

Proche des réseaux routiers (périphérique et A4) et de transports en commun (bus, métro) permettant de rejoindre rapidement le centre de la capitale, Rives de Bercy occupe un emplacement stratégique dans un quartier faisant l'objet de nombreux projets pour dynamiser l'économie de l'Est parisien.

OUVERTURE, TRANSPARENCE ET SÉRÉNITÉ

Par son design et son architecture intérieure, les volumes à taille humaine de ses bâtiments et la modernité de ses espaces, Rives de Bercy offre une ambiance sereine, raffinée et ouverte sur l'extérieur.

Ensemble de grande taille – 31 900 m² de bâtiments configurés en forme de « 6 » sur 7 étages –, Rives de Bercy bénéficie à tous les étages d'une belle luminosité. Des passerelles suspendues relient les différentes ailes du site, tandis que la façade de 115 mètres en mur de rideau s'ouvre sur un hall monumental décoré par Albert Pinto. D'un côté, le site offre une vue dégagée sur la Seine, de l'autre, il ouvre des perspectives sur des jardins paysagers répartis sur plus de 16 000 m² de terrain. Les terrasses panoramiques couvertes de pelouse invitent la nature dans les espaces de travail.

CRÉDIT FONCIER
UNIQUE LOCATAIRE



31 942 M²
SUPERFICIE TOTALE

« En 2013, le Crédit foncier a signé avec nous un nouveau contrat de 9 ans ferme, bien avant son échéance de février 2015, prolongeant ainsi la relation de 7 ans jusqu'en décembre 2021. Ce renouvellement de bail est bel et bien le signe qu'une entreprise peut trouver une grande satisfaction à s'installer aux portes de Paris dans des conditions privilégiées. Investi financièrement dans l'exploitation et la maintenance de Rives de Bercy, le groupe a modelé le site à son image et à celle de ses collaborateurs. Nous sommes heureux de poursuivre et de renforcer avec lui les démarches conjointes d'amélioration énergétique de Rives de Bercy engagées en 2013. »

BRUNO DU RUSQUEC, Directeur des Moyens Généraux



191 M€
VALORISATION

AU 31/12/2014 (HORS DROIT DE MUTATION)

100 %
TAUX D'OCCUPATION

AU 31/12/2014

10,0 M€
LOYERS PERÇUS

EN 2014

À LA POINTE DES SERVICES

Les plateaux de 4 400 m², divisibles à partir de 3 200 m² et entourés de verdure, peuvent accueillir jusqu'à 440 personnes par étage. Ultramodernes et fonctionnels, ils sont dotés d'équipements techniques – climatisation, acoustique, éclairage – à la pointe des derniers standards technologiques.

Conçu dans un esprit campus, Rives de Bercy met à disposition des prestations de grand standing : salles de réunions de taille différente, parking sous terrain de 657 places, auditorium de 188 places, médiathèque, restaurant d'entreprise de 1 500 m² incluant une cafétéria ouverte sur un jardin paysager, quatre salons-clubs et deux salles de fitness. Ces services haut de gamme montrent que le Crédit Foncier, locataire unique des lieux, est réellement soucieux du confort et du bien-être de ses salariés.

RENFORCEMENT DU PARTENARIAT AVEC LE CRÉDIT FONCIER

Seul locataire de Rives de Bercy depuis sa mise en location en 2003, le Crédit Foncier veille naturellement à la préservation du site et mène divers travaux à cet effet. Le renouvellement en 2013 de son bail pour 9 ans, jusqu'en décembre 2021, a permis au groupe et à Cegereal de renforcer leur partenariat pour mener à bien leur démarche de labellisation de la performance environnementale de l'immeuble. Ce travail commun a mené à la certification HQE Exploitation à fin 2014.



0,9 M€
DE TRAVAUX DE RÉNOVATION
ET D'AMÉLIORATION
EN 2014

 Europlaza

Bien vivre au cœur de la tour Jardin

Depuis octobre 2014, Cegereal a lancé les travaux de rénovation de sa tour Europlaza pour la transformer en « Tour Jardin ». Confiés à l'architecte Juan Trindade, à l'origine des halls d'autres tours symboliques à la Défense, ces réaménagements permettront à Cegereal de proposer, d'ici au printemps 2015, un site où art de vivre et nature s'inviteront dans les espaces de travail.

UN ÉCRIN VERT AU CŒUR DU PREMIER PÔLE D'AFFAIRES EUROPÉEN

Pour la première fois dans ce quartier, classé parmi les dix premiers centres d'affaires mondiaux, une tour offrira aux locataires et visiteurs un jardin paysager privatif au sol de 3 300 mètres carrés, à leur usage exclusif. Dans la tendance des tours « nouvelle génération », l'édifice donnera ainsi toute sa place au végétal avec l'introduction d'arbres et de gazon sur le parvis. En 2014, des dizaines d'arbres auront été plantés. Europlaza est le troisième bâtiment de France doublement certifié HQE et BREEAM in-Use International « Very Good ».

CONFORT, PERFORMANCE ET FLEXIBILITÉ

Composée de deux immeubles disposés en « L », la tour Europlaza accueille plus de 47 000 m² de bureaux de 1 300 et 2 100 m² dotés d'une belle hauteur sous plafond et d'une vue dégagée à tous les étages. Modulables en open space ou en bureaux cloisonnés selon les besoins des locataires, ces espaces sont dotés d'équipements techniques de grande qualité comme la climatisation régulée, la vidéo surveillance ou des systèmes de sécurité performants.

Au total, 14 entreprises de référence partagent ces espaces depuis plusieurs

CAP GEMINI, GE MONEY BANK,
GALDERMA,
CRÉDIT AGRICOLE/BFORBANK
PRINCIPAUX LOCATAIRES



52 478 M²
SUPERFICIE TOTALE

« Réinventée pour répondre aux nouvelles attentes de nos clients, la tour Europlaza figure parmi les sites multilocataires offrant le plus d'espaces verts, de services haut de gamme et de parkings. C'est une tour particulièrement efficiente, qui a rencontré un grand succès commercial malgré la crise financière et un marché locatif morose sur la Défense. L'idée est de prolonger les succès commerciaux enregistrés sur ce site et de pérenniser sa valeur sur le long terme en créant le concept de "Tour Jardin". »

RAPHAËL TRÉGUIER, Directeur général



333 M€
VALORISATION

AU 31/12/2014 (HORS DROIT DE MUTATION)

77 %
TAUX D'OCCUPATION
AU 31/12/2014

20,8 M€
LOYERS PERÇUS
EN 2014

années. Cap Gemini, GE Money Bank et Galderma occupent plusieurs étages, tandis que des PME en croissance comme BforBank, Intersystems ou Gas Natural sont installées dans des surfaces de moins de 1 000 m².

UN NOUVEL ART DE VIVRE ET DE TRAVAILLER

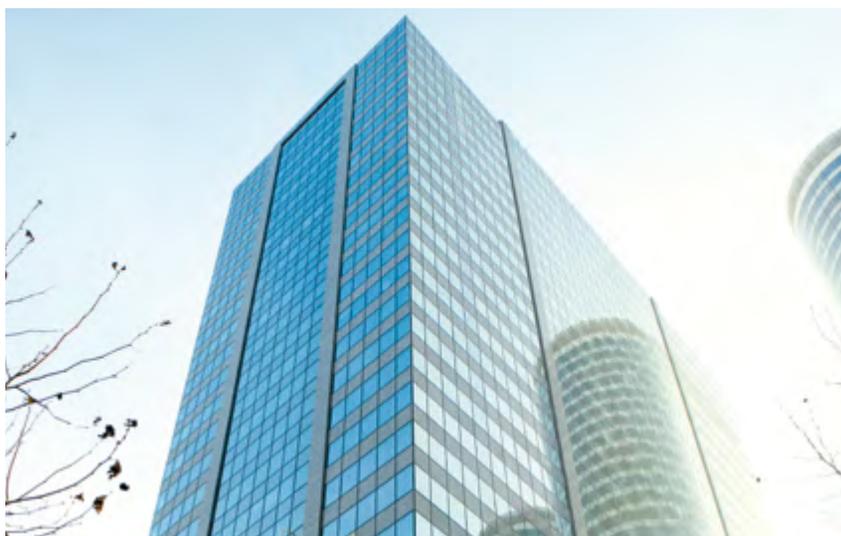
Si le site d'Europlaza présente déjà un design et des prestations ultramodernes, les travaux rendront la tour plus verte et plus lumineuse. Au grand hall prestigieux de l'immeuble, signé par l'architecte Alberto Pinto, seront apportés des améliorations techniques et visuelles dernier cri, une nouvelle gestion de l'espace et des circulations, ainsi qu'un nouvel habillage acoustique transformant le délai d'attente en un temps de repos et de concentration.

Outre un auditorium et des salles de réunions modernisées, la tour Europlaza continuera de mettre à la disposition de ses clients une palette de services de haut standing : parkings privés

en sous-sols, salle de fitness avec sauna et kinésithérapeute, cafétéria avec terrasse dans le patio, brasserie, restaurant interentreprise servant jusqu'à 1 200 repas par jour... La présence sur place d'un gestionnaire d'immeubles et de deux techniciens permettra de répondre à tous les besoins. Ce niveau de services, dans un environnement où le confort de vie prime, permet à Cegereal d'attirer en permanence de nouveaux locataires de renom.

DE NOUVEAUX SUCCÈS LOCATIFS

En 2014, le taux d'occupation d'Europlaza a atteint 93 %, contre 89 % à fin 2013. Cegereal a signé deux renouvellements, chacun accompagné d'une extension de la surface louée : Galderma a ainsi renouvelé son bail à hauteur de 4 000 m² et étendu ses surfaces de 825 m², tout comme Crédit Agricole/BforBank, qui a renouvelé son bail sur 1 700 m² et augmenté sa surface louée sur 1 295 m². Europlaza a par ailleurs accueilli un nouveau locataire, Gas Natural, qui occupe près de 890 m².



2,5 M€
DE TRAVAUX DE RÉNOVATION
ET D'AMÉLIORATION
EN 2014



100 %

RESPONSABLE

Cegereal est la première foncière
de France dont le patrimoine
est entièrement certifié.

2014, objectifs « Go Green » atteints



Responsable et différent

Avec une organisation notée « Green Star » par le GRESB et un portefeuille d'immeubles certifiés, Cegereal est la première foncière verte de bureaux en France. Un succès qui ne s'arrête pas là, puisqu'à travers sa stratégie « Upgreen your Business », Cegereal redessine les contours de ses engagements avec et pour ses parties prenantes.

ENGAGEMENT

Faire de notre politique RSE un vecteur de valeur ajoutée



Raphaël Tréguier

DIRECTEUR GÉNÉRAL

OÙ EN EST VOTRE POLITIQUE « GO GREEN » PRÉSENTÉE L'ANNÉE DERNIÈRE ?

Nous avons atteint les objectifs de « Go Green » cette année avec la certification du site de Rives de Bercy. Notre patrimoine est à présent 100 % certifié NF HQE® en exploitation et BREEAM In-Use. Mais la certification en tant que telle n'est pas le principal objectif de notre démarche « Go Green ». Elle a plutôt été un socle et outil de déploiement d'un système de management environnemental conçu pour nos locataires et au sein duquel ils occupent une place centrale.

« PRIORISER
ET ACCÉLÉRER
NOS AMBITIONS
EN MATIÈRE
DE RSE. »

APRÈS CE PREMIER SUCCÈS, QUELLES SONT VOS AMBITIONS POUR 2015 ?

2014 n'aura pas été qu'une année d'aboutissement de notre projet « Go Green ». Elle nous a également permis de prioriser, avec l'aide nos parties prenantes, nos principaux enjeux et objectifs en matière de développement durable. L'étude de matérialité que nous avons réalisée en fin d'année nous a en effet permis d'identifier nos véritables leviers d'actions en nous apportant une vision élargie de nos impacts environnementaux et sociétaux.

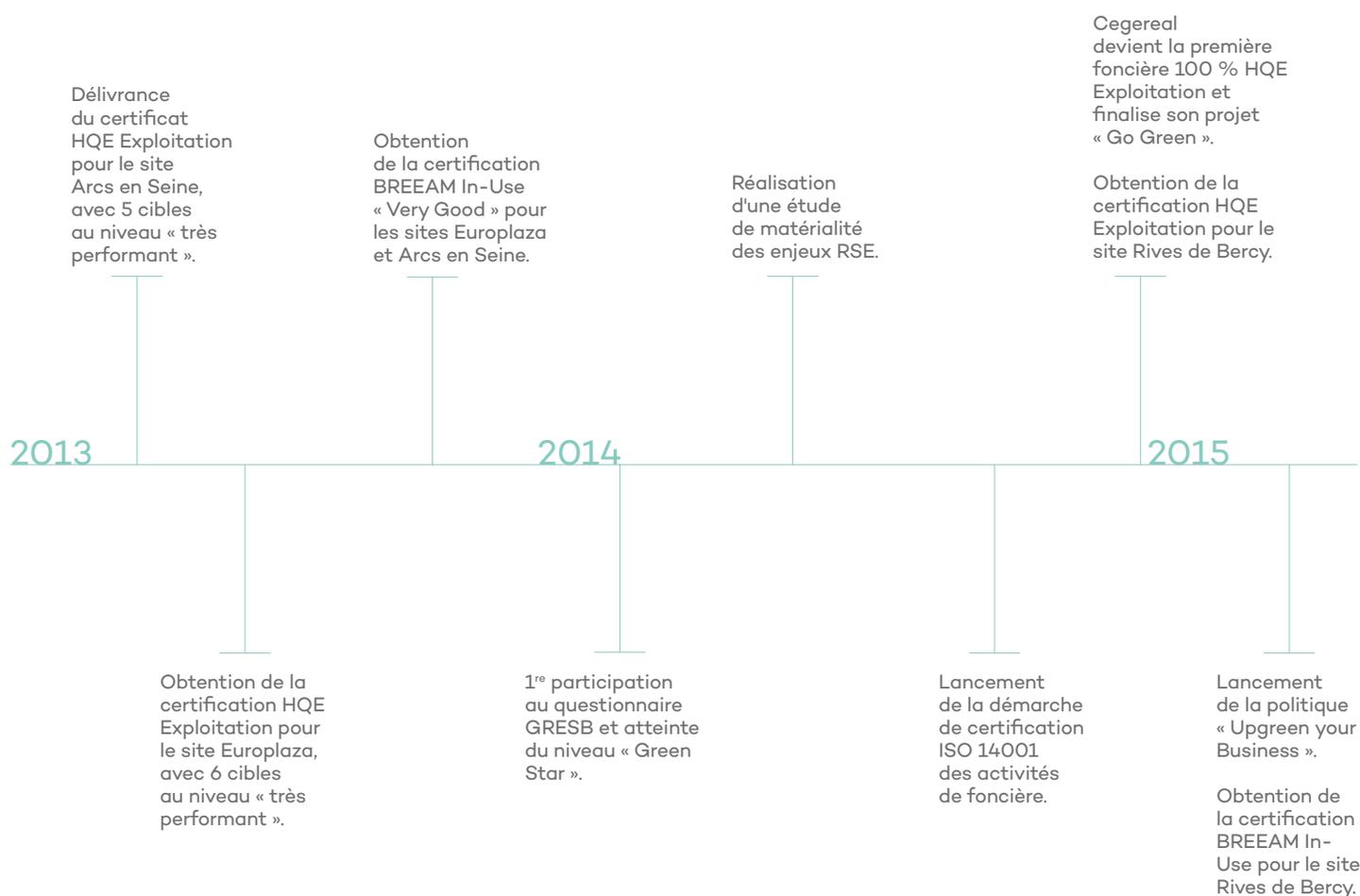
Pour ce faire, Cegereal à l'ambition d'aller plus loin pour les trois années à venir. Un plan d'actions RSE a été défini sur une période de trois ans et décline plusieurs objectifs identifiés comme pertinents et matériels au regard de nos activités de foncière.

Sur le plan environnemental d'abord, puisque la société s'est engagée dans une démarche de certification ISO 14001 et le déploiement d'un système de management environnemental global, qui sera mis à jour annuellement. Sur le patrimoine, nous souhaitons là encore renforcer notre exigence environnementale en poursuivant notre effort de certification BREEAM In-Use sur l'axe 3 (Organisational Management) et nous sommes fixés des objectifs de réduction de notre empreinte carbone à horizon 2018.

S'agissant du volet sociétal, nous nous sommes engagés à respecter les principes du Pacte Mondial des Nations Unies et avons formalisé une politique d'achats responsables qui nous permet de renforcer le dialogue avec nos partenaires en partageant un niveau de transparence et des valeurs communes. Nos salariés sont également tous signataires d'une charte éthique qui atteste de leur respect de ces valeurs.

Au travers notre stratégie « Upgreen your Business », qui regroupe l'ensemble de ces engagements, nous nous donnons les moyens d'accompagner nos locataires dans leur démarche de développement durable et souhaitons leur offrir un environnement favorable à leurs ambitions en la matière. Renforcées par ces premiers succès, les ambitions de Cegereal en la matière seront donc réaffirmées en 2015.

L'année 2014 a permis la finalisation du projet « Go Green » à travers l'atteinte d'un taux de 100 % de certification environnementale en exploitation du patrimoine.



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



Patrimoine

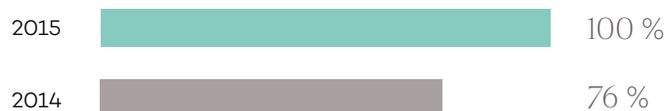
Certification de la qualité environnementale du patrimoine

- 100 % du patrimoine certifié NF HQE® Bâtiments Tertiaire en Exploitation, une première pour une foncière en France
- 100 % du patrimoine certifié Breeam In-Use International début 2015
- 3^e et 4^e actifs français doublement certifiés respectivement au niveau Très Bon (HQE Exploitation) et « Very Good » (Breeam In-Use) à fin 2014

TAUX DE CERTIFICATION NF HQE® EXPLOITATION DU PATRIMOINE CEGEREAL



TAUX DE CERTIFICATION BREEAM IN-USE DU PATRIMOINE CEGEREAL



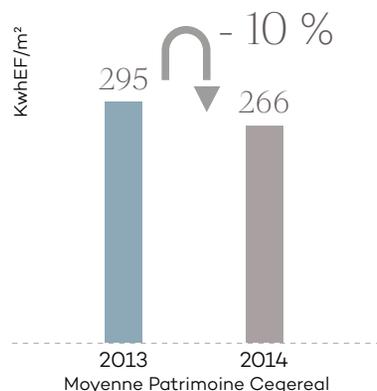
Gestion environnementale

Des annexes environnementales qui stipulent les engagements réciproques de Cegereal et de ses locataires sont signées sur **plus de 60 %** de la surface locative du patrimoine. Des échanges fréquents avec les locataires sont réalisés dans le cadre des annexes environnementales. À ce titre, près de 76 % des locataires ont participé à des réunions d'information spécifiques. L'objectif est de généraliser la signature d'annexes environnementales à tous les baux d'ici à 2018.

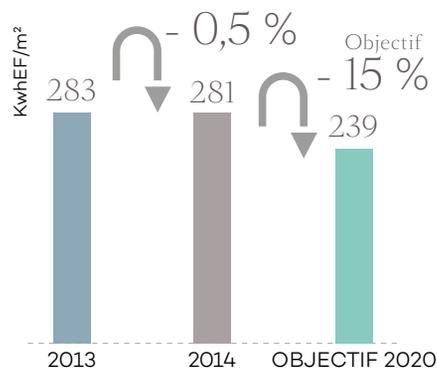
Consommation énergétique du patrimoine

À climat constant, c'est-à-dire enlevant l'effet de l'incidence climatique, on observe une très légère baisse de la consommation énergétique finale moyenne du patrimoine de Cegereal entre 2013 et 2014.

CONSOMMATION D'ÉNERGIE FINALE (SANS CORRECTION CLIMATIQUE)



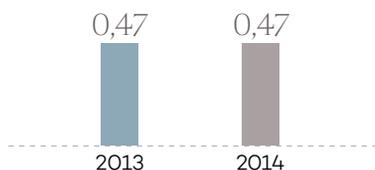
CONSOMMATION D'ÉNERGIE FINALE (AVEC CORRECTION CLIMATIQUE)



Cegereal souhaite renforcer cette tendance et s'est fixée un objectif de réduction de la consommation d'énergie finale de son patrimoine de - 15 % (en kWhEF/m². an) à horizon 2020.

Consommations d'eau (en m³/m²/an)

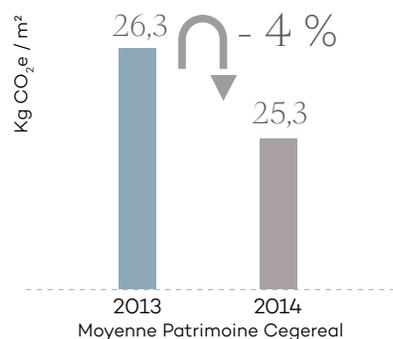
Une consommation d'eau maîtrisée.



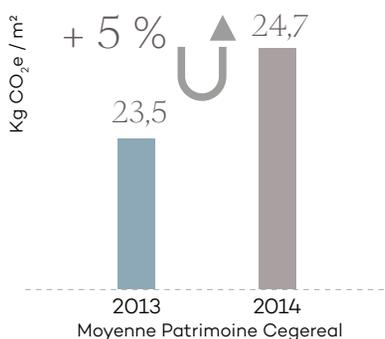
Les consommations d'eau sont restées relativement stables en moyenne entre 2013 et 2014. Un objectif de réduction de réduction des consommations d'eau du patrimoine de - 10 % est fixé à horizon 2020 (en m³/m²/an).

Émissions de gaz à effet de serre (en Kg CO₂e/m²)

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (SANS CORRECTION CLIMATIQUE)



ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (AVEC CORRECTION CLIMATIQUE)



Les émissions de gaz à effet de serre engendrées par le patrimoine de Cegereal ont diminué de 4 % entre 2013 et 2014 sans correction climatique. Néanmoins et si l'on prend en compte les effets de l'incidence climatique, cette baisse correspond en réalité à une hausse de 5 % à climat constant. Dans le cadre de sa démarche « Upgreen your Business », Cegereal s'est fixée un objectif ambitieux de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre de - 20 % (en Kg CO₂e/m²) à horizon 2020.

Connectivité du patrimoine

< 130 m Distance moyenne des actifs par rapport au réseau de transports en commun le plus proche*.

* Les types de transports en commun suivants sont pris en compte dans le calcul de la distance moyenne d'un actif par rapport au nœud de transports en commun : bus, tramway, métro, train, Transilien et RER.

Corporate

Bilan Carbone® Corporate

2014 6 T.CO₂e à périmètre constant

2013 9 T.CO₂e

- 32 %

de réduction des émissions par rapport à 2013 à périmètre constant

Implication des fournisseurs et prestataires

- 83 % des prestataires interrogés ont répondu à un questionnaire les interrogeant sur leurs pratiques en matière de développement durable. Ils représentent plus de 78 % du volume d'achats total de Cegereal sur l'année 2014.
- Parmi eux, 67 % ont adhéré à la charte d'achats responsables de Cegereal.

Indicateurs clés

« Upgreen your Business » Plan d'actions RSE 2015-2018

THÈMES	PÉRIMÈTRE	ENGAGEMENTS	OBJECTIFS	ÉCHÉANCE
AXE 1 - BUSINESS				
Mesure et maîtrise de l'impact environnemental	Patrimoine	Déployer une cartographie environnementale sur l'ensemble du patrimoine	100 %	Permanent
Performance énergétique	Patrimoine	Réduire les consommations énergétiques finales de - 15 % à horizon 2020	- 15 %	2020
Émissions de GES et changement climatique	Patrimoine	Diminuer de 20 % les émissions de gaz à effet de serre et maîtriser l'empreinte carbone du patrimoine	- 20 %	2020
	Patrimoine	Détenir 100 % d'actifs certifiés HQE Exploitation	100 %	2018
Labellisation et certification environnementale	Patrimoine	Détenir 100 % d'actifs certifiés Breeam In-Use	100 %	2018
	Patrimoine	Développer 100 % d'immeubles verts	100 %	2018
	Patrimoine	Maîtriser l'impact environnemental des constructions et déployer une charte de chantier propre sur l'ensemble de nos chantiers	100 %	Permanent
	Patrimoine	Généraliser des annexes environnementales sur tous les baux	100 % des baux concernés	2018
Baux verts	Patrimoine	Favoriser les transports en commun et les modes de transports doux	-	Permanent
	Patrimoine	Engager un plan d'accessibilité PMR sur le patrimoine	-	2018
Accessibilité	Patrimoine	Déployer la collecte sélective et le tri des déchets sur 100 % du patrimoine	100 % du patrimoine	2018
	Patrimoine	Atteindre 100 % de taux couverture de collecte du tonnage de déchets générés du périmètre de reporting environnemental	100 % du patrimoine	2018
Déchets	Patrimoine	Réduire les consommations d'eau du patrimoine de - 10 % à horizon 2020	- 10 %	2020
	Patrimoine	Déployer des équipements hydro-économes et de télélevage sur 50 % du patrimoine	50 % du patrimoine	2018
Eau	Patrimoine	Définir une stratégie de gestion de la biodiversité sur 100 % du patrimoine	100 % du patrimoine	2018
Biodiversité	Patrimoine			
AXE 2 - PLANET AND SOCIETY				
Émissions de GES et changement climatique	Cegereal	Diminuer l'empreinte carbone de l'activité de Cegereal	Siège social	Permanent
Empreinte sociétale	Cegereal	Évaluer notre contribution à l'activité économique et la répartition de notre valeur ajoutée.		Permanent
Éthique et déontologie	Cegereal	Respecter les principes des conventions fondamentales de l'OIT et assurer un cadre éthique à la conduite des affaires		Permanent
Transparence extra-financière	Cegereal	Participer aux indices extra-financiers pertinents		Permanent
Mécénat et partenariats	Cegereal	S'impliquer dans les cercles de réflexion et les initiatives de place		Permanent
	Cegereal	Poursuivre les actions de mécénat de la société		Permanent
Relations parties prenantes	Cegereal	Impliquer les parties prenantes externes dans la politique RSE de la société et prendre en compte leurs avis		Permanent
Achats responsables	Cegereal	Interroger 100 % des prestataires sur leur politique de développement durable et évaluer leur progression	100 % du volume d'achats	2018
	Cegereal	Viser 100 % des mandats d'asset et property management intégrant un clause de développement durable.	100 % des mandats de PM	2018
AXE 3 - SOCIAL				
Mobilisation des collaborateurs et diffusion des principes la RSE dans les métiers	Cegereal	Sensibiliser et former l'ensemble des collaborateurs aux principes du développement durable.		Permanent
Diversité et égalité de traitement	Cegereal	Assurer une égalité de traitement dans la gestion des ressources humaines et lutter contre toutes formes d'inégalité		Permanent
Gestion des talents et compétences	Cegereal	Assurer le bien-être des collaborateurs		Permanent
	Cegereal	Favoriser la montée en compétence des collaborateurs		Permanent
Gouvernance	Cegereal	Mettre en œuvre une gouvernance efficiente de la politique RSE et impliquer le Comité de direction dans son pilotage		Permanent

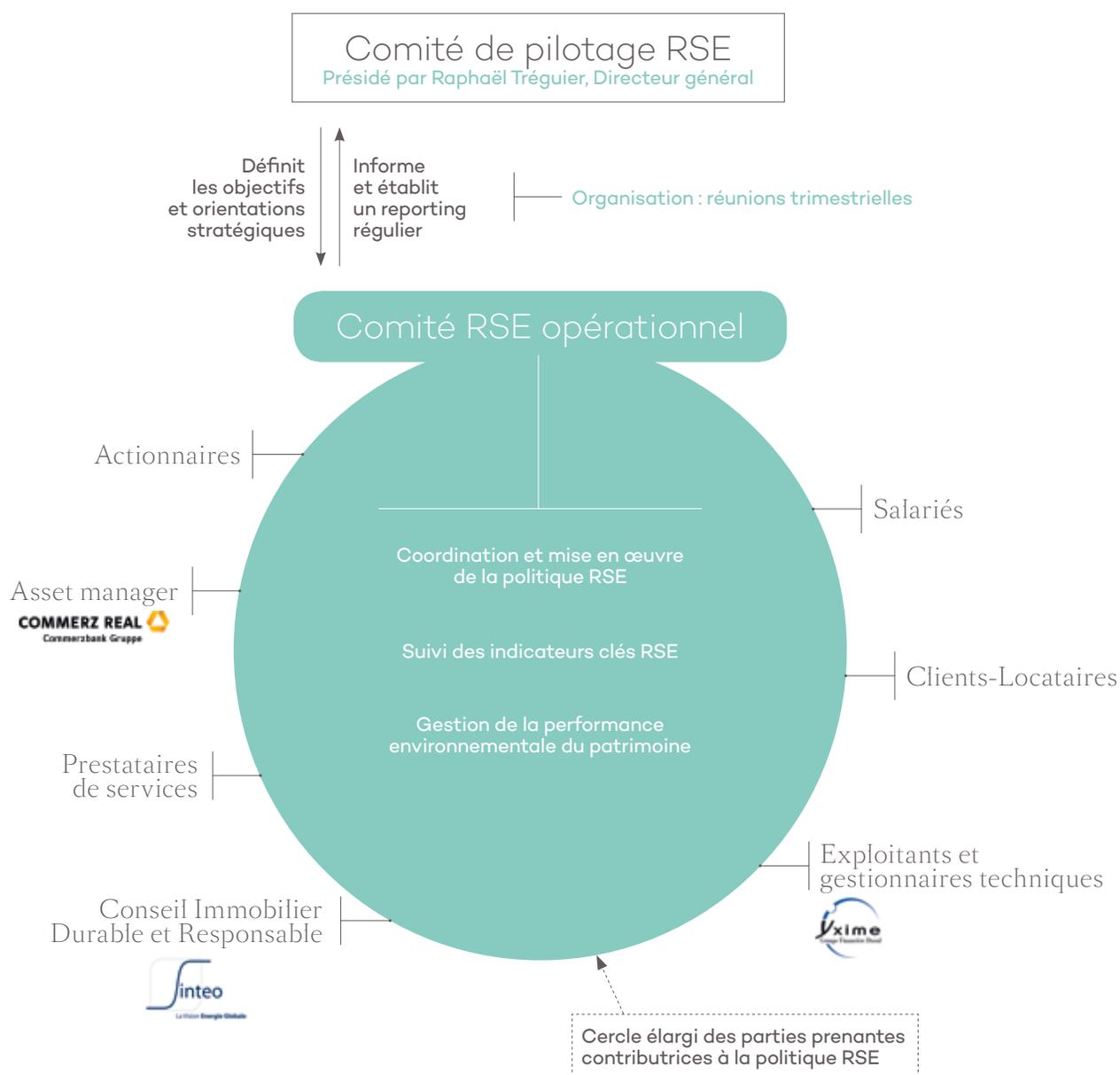
INDICATEURS/KPI	AVANCEMENT 2014	DESCRIPTION
% en surface cartographiée	40 %	Une cartographie environnementale du patrimoine de Cegereal a été initiée en 2014.
Moyenne des consommations d'énergie finale par m ²	3 %	Les consommations d'énergie finale du Cegereal ont diminué de 0,5 % entre 2013 et 2014, à climat constant. Les 6 098 MWhEF consommés en 2014 sous la responsabilité de Cegereal correspondent à la consommation moyenne d'électricité de 1 300 ménages français sur 1 an.
Moyenne des émissions de GES par m ²	-	Les émissions de gaz à effet de serre engendrées par le patrimoine de Cegereal ont diminué de 4 % entre 2013 et 2014 sans correction climatique. Si l'on prend en compte les effets de l'incidence climatique, cette baisse correspond en réalité à une hausse de 5 % à climat constant. Les émissions de GES du patrimoine sous la responsabilité de Cegereal représentent 1 037 tCO ₂ e et correspondent à l'émission moyenne de 115 Français sur 1 an.
% en surface des actifs certifiés HQE Exploitation	100 %	100 % du patrimoine certifié NF HQE® Bâtiments Tertiaire en Exploitation, une première pour une foncière en France.
% en surface des actifs certifiés Breeam In-Use	76 %	Le certificat BREEAM In-Use du site de Rives de Bercy a été obtenu début 2015, portant le taux de certification BREEAM In-Use du patrimoine de Cegereal à 100 % début 2015.
% en surface des actifs certifiés ou labélisés sur l'ensemble des développements	-	Pas de développements en 2014.
% de déploiement de la charte de chantier propre sur l'ensemble des développements	50 %	Une charte de chantier propre a été diffusée et signée par l'asset manager de Cegereal.
% d'annexes environnementales signées	36 %	36 % des baux, représentant plus de 60 % de la surface du patrimoine de Cegereal, sont encadrés par une annexe environnementale.
% d'actifs (en valeur) situés à moins de 150 m d'un réseau de transports en commun	100 %	100 % du patrimoine est situé à moins de 130 mètres d'une station de transport en commun.
% de surface accessible	-	
% de surface concernée par la collecte sélective et le tri des déchets	-	
Taux de couverture du périmètre de reporting	62 %	
Moyenne des consommations d'eau en m ³ /m ² /an		Les consommations d'eau sont restées stable en moyenne entre 2013 et 2014.
% en valeur en appareils hydro-économes ou télérelevage (en valeur)	40 %	
% de couverture du patrimoine des études écologiques ou label de biodiversité.	40 %	Cegereal a entamé en 2014 la réalisation d'un diagnostic écologique sur l'ensemble de son patrimoine d'ici fin 2015. L'objectif est de définir et mettre en œuvre un plan de gestion écologique global en faveur de la biodiversité.
-	-	À périmètre identique, les émissions de l'activité de la société ont diminué de 32 % de 2013 à 2014. Les émissions totales sont de 5,8 tCO ₂ e en 2014.
-	-	Le nombre d'emplois indirects générés par les activités de Cegereal en 2014 est évalué à 347.
-	-	Cegereal a adhéré à l'association GLOBAL COMPACT France et affirmé son respect et soutien des 10 principes fondamentaux du GLOBAL COMPACT. 67 % des prestataires ayant répondu au questionnaire de Cegereal ont adhéré à la Charte d'Achats Responsables de Cegereal, qui fait référence aux conventions fondamentales de l'OIT. Ils représentent 77 % du volume d'achats de Cegereal.
Scores GRESB et EPRA sBPR	-	Le score GRESB 2014 de Cegereal est détaillé dans le chapitre « Actions de partenariat ou de mécénat » du rapport RSE.
	-	L'ensemble des implications dans les cercles de réflexion et les initiatives de place sont citées dans le chapitre « Actions de partenariat ou de mécénat » du rapport RSE.
Montant investit annuellement dans des actions de mécénat	-	nd
Nombre d'interviews réalisés dans le rapport RSE.	-	Le rapport RSE 2014 comporte 5 témoignages de parties prenantes externes.
Taux de réponses au questionnaire annuel « prestataires et fournisseurs » en % du volume d'achats de la société	78 %	83 % des prestataires interrogés ont répondu à un questionnaire les interrogeant sur leurs pratiques en matière de développement durable. Ils représentent plus de 78 % du volume d'achats total de Cegereal sur l'année 2014.
% de mandats de PM visant la Charte d'Engagement Durable des PM	50 %	Une charte de chantier propre a été diffusée et signée par l'asset manager de Cegereal.
	-	
% de temps de travail dédié à la RSE	-	En 2014, 6 réunions ont été organisées dans le cadre du reporting RSE. Le temps dédié au déploiement de la politique RSE représente environ 2,70 % du temps travaillé.
Répartition des effectifs par sexe et statut	-	100 % des salariés sont en CDI et les femmes représentent 66 % des effectifs.
Taux d'absentéisme	-	Le taux d'absentéisme a été divisé par deux entre 2013 et 2014.
Nombre moyen d'heures de formation par employé	-	Le nombre annuel moyen d'heures de formation par salarié est d'environ 28h.
Fréquence de réunion du Comité RSE		En 2014, 6 réunions ont été organisées dans le cadre du reporting RSE.

Gouvernance de la RSE

Un pilotage RSE partagé avec nos parties prenantes

Effectif depuis 2013, un Comité de pilotage RSE a été officiellement mis en place en 2014. Présidé par Raphaël Tréguier, Directeur général, ce comité se réunit a minima une fois par trimestre et définit la

stratégie de développement durable à court et long terme et les objectifs sociétaux et environnementaux associés. Il veille à l'intégration de ces objectifs dans la stratégie globale.



Matérialité et cartographie des enjeux RSE

Une stratégie RSE en phase avec les attentes de nos parties prenantes

Performance énergétique, préservation des ressources naturelles, intégration au territoire, protection de la biodiversité... Les enjeux économiques, sociaux et environnementaux sont devenus des éléments centraux de la stratégie de Cegereal.

En 2014, Cegereal a souhaité analyser en profondeur ses impacts environnementaux et sociétaux. L'ensemble de ses collaborateurs et des entités représentatives de ses parties prenantes - utilisateurs, gestionnaires et actionnaires - ont été interrogés afin de réaliser **une étude de matérialité de ses enjeux RSE**.

Cette étude a permis de hiérarchiser les enjeux RSE et de rationaliser les ambitions de Cegereal.

Matérialité des enjeux RSE

L'objectif premier de l'étude de matérialité est d'obtenir une vision précise des enjeux RSE, de leur niveau de maîtrise et des attentes des parties prenantes, ce qui en fait une grille de lecture indispensable à la bonne compréhension d'une stratégie RSE.

Les différents enjeux RSE sont cartographiés en fonction du niveau d'attente des parties prenantes relatifs à ces enjeux et l'importance accordée par Cegereal à ces mêmes enjeux, elle-même déterminée en évaluant la pertinence de ces enjeux en fonction du périmètre d'activités et de responsabilités de Cegereal.

Ces thématiques sont ensuite classées selon trois niveaux allant de « peu » à « très » significatif.

L'analyse des résultats de cette étude a démontré qu'aucune thématique n'a présenté d'intérêt faible autant du côté des parties prenantes que pour la société Cegereal. Les volets sociétal et environnemental sont les volets sur lesquels les attentes sont les plus importantes.

Des thématiques prioritaires ont pu être identifiées, parmi lesquelles :

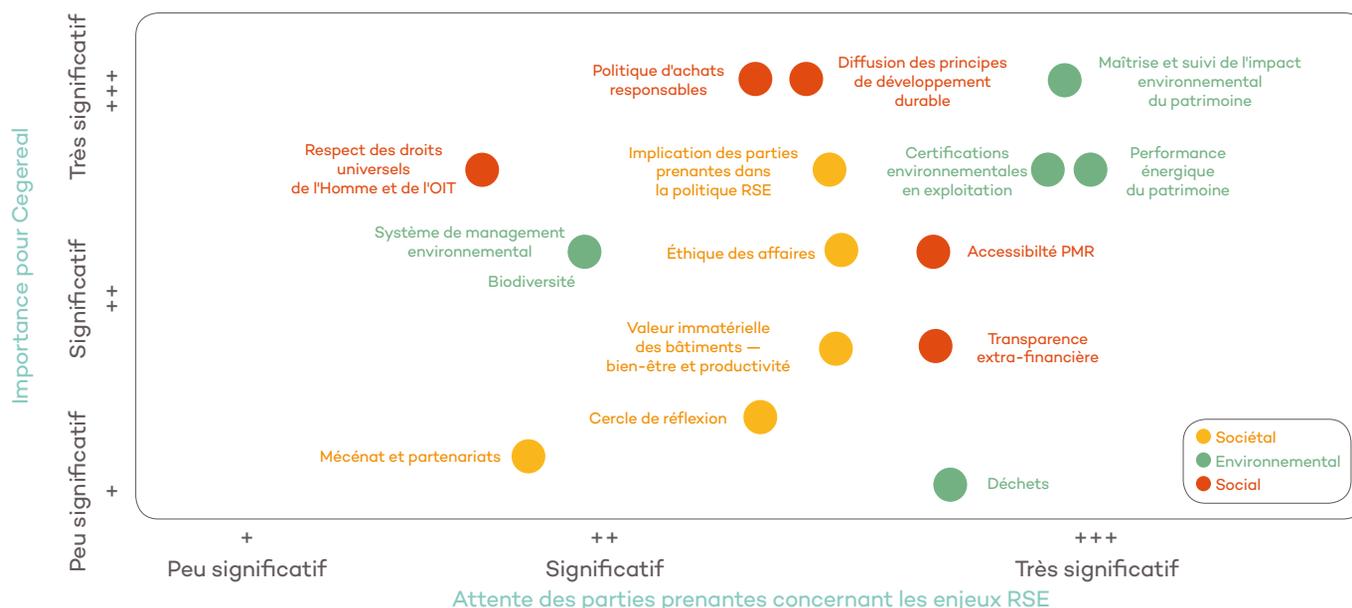
- la performance énergétique, la maîtrise et le suivi de l'impact environnemental du patrimoine ;
- la diffusion des principes du développement durable ;
- la politique d'achats responsables ;
- les certifications environnementales en exploitation.

Ce constat a permis d'engager une réflexion stratégique sur le programme collaboratif « Upgreen your Business », officiellement lancé en 2015.

Ce programme vise à fournir à l'ensemble des parties prenantes de Cegereal un patrimoine et une organisation sans cesse en progrès en matière de RSE, au sein d'une offre intégrant pleinement leurs enjeux.

Les principaux axes de travail de ce programme en lien avec les attentes des parties prenantes ont donc été identifiés pour la période 2015-2018 :

1. Associer les locataires et l'ensemble de la chaîne de valeur des sous-traitants et fournisseurs à la politique RSE de Cegereal ;
2. Assumer l'empreinte territoriale et sociétale des activités ;
3. Maintenir un niveau d'exigence environnementale élevé sur notre activité.



Développer les compétences et mobiliser les collaborateurs autour de notre politique RSE

RELATIONS SOCIALES

Un questionnaire de satisfaction a été diffusé auprès des salariés et a permis de recueillir leurs retours sur leurs bien-être et conditions de travail. Étant donné la taille de son effectif, Cegereal ne dispose pas d'instance représentative de son personnel.

ÉGALITÉ DE TRAITEMENT

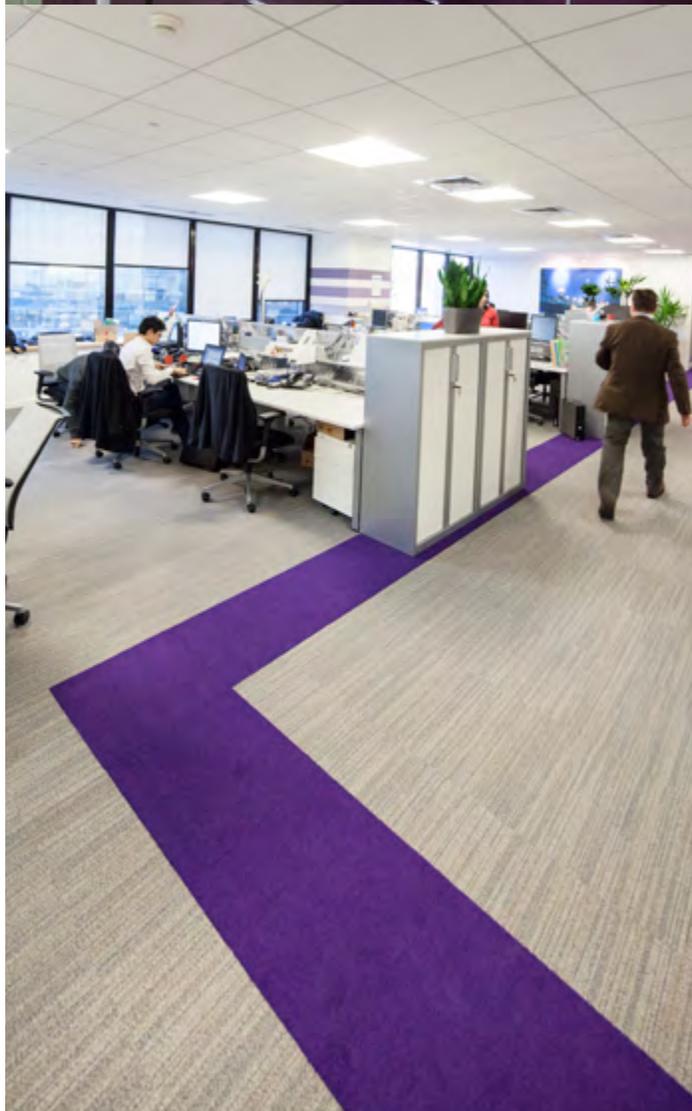
Cegereal a fait de la mixité homme-femme une valeur fondamentale de sa politique sociale. L'ensemble des salariés sont traités avec équité et bénéficient des mêmes accès à la formation professionnelle. Tous participent à une revue des performances bi-annuelles avec la direction et peuvent faire remonter leur ressenti au travers d'un questionnaire de satisfaction diffusé annuellement. Cegereal n'est pas soumise à aucune obligation concernant l'insertion des personnes handicapées étant donné la taille de son effectif.



ÉTHIQUE, PROMOTION ET RESPECT DES CONVENTIONS FONDAMENTALES DE L'OIT

La nature de l'activité de foncière de Cegereal, qui consiste à gérer des immeubles de bureaux, n'entraîne pas de risques directs liés aux conditions de travail de ses salariés. Cegereal est soumis au droit français et s'engage à respecter le Code du Travail français dans son intégralité, notamment les aspects liés au travail des enfants, au travail forcé et au respect de la législation en termes d'emploi des personnes handicapées.

Une charte éthique interne, qui liste l'ensemble des principes et valeurs devant être respectés par les collaborateurs de Cegereal, a été signée par l'ensemble des salariés. Les principes énumérés traitent du respect : – des droits de l'Homme et du travail ; – des salariés ; – des actionnaires ; – des sous-traitants et fournisseurs ; – du territoire et de l'environnement.



GLOBAL COMPACT

Cegereal a par ailleurs adhéré à l'association GLOBAL COMPACT France et affirmé son respect et soutien des 10 principes fondamentaux du GLOBAL COMPACT auprès de l'organisation. Les principes, catégorie par catégorie, sont les suivants :

DROITS DE L'HOMME

1. Les entreprises sont invitées à promouvoir et à respecter la protection du droit international relatif aux droits de l'Homme dans leur sphère d'influence ; et
2. À veiller à ce que leurs propres compagnies ne se rendent pas complices de violations des droits de l'Homme.

DROIT DU TRAVAIL

3. Les entreprises sont invitées à respecter la liberté d'association et à reconnaître le droit de négociation collective ;
4. L'élimination de toutes les formes de travail forcé ou obligatoire ;
5. L'abolition effective du travail des enfants ; et
6. L'élimination de la discrimination en matière d'emploi et de profession.

ENVIRONNEMENT

7. Les entreprises sont invitées à appliquer l'approche de précaution face aux problèmes touchant l'environnement ;
8. À entreprendre des initiatives tendant à promouvoir une plus grande responsabilité en matière d'environnement ; et
9. À favoriser la mise au point et la diffusion de technologies respectueuses de l'environnement.

LUTTE CONTRE LA CORRUPTION

10. Les entreprises sont invitées à agir contre la corruption sous toutes ses formes, y compris l'extorsion de fonds et les pots-de-vin.

L'ensemble des informations relatives à la politique de Cegereal en matière sociale peuvent être consultées en p. 147 du rapport annuel, au sein du chapitre « salariés ».

L'adhésion de Cegereal à l'association GLOBAL COMPACT France permet aux salariés de participer à l'Assemblée générale annuelle, ainsi qu'à des webinars et séances de coaching individuelles qui participent à leur formation sur les enjeux du changement climatique et problématiques environnementales.

Assumer notre empreinte sociétale

IMPACT TERRITORIAL, ÉCONOMIQUE ET SOCIAL

L'insertion optimale des immeubles du patrimoine dans la ville et à l'échelle d'un quartier constitue un des piliers de la politique RSE de Cegereal. À ce titre, Cegereal s'efforce de limiter l'impact de ses activités sur les populations avoisinantes, par exemple, à travers son implication dans des associations telles que l'Association des Utilisateurs de la Défense (AUDE). Les trois actifs du patrimoine rassemblent plus de 6 000 salariés et contribuent fortement à l'attractivité économique des territoires dans lesquels ils sont implantés.

INDICATEUR CLÉ :

< 130 m Distance moyenne des actifs du patrimoine au réseau de transport en commun le plus proche.

ACTIONS DE PARTENARIAT OU DE MÉCÉNAT

En phase avec les préoccupations actuelles de l'industrie immobilière, Cegereal contribue activement aux échanges de bonnes pratiques au sein de la profession au travers son mécénat et son implication dans divers organismes de places.



LEPRA – European Public Real Estate Association, rassemble les principales foncières cotées européennes et vise entre autres à harmoniser les pratiques de reporting. Cegereal est un membre actif et sponsor de la conférence annuelle de l'EPRA depuis 4 ans. Le reporting financier et RSE est conçu de manière à respecter les BPR – Best Practices Recommendations de l'EPRA.



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



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



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

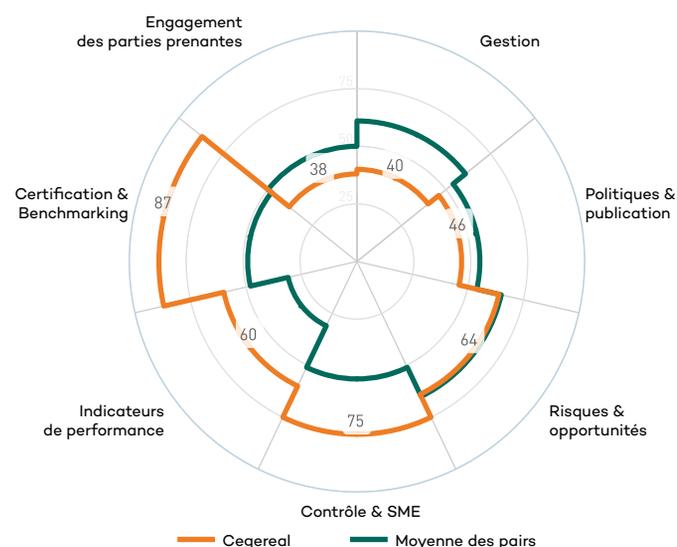


L'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, centre de recherche indépendant, est le lieu privilégié d'échanges et de réflexions pour les professionnels de l'immobilier et de l'investissement. Cegereal est adhérent depuis 2010 et présent sur l'indice Euronext IEIF « SIIC France ».



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

NOTRE PERFORMANCE ET NOTRE TRANSPARENCE RECONNUES PAR LE GRESB



GRESB – Global Real Estate Sustainability Benchmark –, est un organisme international engagé qui évalue les performances durables des portefeuilles immobiliers à travers le monde, et classe les acteurs cotés ou non cotés selon des critères de responsabilité sociétale des entreprises (RSE). En 2014, son rapport a porté sur 637 sociétés ou fonds immobiliers, couvrant 56 000 immeubles, pour une valeur de 1 500 milliards d'euros.

Pour sa première participation à l'indice international, Cegereal s'est hissée directement dans la plus haute catégorie et a reçu le statut de « **Green Star** ». Par ce classement mondial, le GRESB reconnaît désormais Cegereal comme un acteur immobilier de référence en matière de gestion responsable et de développement durable.

Cette distinction récompense l'engagement du management de Cegereal de mener l'ensemble de ses activités avec une approche responsable et durable et la transparence extra-financière de sa communication.

Notre participation au GRESB a par ailleurs contribué à l'élaboration de notre stratégie « Upgreen Your Business ».

ASSOCIATION DE L'ENSEMBLE DE LA CHAÎNE DE VALEUR DES SOUS-TRAITANTS ET FOURNISSEURS

Cegereal a instauré une relation de confiance et de long terme avec l'ensemble de ses prestataires.

Compte tenu du modèle externalisé de gestion de la société, l'engagement et l'adhésion de ces parties prenantes sont essentiels pour décliner la stratégie RSE portée par Cegereal.

En 2014, une **charte d'achats responsables** a été diffusée à l'ensemble des prestataires actuels de la société et est soumise à signature dès renouvellement des contrats.

Cette charte a pour but de sélectionner des fournisseurs intégrant les problématiques environnementales, sociales et sociétales dans leur prestation et de sensibiliser le cas échéant les fournisseurs sur ces problématiques.

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

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

En parallèle, une **évaluation des pratiques** mises en œuvre par les fournisseurs a été déployée au travers la diffusion d'un questionnaire dédié. Cette évaluation sera conduite annuellement.



Plus de 80 % des prestataires de Cegereal, représentant près de 78 % du volume d'achats de la société, ont répondu à un questionnaire les interrogeant sur leurs pratiques de développement durable, sachant que l'enquête a été diffusée auprès d'une sélection de prestataires représentant 83,6 % du volume d'achats de Cegereal en 2014.

Parmi eux :

- **82 %** des prestataires ont formalisé une politique de développement durable ;
- **64 %** ont déployé une charte éthique ou déontologique propre à leurs métiers ;
- **67 %** ont adhéré à la Charte d'Achats Responsables de Cegereal. Ils représentent 77 % du volume d'achats de Cegereal.

INTERVIEW

CommerzReal

Leader mondial de la gestion immobilière
pour compte de tiers

ALEXANDRA PODVIN

Senior Technical Asset Manager

EN TANT QU'ASSET MANAGER ET PRINCIPAL ACTIONNAIRE DE CEGEREAL, QUELLES SONT VOS ATTENTES EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?

Les attentes de Commerz Real à ce sujet sont historiquement fortes. Nous sommes profondément convaincus de la « valeur verte » générée par le déploiement d'une politique de développement durable active sur un patrimoine immobilier. Notre rôle d'Asset Manager auprès de Cegereal participe en ce sens à la mise en œuvre des ambitions de HausInvest et Commerz Real sur ce volet. Nous avons par exemple coordonné des campagnes d'audits énergétiques sur l'ensemble des actifs ayant permis d'identifier les actions de rénovation et d'optimisation de la performance énergétique les plus pertinentes à mettre en œuvre, tout en facilitant à l'obtention des certifications HQE Exploitation et Bream In-Use.



COMMENT MESUREZ-VOUS CETTE PERFORMANCE ?

Le reporting énergétique et carbone, initié par le property manager Yxime et publié dans ce rapport RSE, n'est pas l'unique moyen de mesure. D'autres items, comme la biodiversité ou encore

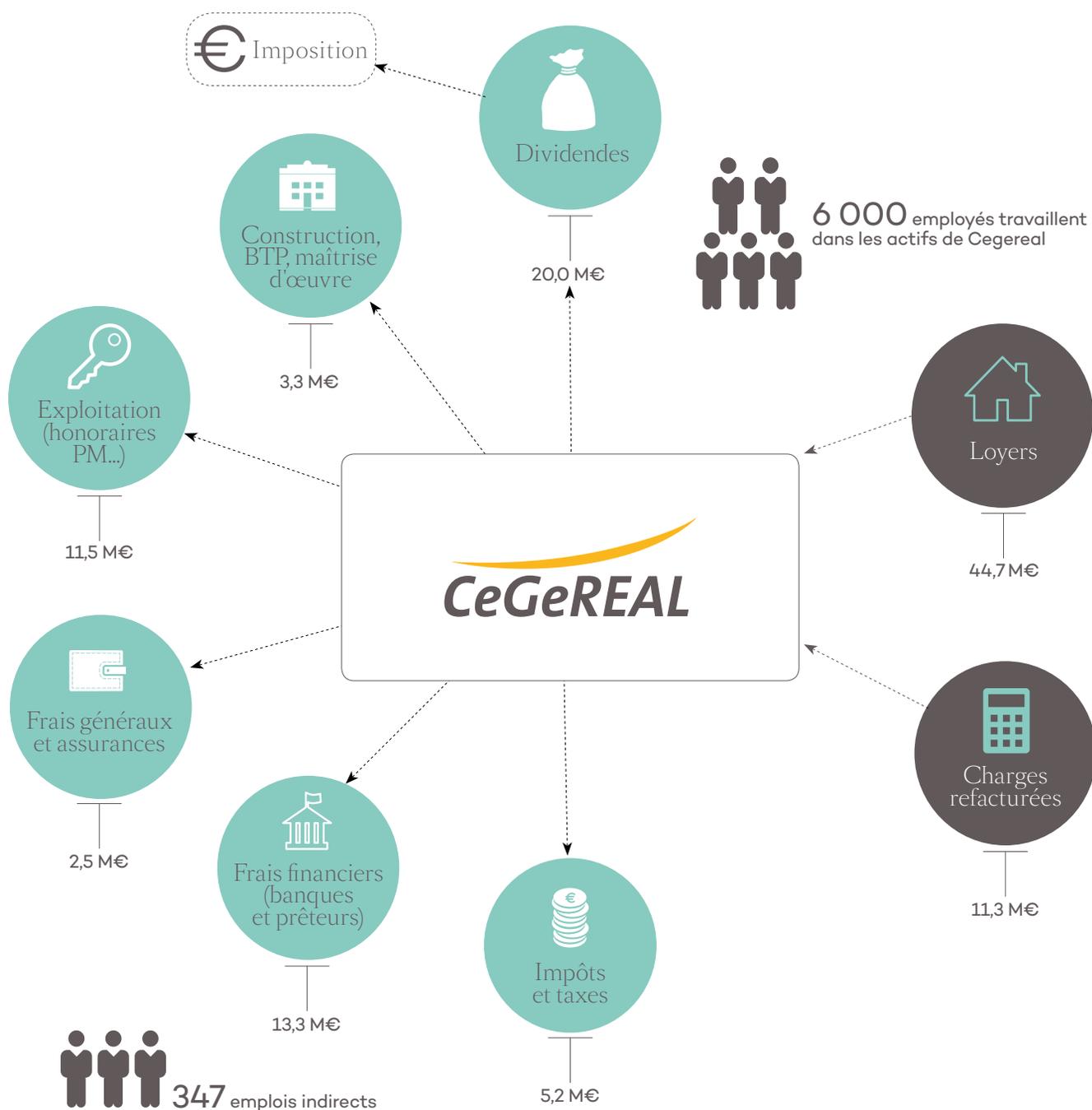
la connectivité des bâtiments doivent être adressés avec la même précision. Nous avons à ce titre souhaité et soutenons le projet « Europalza Tour Jardin ». Tout en créant des conditions d'accueil favorables à une biodiversité urbaine au cœur du quartier de La Défense, ce projet d'aménagement va

augmenter l'attractivité de la Tour et le bien-être de ses occupants. Le patrimoine de Cegereal est de ce fait pour Commerz Real un laboratoire d'innovation durable.

EMPREINTE SOCIÉTALE

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

L'année 2014 a permis de finaliser avec succès la stratégie « Go Green » en effectuant un travail de définition et priorisation des principaux enjeux en matière de développement durable. En 2015, la stratégie « Upgreen your Business » est lancée et se focalisera sur l'accompagnement des locataires dans leur démarche développement durable. Cette stratégie renouvelée va contribuer à développer la valeur immatérielle des activités de Cegereal.



Maintenir un niveau d'exigence environnementale élevé

REPORTING DES INDICATEURS (STANDARDS EPRA)

MÉTHODOLOGIE DE REPORTING

Cegereal se base principalement sur les recommandations de l'EPRA en matière de reporting environnemental des acteurs de l'immobilier européens en date de septembre 2014⁽¹⁾. Ces recommandations sont appliquées sur l'ensemble du patrimoine détenu par Cegereal soit les trois ensembles immobiliers. Les données environnementales indiquées pour le patrimoine sont à distinguer selon trois scopes :

	SCOPE 1 : « CORPORATE »	SCOPE 2 : « GESTION »	SCOPE 3 : « USAGE »
Activités prises en compte	Activité des locaux du siège et de l'entité sociale Cegereal	Gestion des immeubles par l'asset et le property-manager de Cegereal	Usage des immeubles par les locataires
Périmètre physique	Ensemble des indicateurs « Corporate »		Ensemble des indicateurs « Patrimoine »
Responsabilité	Siège (21-25 rue Balzac)	Bailleur	Utilisateurs

Pour les données environnementales publiées pour l'année 2014 couvrent la période du 1^{er} octobre 2013 au 30 septembre 2014 et ont fait l'objet d'une revue par un organisme tiers indépendant. **Une note méthodologique détaillée est disponible sur le site internet de Cegereal⁽²⁾.**

INDICATEURS GLOBAUX EPRA

DONNÉES 2014	RÉFÉRENCE EPRA / GRI CRESS	UNITÉ	SCOPE 2 : « GESTION »	SCOPE 3 : « USAGE »	TOTAL SANS CORRECTION CLIMATIQUE	TOTAL AVEC CORRECTION CLIMATIQUE	ÉVOLUTION SANS CORRECTION CLIMATIQUE	ÉVOLUTION AVEC CORRECTION CLIMATIQUE
Consommations d'énergie								
Consommation d'énergie totale	EN 3 & 4	MWh _{EF}	11 078	25 977	35 078	37 054	- 10 %	0 %
Dont fossile	EN 3	MWh _{EF}	0	0	0			
Dont électricité	EN 4	MWh _{EF}	6 098	18 623	24 721	24 721	- 6 %	- 6 %
Dont réseau urbain	EN 4	MWh _{EF}	4 979	7 354	10 357	12 333	- 17 %	14 %
... Par m ²	CRE 1	KWh _{EF} /m ²			266	281	- 10 %	- 0,5 %
	CRE 1	KWh _{EP} /m ²			484	578	- 6 %	- 4 %
Émissions de gaz à effet de serre								
Émissions totales	EN 16	T CO ₂ e	1 037	2 212	3 335	3 249	- 4 %	5 %
Dont directes	EN 16	T CO ₂ e	0	0	0	0		
Dont indirectes	EN 16	T CO ₂ e	1 037	2 212	3 335	3 249	- 4 %	5 %
... Par m ²	EN 8	kg CO ₂ e/m ²			25,3	24,7	- 4 %	5 %
Eau								
Consommation totale	EN 8	m ³	61 099	0*	61 099	61 099	3 %	na
... Par personne	CRE 3	m ³ /nbETP			9,50	9,50	- 2 %	na
Déchets								
Tonnage total	EN 22	kg	659 431	0*	659 431	659 431	- 13 %	na
... Par personne	-	kg/nbETP			108	108	- 13 %	na
% de déchets triés	EN 22	%			nd	nd		na

* Les consommations d'eau et productions de déchets ont été comptabilisées dans le scope 2 pour l'exercice 2014.

BIODIVERSITÉ ET UTILISATION DES SOLS

Cegereal est attachée à la préservation de la biodiversité en milieu urbain et sait à quel point la mise en œuvre d'un environnement sain et naturel contribue au bien-être des utilisateurs.

Tout d'abord, Cegereal contribue indirectement à réduire l'utilisation des sols en milieu urbain grâce à la taille et la hauteur moyenne des actifs qui composent son patrimoine, en augmentant positivement la densité urbaine.

De plus, Cegereal a entamé en 2014 la réalisation d'un **diagnostic écologique** sur l'ensemble de son patrimoine d'ici fin 2015. L'objectif est d'étendre ce diagnostic sur l'ensemble du patrimoine d'ici à fin 2015, dans l'optique de définir et mettre en œuvre un plan de gestion écologique global en faveur de la biodiversité.

EUROPLAZA : LE PROJET « TOUR JARDIN »

Le premier actif à être actuellement diagnostiqué vis-à-vis de son potentiel d'accueil de la biodiversité est la tour Europlaza.

Les espaces extérieurs font actuellement l'objet d'un réaménagement devant contribuer à faire de la tour une « Tour Jardin » marquée par des espaces verts de qualité.

Ces nouveaux aménagements sont l'occasion de créer des conditions d'accueil favorables à une forme de biodiversité urbaine adaptée au quartier de la Défense. Le futur projet va en effet s'insérer dans une trame écologique friable marquée par la présence d'une forte densité urbaine et d'infrastructures de transport très présentes sur le territoire. Cependant, à l'échelle de l'Ouest de l'agglomération parisienne, la tour Europlaza est située près de réservoirs de biodiversité comme le Bois de Boulogne ou les Rives de Bercy rappelant que la nature reste présente même en cœur de ville.

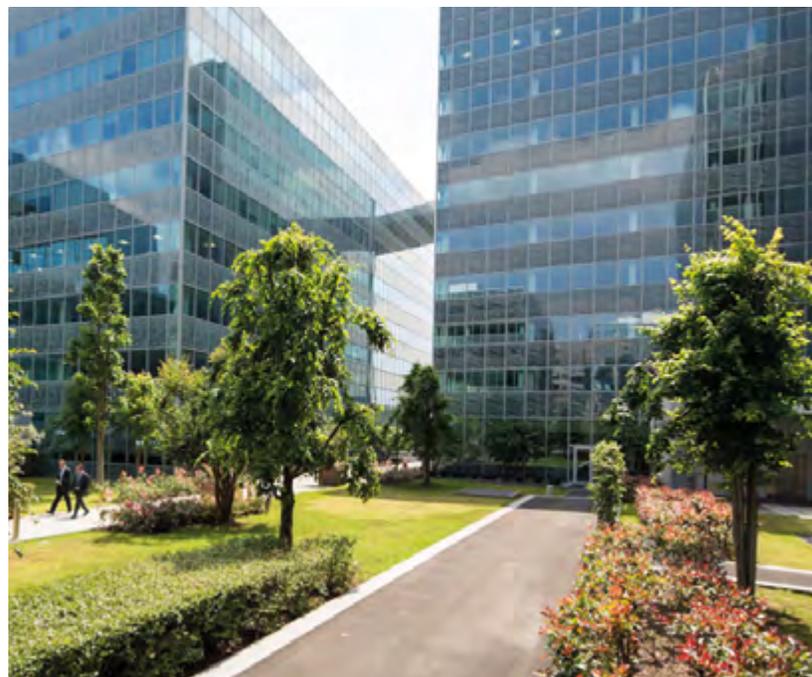
Les espaces verts publics attirent notamment des oiseaux comme les passereaux présents sur les arbres et haies du quartier. Des espèces protégées peuvent également élire domicile en haut des tours. C'est ainsi que le faucon Crécerelle recolonise la capitale et par la même occasion le quartier de la Défense, à la recherche de promontoires sans égaux que sont ces immeubles de très grande hauteur.

Suite au diagnostic écologique du site Europlaza, l'écologue élaborera en début d'année 2015 un plan de gestion des espaces verts avec des préconisations et des actions à mettre en place afin de favoriser au mieux l'établissement d'une biodiversité urbaine de qualité pour la « Tour Jardin ».

TAUX DE DÉPLOIEMENT DES ÉTUDES ÉCOLOGIQUES SUR LE PATRIMOINE*



* % de la surface utile du patrimoine



ARCS DE SEINE : UN IMMEUBLE ACTEUR DE LA POLLINISATION URBAINE

Dans l'immeuble Arcs de Seine d'abord, des ruches ont été installées en collaboration avec le locataire Boursorama pour contribuer à la pollinisation urbaine. Ce projet a permis de mobiliser les locataires autour d'un projet ludique et écologique.

UNE APPROCHE PARTAGÉE AVEC NOS LOCATAIRES

- 76 % des locataires, représentant 79 % de la surface du patrimoine de Cegereal, ont participé a minima à une réunion dédiée aux problématiques environnementales de l'immeuble au cours de l'année 2014.
- 36 % des baux, représentant plus de 60 % de la surface du patrimoine de Cegereal, sont encadrés par une annexe environnementale.

(1) http://www.epra.com/media/Epra_Sustainability-BPR_2014_1418300693152.pdf

(2) <http://www.cegereal.com/fr/developpement-durable/informations-environnementales>

INTERVIEW

YXIME

Société de Property Management
Locataire et gestionnaire de la tour Europlaza

JEAN-PHILIPPE RAMBOURG
Responsable Environnement et Qualité

AU COURS DE L'ANNÉE, QUELLES ONT ÉTÉ LES PRINCIPALES ACTIONS RÉALISÉES AYANT CONTRIBUÉ À OPTIMISER LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DU PATRIMOINE DE CEGEREAL ?

En 2014, plusieurs actions peuvent être mises en exergue. Par exemple, des travaux réalisés sur la GTB du site Arcs de Seine ont permis de réguler la programmation horaire d'éclairage et d'optimiser les températures de consignes utilisées pour le chauffage, avec le consentement des locataires. Dans la tour Europlaza, le remplacement des régulateurs et de l'ensemble des thermostats, initié en 2007, a permis de réaliser d'importantes économies d'énergie. Une gestion de l'éclairage par locataire a également été mise en œuvre.

COMMENT VOTRE PROPRE DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE INFLUE-T-ELLE LA GESTION DU PATRIMOINE DE CEGEREAL ?

Deux aspects, liés à la certification ISO 14001 de nos activités de gestion immobilière, locative et technique (obtenue en décembre 2013), influent particulièrement sur nos pratiques de gestion. Le suivi et la revue fréquente des exigences réglementaires, d'une part, puisqu'ils permettent d'aborder les problématiques réglementaires environnementales en amont. La définition et le suivi des AIES – Aspects et Impacts Environnementaux Significatifs – (associés à des plans d'action) desdits actifs contribuent, d'autre part, à toujours privilégier l'environnement dans nos choix techniques. La volonté de Cegereal de se doter d'un

système de management environnemental, bénéficiant d'une certification ISO 14001, contribuera, sans aucun doute, à accroître l'importance de ces aspects environnementaux.

QUELS MOYENS UTILISEZ-VOUS POUR IMPLIQUER LES LOCATAIRES DANS LA DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE DE CEGEREAL ?

La certification HQE Exploitation, déployée sur l'ensemble du patrimoine Cegereal, se concrétise notamment par l'organisation de réunions trimestrielles sur chacun des actifs auxquelles l'ensemble de locataires est convié. La performance environnementale des actifs y est systématiquement abordée. À Europlaza, nous avons organisé en complément une réunion spécifique sur les économies d'énergie en octobre.



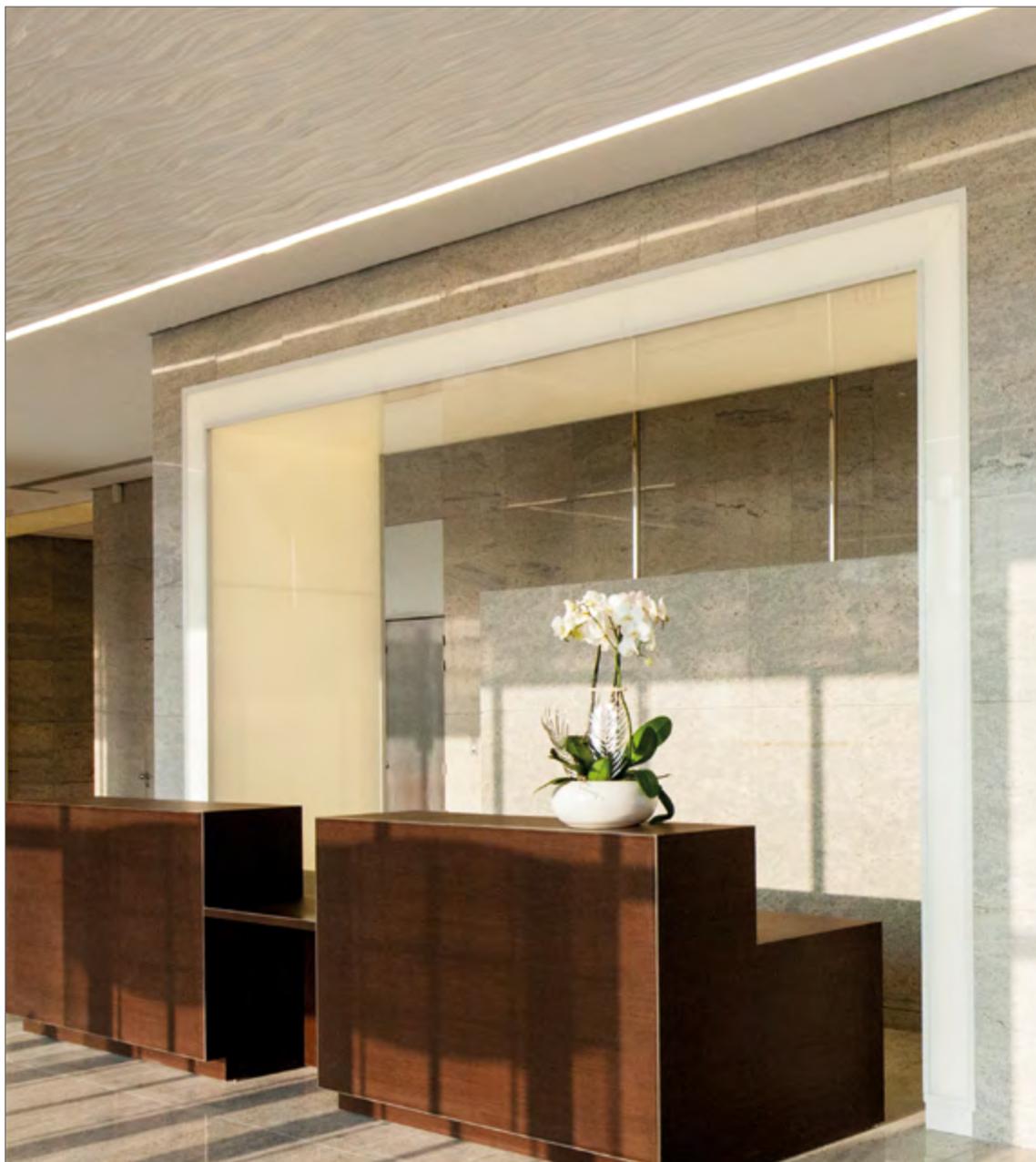
QUEL EST LE RÔLE DU « BUILDING MANAGER » ?

La présence de buildings managers sur les actifs de Cegereal (Arcs de Seine et Europlaza) est un véritable atout pour le déploiement d'une politique environnementale. Elle permet d'instaurer un véritable dialogue et une proximité avec les occupants, qui rend la démarche environnementale active. Les buildings managers sont la courroie de transmission entre le propriétaire, les locataires et les prestataires multitechniques et nettoyage principalement. Leur travail génère une dynamique commune entre les parties communes et privées, souvent difficile à appréhender, mais qui est pourtant un élément clé d'une gestion environnementale aboutie.



« LE SUIVI ET LA REVUE FRÉQUENTE DES EXIGENCES
RÉGLEMENTAIRES PERMETTENT D'ABORDER LES
PROBLÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES EN AMONT. »





« PROPOSER UN AUDIT PRÉALABLE
QUI VA PERMETTRE DE COMPRENDRE LA CULTURE
D'ENTREPRISE ET SES RÉELS BESOINS. »

INTERVIEW

Greenwishes

Collecteur et gestionnaire de déchets d'entreprise

GEOFFROY VERZEAUX

Président

COMMENT TRAVILLEZ-VOUS SUR LE PATRIMOINE DE CEGEREAL ? QUELS SONT LES SPÉCIFICITÉS ET PRINCIPAUX AVANTAGES DES SERVICES QUE VOUS PROPOSEZ ?

Nous proposons à nos clients des prestations clés en main de gestion de leurs déchets et mise en place du tri collectif sur des sites tertiaires, principalement de bureaux. Sur le patrimoine de Cegereal, nous accompagnons notamment deux locataires de la tour Europlaza.

Notre valeur ajoutée réside notamment dans le fait de proposer un audit préalable qui va permettre de comprendre la culture d'entreprise et ses réels besoins, avec un focus porté sur le client final : le salarié ou employé. Notre accompagnement porte en effet non pas uniquement sur des solutions de collecte et tri des déchets mais

aussi sur la communication de la démarche auprès des employés, leur sensibilisation directe et leur accompagnement dans le temps.

De plus, nous offrons aux utilisateurs la possibilité de mettre en œuvre une traçabilité précise et juste de leurs déchets recyclables. Ainsi nos clients connaissent exactement les filières de recyclage de chacun des déchets que nous traitons pour eux. Nous utilisons

également un tri post-collecte qui élimine les déchets non pertinents et permet de mesurer le véritable poids du déchet recyclé, contrairement aux acteurs traditionnels qui fonctionnent par bacs sans en vérifier précisément le contenu réel ni peser la quantité exacte du déchet recyclé. Nous sommes convaincus que cette précision est un préalable nécessaire à l'action et contribue de manière qualitative au reporting environnemental de

nos clients. Enfin, nous nous inscrivons dans une logique sociétale vertueuse puisque le traitement des déchets est réalisé par une filière locale.



QUELLES PRATIQUES AVEZ-VOUS PU OBSERVER SUR LE MARCHÉ DES BUREAUX ?

Plus que des pratiques, je vous propose quelques chiffres parlants... nous réalisons en effet un

benchmark annuel qui permet à nos clients de se comparer à des moyennes de marché. Seules 10 % des poubelles individuelles sont correctement triées et la qualité de tri des boissons (bouteilles, canettes et gobelets) atteint 66 % (présence dans les poubelles de tri dédiées aux boissons de 66 kg de matière recyclable sur 100 kg collectés)... Les pratiques des employés représentent donc un important levier d'amélioration !

INTERVIEW

Crédit Foncier

Première société spécialisée dans les financements
et services immobiliers en France

THIERRY CAPILLON

Responsable Services Généraux

QUELS BÉNÉFICES VOUS ONT APPORTÉ LA CERTIFICATION HQE EXPLOITATION DU SITE RIVES DE BERCY ? QUELLES ONT ÉTÉ LES ACTIONS MISES EN PLACE ?

Cette certification, obtenue fin 2014, est venue concrétiser une démarche vertueuse engagée sur le site Rives de Bercy depuis la prise de bail de Crédit Foncier. L'atteinte du niveau TRÈS BON sur l'axe « Bâtiment Durable », et en particulier le bon score obtenu sur la cible « Confort », atteste des importants investissements et efforts réalisés sur le site pour améliorer le confort d'utilisation et optimiser les performances environnementales. Après un premier audit énergétique réalisé début 2013, plusieurs actions pertinentes ont été déployées en 2014, parmi lesquelles : le remplacement des éclairages des paliers ascenseurs par des LED, la rénovation du système de production d'eau glacée avec l'ajout d'un ballon tampon, la remplacement de toutes les vannes pour l'eau chaude et l'eau glacée des CTA ou encore l'optimisation des heures de fonctionnement des ventilo-convecteurs et des éclairages sur la GTB. Ces travaux de rénovation, menés par Crédit Foncier, s'inscrivent dans le cadre d'un partenariat plus large avec le propriétaire Cegereal, qui partage nos ambitions de performance

environnementale et a consacré un budget de près d'1 million d'euros en 2014 pour la rénovation des groupes froid et de la GTB. Plus globalement, la certification HQE Exploitation a permis de mobiliser tous les interlocuteurs autour d'une démarche commune : propriétaire, salariés utilisateurs, exploitant et prestataires multitechniques.

QUELLES SONT LES PROCHAINES ÉTAPES ?

Nous avons décidé de déployer une certification Breeam In-Use sur le site en 2015. Cette certification viendra compléter la HQE Exploitation avec une vision anglo-saxonne. Certaines thématiques comme la biodiversité y sont davantage prises en compte, c'est pourquoi nous avons avec Cegereal décidé de réaliser une étude écologique sur le site. Par ailleurs, une réfection complète du calorifuge terrasse sera engagée en 2015 par Cegereal. Nos efforts communs pour améliorer le confort de nos salariés se poursuivront donc avec la même intensité en 2015 !



« LA CERTIFICATION HQE EXPLOITATION
A PERMIS DE MOBILISER TOUS LES INTERLOCUTEURS
AUTOUR D'UNE DÉMARCHE COMMUNE. »



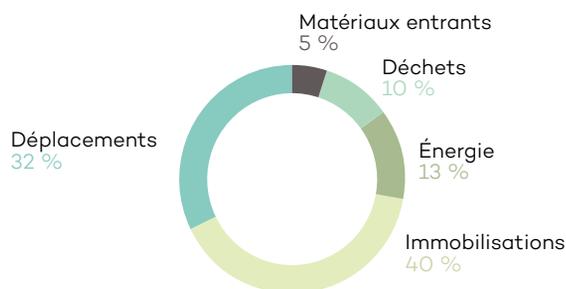
EMPREINTE CARBONE ET CHANGEMENT CLIMATIQUE

À périmètre identique, les émissions de l'activité de la Société ont diminué de **32 %** de 2013 à 2014. Les émissions totales sont de **5,8 tCO₂e** en 2014. Les postes les plus émetteurs sont les déplacements professionnels mais surtout les immobilisations qui sont les biens matériels de la société (matériel informatique, mobilier).

Les résultats du Bilan Carbone® d'activité de Cegereal 2014 rendent compte des émissions de gaz à effet de serre liées aux activités propres de Cegereal, et non à son patrimoine.

5,8 T. eqCO₂
Émissions totales

1,9 T. eqCO₂
Émissions par ETP



Ce bilan est très encourageant. En effet, les émissions ont fortement diminué de 2013 à 2014. Cette évolution est essentiellement due aux déplacements en avion qui ont été minimes cette année. Cegereal sensibilise de façon continue ses salariés au travers la diffusion d'une charte éthique interne et les encourage à réduire leur empreinte environnementale.

Les résultats des émissions de gaz à effet de serre directement liées à l'exploitation du patrimoine immobilier de Cegereal sont détaillés dans le chapitre « Indicateurs clés » du rapport RSE. Afin de réduire ces émissions spécifiques et son mix énergétique, Cegereal étudie un recours aux énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique de son patrimoine. Si aucune énergie renouvelable n'est utilisée à ce stade, les études et audits énergétiques réalisés ont d'ores et déjà permis d'évaluer le potentiel de recours à ce type d'énergie sur certains actifs.



DÉPLOIEMENT D'UN SYSTÈME DE MANAGEMENT ENVIRONNEMENTAL

Cegereal souhaite s'engager dans une démarche de certification ISO 14001 de ses activités. Cette certification est une suite logique d'une politique environnementale déjà fortement ancrée dans sa stratégie de gestion patrimoniale. L'ISO 14001 attestera de la mise en place d'un système de management environnemental sur les activités de foncière. Les objectifs définis dans le cadre du SME et de la stratégie RSE « Upgreen Your Business » prennent en compte les exigences légales et les informations relatives aux impacts environnementaux significatifs des activités de Cegereal.

MAÎTRISE DES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

Les principaux risques environnementaux auxquels pourrait être confrontée une société comme Cegereal sont liés à la qualité de l'air intérieur ainsi qu'à la présence d'amiante et de plomb au sein de ses actifs. À ce jour, aucun risque en la matière n'a été constaté sur les immeubles détenus par Cegereal. Par ailleurs, aucune provision pour risque environnemental n'est comptabilisée dans les comptes de Cegereal au 31 décembre 2014 puisque ces risques sont directement anticipés et maîtrisés dans le cadre de la politique de travaux et d'entretien des immeubles.

Plus de 1,4 million d'euros de travaux de rénovation à visée énergétique ou environnementale ont été engagés en 2014. Nous pouvons par exemple citer la finalisation du remplacement des régulateurs et de l'ensemble des thermostats initié en 2007 sur la tour Europlaza ou encore la modernisation de la GTB du site Arcs de Seine qui a permis de réguler la programmation horaire d'éclairage et d'optimiser les températures de consignes.

1,4 million d'euros

de travaux de rénovation à visée énergétique ou environnementale ont été engagés en 2014.



PRÉVENTION DES POLLUTIONS ET MESURES PRISES EN FAVEUR DE LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ

Afin de limiter au mieux ses impacts environnementaux et risques de pollution, Cegereal préconise à l'ensemble de ses prestataires intervenants dans la gestion technique de ses immeubles de prendre en compte les critères d'efficacité énergétique et éco-conception dans le choix des matériaux et technologies utilisés.

Pour encourager ces pratiques, Cegereal a diffusé auprès de ses asset manager et property manager une « Charte Chantier propre et Projets Respectueux de l'Environnement » qui liste un ensemble de critères préventifs à respecter en matière de santé, de sécurité et d'environnement, envers les locataires présents sur les actifs, et dans le cadre des projets de rénovation et développements. L'emplacement des immeubles, tous situés à moins de 130 mètres d'un réseau de transports en commun, contribue aussi fortement à réduire l'empreinte carbone des utilisateurs.

Cegereal a par ailleurs développé une grille de notation ISR -Investissement Socialement Responsable-, qui permettra d'évaluer le niveau d'intégration des problématiques environnementales et sociétales des actifs envisagés à l'acquisition et d'en évaluer les risques associés. Cette grille a également été mise à disposition des asset managers de Cegereal.

De plus et dans le cadre des certifications ISO 9001 et 14001 de ses activités, le property manager Yxime s'est engagé à prendre en compte l'impact environnemental et l'empreinte carbone dans ses choix de rénovation. Yxime a également déployé dans le cadre de la mise en œuvre de son système de management de la qualité des règles de sécurité strictes et une gestion innovante de la prévention des risques associés sur l'ensemble des actifs Cegereal.

Annexes

ANNEXE 1 : MÉTHODOLOGIE DE REPORTING

PÉRIMÈTRE DE REPORTING

Cegereal se base principalement sur les recommandations de l'EPRA en matière de reporting environnemental des acteurs de l'immobilier européens en date de septembre 2014⁽¹⁾. Ces recommandations sont appliquées sur l'ensemble du patrimoine détenu par Cegereal soit les trois ensembles immobiliers.

Les données environnementales indiquées pour le patrimoine sont à distinguer selon trois scopes :

	SCOPE 1 : « CORPORATE »	SCOPE 2 : « GESTION »	SCOPE 3 : « USAGE »
Activités prises en compte	Activité des locaux du siège et de l'entité sociale Cegereal	Gestion des immeubles par l'asset et le property-manager de Cegereal	Usage des immeubles par les locataires
Périmètre physique	Ensemble des indicateurs « Corporate »	Ensemble des indicateurs « Patrimoine »	
Responsabilité	Siège (21-25 rue Balzac)	Bailleur	Utilisateurs

Pour l'année 2014, le taux de couverture est de 100 % pour le scope « Gestion » et de 94 % pour le scope « Usage ».

Les données publiées pour l'année 2014 couvrent la période du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2014 pour les données sociales et sociétales et du 1^{er} octobre 2013 au 30 septembre 2014 pour les données environnementales. Elles ont fait l'objet d'une revue par l'un des Commissaires aux comptes de Cegereal. **Un guide méthodologique détaillé est disponible sur le site internet de Cegereal⁽²⁾.**



MÉTHODES DE REPORTING

EXTRAPOLATIONS EN CAS D'ABSENCES TOTALES OU PARTIELLES DE DONNÉES SUR LES SCOPES 2 ET 3.

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

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

- Si une donnée est indisponible pour le mois M de l'année N, la donnée disponible pour le mois M de l'année N-1 est utilisée.
- Si une donnée est indisponible pour un mois M de l'année N et le mois M de l'année N-1, une extrapolation au prorata mensuelle est réalisée sur le reste des mois de l'année N, si 9 mois consécutifs sont disponibles.

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

- Si une donnée est absente sur une partie d'un bâtiment celle-ci est extrapolée par un ratio de surface sur la donnée disponible d'un local similaire loué au sein d'un même immeuble ou du même site. Par exemple : consommation d'énergie de 2014 du 1^{er} étage du bâtiment B loué par X = consommation d'énergie de 2014 du 2^e étage du bâtiment B loué par Y. Cette méthode est utilisée pour évaluer les consommations des parties vacantes car le reporting considère que les immeubles sont entièrement occupés.

(1) http://www.epra.com/media/EPRA_Sustainability-BPR_2014_1418300693152.pdf

(2) <http://www.cegereal.com/fr/developpement-durable/informations-environnementales>

Méthode 3 – évaluation à partir d'une moyenne de marché :

- Si une donnée est absente sur une part importante d'un bâtiment, une moyenne de marché est utilisée et extrapolée sur la surface vacante. Cette méthode a été uniquement utilisée pour l'actif Europlaza pour évaluer la consommation d'eau et le tonnage de déchets générés.
- Les moyennes utilisées sont issues d'une l'étude de l'OID – Observatoire de l'Immobilier Durable⁽³⁾ et sont détaillées ci-dessous :
 - Consommations d'eau : 0,45 m³/m². an
 - Tonnage de déchets : 5,86 kg/m². an

Au total, sur l'exercice 2014 et si l'on considère les trois méthodes décrites précédemment :

- **16 % des consommations d'eau** du patrimoine de Cegereal font l'objet d'estimations ou d'extrapolations ;
- **8 % des consommations d'énergie** du patrimoine de Cegereal font l'objet d'estimations ou d'extrapolations ;
- **38 % de la quantité de déchets** générés par le patrimoine de Cegereal font l'objet d'estimations ou d'extrapolations.

PRÉCISIONS SUR LES MÉTHODES DE CALCUL ET D'ESTIMATION :

Les indicateurs suivants appellent des méthodes de calcul ou d'extrapolation :

Émissions de gaz à effet de serre : pour les trois actifs, les données relatives à la consommation d'électricité et de CPCU sont multipliées au facteur d'émission de l'ADEME 2013, et ce pour le scope 2 « Gestion » comme pour le scope 3 « Usage ».

Quantité de déchets : Pour l'actif Europlaza, le tonnage des déchets relatif aux surfaces vacantes a fait l'objet d'une extrapolation basée sur une moyenne de marché (production moyenne de déchets par m² dans les actifs de bureaux⁽³⁾).

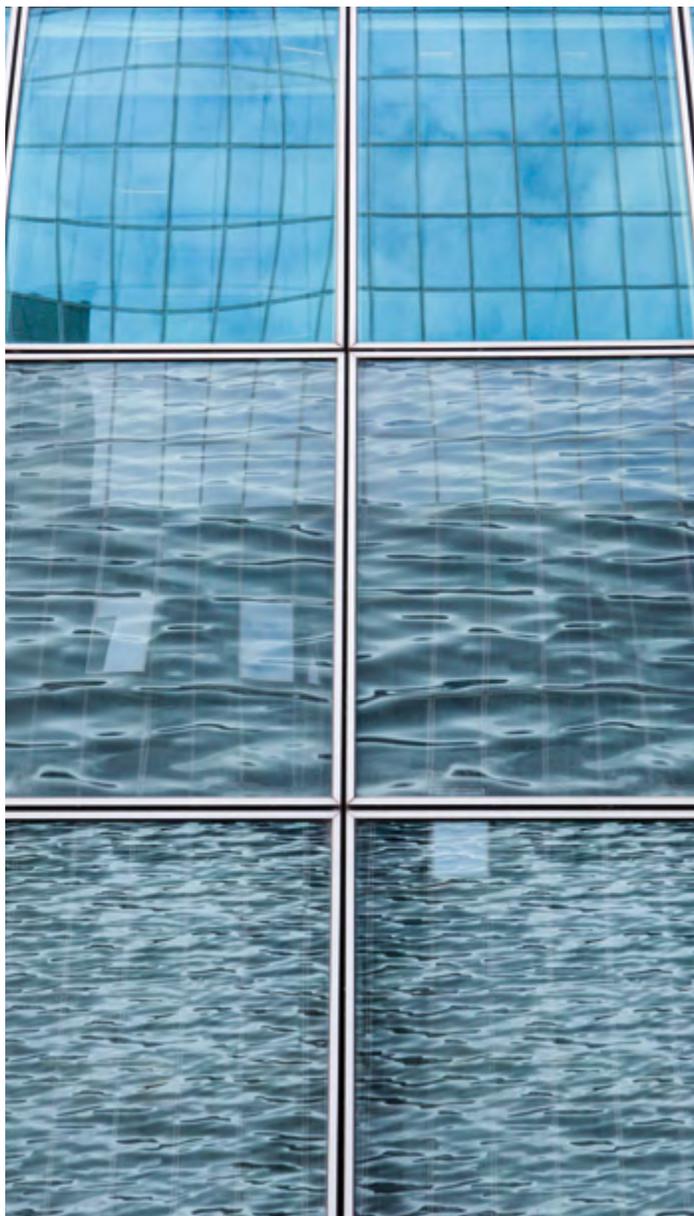
Consommation d'énergie :

Les données sont obtenues auprès des locataires ayant répondu à un questionnaire adressé au préalable par le property manager et ayant mis à disposition les factures liées à leur déclaration.

Le taux de couverture du scope « Usage » est calculé au prorata de la surface pour laquelle la donnée est disponible sur la totalité de la surface occupée par l'ensemble des locataires au sein de l'actif concerné.



(3) Source : Baromètre 2013 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires, OID



ARCS DE SEINE :

Les consommations d'électricité de 2013 de deux locataires sur neuf ont été extrapolées sur l'exercice 2014, car aucune donnée de consommations n'était disponible sur l'exercice 2014. Les consommations d'un locataire ont été extrapolées sur l'ensemble des parties vacantes.

La part des consommations calculée en utilisant un prorata temporel annuel (méthode 1) représente 6 % et celle calculée en utilisant un prorata surfacique (méthode 2) 9 % de la consommation d'énergie finale totale du bâtiment (9 100 MWh) sur l'exercice 2014.



EUROPLAZA :

Les consommations d'un locataire ont été extrapolées sur l'ensemble des parties vacantes.

La part des consommations calculée en utilisant un prorata temporel annuel (méthode 1) représente 2 % et celle calculée en utilisant un prorata surfacique (méthode 2) 8 % de la consommation d'énergie finale totale du bâtiment (16 694 MWh) sur l'exercice 2014.

PATRIMOINE :

Au total et pour l'exercice 2014, les extrapolations de consommation d'énergie ont concerné au total 39 % de la surface du scope 3 « Usage ».

PRISE EN COMPTE DE L'INCIDENCE CLIMATIQUE :

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

• Identification de la part de consommation impactée par la rigueur climatique

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

• Prise en compte de la rigueur climatique

La rigueur climatique est évaluée pour chaque station météorologique par les Degrés Jours (3) :

- Les DJU pour évaluer la rigueur de l'hiver ;
- Les DJClim pour évaluer la rigueur de l'été.

Une moyenne des DJU et DJClim annuels est réalisée sur 10 ans, de 2004 à 2014 pour chaque station (DJUMoy et DJClimMoy). Les conditions climatiques de chaque station peuvent ainsi être comparées à une année moyenne en comparant les valeurs de DJU et DJClim aux valeurs de DJUMoy et DJClimMoy.

• Correction climatique des consommations en énergie finale

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

$$C_{\text{corrigée}} = C_{\text{réelle}} \times (P_{\text{Chaud}} \times \text{DJU}_{\text{moy}} / \text{DJU} + P_{\text{Froid}} \times \text{DJClim}_{\text{moy}} / \text{DJClim} + P_{\text{Autre}})$$

Avec :

$C_{\text{corrigée}}$: Consommation d'énergie finale annuelle corrigée (kWh) ;

$C_{\text{réelle}}$: Consommation d'énergie finale annuelle réelle (kWh) ;

P_{chaud} : Part de consommation liée au chauffage (%) ;

P_{Froid} : Part de consommation liée au refroidissement (%) ;

P_{Autre} : Part de consommation liée aux autres usages (%) ;

DJU_{Moy} : Degré Jour Unifié annuel moyen de référence (°C) ;

DJU : Degré Jour Unifié de l'année en cours (°C) ;

$\text{DJClim}_{\text{Moy}}$: Degré Jour Climatisation annuel moyen de référence (°C) ;

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

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

AUTRES DONNÉES ENVIRONNEMENTALES :

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

DONNÉES SOCIALES ET SOCIÉTALES

Les méthodes de calcul des principaux indicateurs sociaux et sociétaux publiés dans le rapport RSE 2014 sont décrites ci-après.

Taux d'absentéisme : Le taux d'absentéisme correspond au nombre annuel d'absences justifiées sur le nombre d'heures annuelles théoriques travaillées.

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

Empreinte sociétale : Le nombre d'emplois indirects générés par l'activité de Cegereal est calculé en utilisant le volume global des achats de la société et les coûts annuels moyens d'un ETP dans le secteur de la construction et dans le secteur tertiaire⁽¹⁾.

Taux de présence aux réunions locataires :

Le taux de présence aux réunions locataires est calculé en effectuant un ratio du nombre de locataires ayant assisté à minima à une réunion locataires entre le 01/10/2013 et le 30/09/2014 sur le nombre total de locataires de l'actif concerné.



(1) Source : <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1393/ip1393.pdf>

Annexes

ANNEXE 2 : RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT, SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES CONSOLIDÉES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014)



CEGEREAL S.A.

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

Capital social : 160 470 000 euros

AUX ACTIONNAIRES,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant de la société Cegereal S.A., accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1049⁽¹⁾, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2014, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

RESPONSABILITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, préparées conformément au protocole utilisé par la société (ci-après le « Référentiel »), dont un résumé figure dans le rapport de gestion et disponible sur le site Internet du groupe (www.cegereal.com).

INDÉPENDANCE ET CONTRÔLE QUALITÉ

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

RESPONSABILITÉ DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

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

(1) Dont la portée est disponible sur le site www.cofrac.fr

Nos travaux ont été effectués par une équipe de quatre personnes entre septembre 2014 et février 2015 pour une durée d'environ trois semaines. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes professionnelles applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000⁽²⁾.

1. ATTESTATION DE PRÉSENCE DES INFORMATIONS RSE

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

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code de commerce. En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce. Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce. Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

2. AVIS MOTIVÉ SUR LA SINCÉRITÉ DES INFORMATIONS RSE

Nature et étendue des travaux

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

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

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

(2) ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes⁽³⁾ :

- nous avons consulté, au niveau de l'entité consolidante, les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. Les informations étant disponibles au siège, nos tests ont porté sur 100 % des informations quantitatives environnementales et 100 % des informations quantitatives sociétales.

Pour les autres informations RSE, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

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

CONCLUSION

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

Paris-La Défense, le 13 février 2015

KPMG S.A.

Anne Garans

Associée

Isabelle Goalec

Associée

Département Changement Climatique
& Développement Durable

(3) Informations environnementales : Consommation d'eau ; Consommation d'énergie ; Émissions de CO₂ liées à la consommation d'énergie ; Quantité totale de déchets ; Taux de certification environnementale du patrimoine en exploitation Breeam-in-Use et HQE Exploitation en surface.

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

Informations qualitatives : Politique générale en matière environnementale ; Protection de la biodiversité ; Impact territorial, économique et social de l'activité de la société ; Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines ; Sous-traitance et fournisseurs ; Loyauté des pratiques.



UNE ACTIVITÉ
LOCATIVE SOLIDE

+ 13 %

DE HAUSSE DES LOYERS NETS EN 2014

Avec rigueur et transparence

Cegereal entretient des relations de long terme
avec l'ensemble des parties prenantes
à travers une information transparente et complète,
gagée d'une bonne visibilité.

FINANCE

INFORMATIONS FINANCIÈRES

1. Résultats et situation financière consolidés

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 12 février 2015 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 ».

L'information financière dans les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2014 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 2013.

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

Aucune acquisition n'était en cours en 2014 et les organes de direction de Cegereal n'ont pris aucun engagement ferme concernant de nouvelles acquisitions d'immeubles à réaliser.

ACTIVITÉ LOCATIVE

Les revenus locatifs s'inscrivent en hausse de 3 % bénéficiant des effets positifs de la commercialisation. Au cours de l'année 2014, la commercialisation du site Arcs de Seine s'est poursuivie. En effet, un bail a été signé avec BBC WorldWide pour une surface totale de 716 m², avec prise d'effet au 1^{er} juin 2014. De plus, Sagem et Huawei Technologies ont signé des extensions de baux pour des surfaces respectives de 716 m² et 1 432 m².

Deux baux supplémentaires ont été signés en fin d'année avec les locataires Amgen (en date du 25 novembre 2014) et Exclusive Networks (en date du 18 décembre 2014). Leurs dates d'entrée dans les locaux sont respectivement le 1^{er} avril 2015 et le 1^{er} mai 2015.

Sur le site d'Eurolplaza, le locataire NTT Europe a prolongé la durée ferme de son bail jusqu'au 31 octobre 2018, et en a renégocié les conditions financières. Galderma International a également renégocié son bail. Celui-ci inclut, à partir du 1^{er} avril 2014, des locaux additionnels d'une superficie de 825 m² qui étaient précédemment occupés par le locataire General Electric Capital. De plus, Unilocations et Heinz ont respectivement pris en location des lots supplémentaires d'une superficie de 1 295 m² depuis le 14 avril 2014 et de 558 m² depuis le 1^{er} août 2014. Un bail a également été signé avec Gas Natural Europe pour une superficie totale de 887 m² avec prise d'effet au 1^{er} mai 2014. Enfin, Stora Enso et CapGemini ont mis fin à leurs baux et ont libéré respectivement 895 m² et 7 342 m², le 30 septembre 2014 et le 3 octobre 2014, impactant à la baisse les revenus locatifs d'Eurolplaza de 1,5 million d'euros en 2014.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation physique correspond au pourcentage au 31 décembre 2014 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 2014 des locaux pour lesquels la société perçoit un loyer ou une indemnité compensatrice au titre de la rupture d'un contrat de bail.

Sauf précision contraire, le taux d'occupation mentionné au sein de ce rapport correspond au taux d'occupation physique.

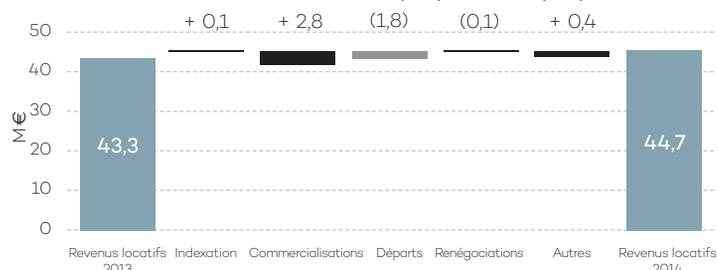
Le tableau ci-après décrit les taux d'occupation physique et financier du portefeuille ces trois dernières années.

Portefeuille Cegereal	31/12/14	31/12/13	31/12/12
Taux d'occupation physique	89,8 %	89 %	83 %
Taux d'occupation financier	90,5 %	89 %	83 %

Le détail des taux d'occupation physique et financier au 31 décembre 2014 pour chacun des actifs est le suivant :

31/12/14	Eurolplaza	Arcs de Seine	Rives de Bercy	Total
Taux d'occupation physique	77 %	97 %	100 %	89,8 %
Taux d'occupation financier	79 %	97 %	100 %	90,5 %

Évolution des revenus locatifs (31/12/2013-31/12/2014)



Historique des loyers nets (2010-2014)

En milliers d'euros

	2014	2013	2012	2011	2010
Revenus locatifs immeuble Eurolplaza	20 770	21 812	22 725	21 422	20 288
Revenus locatifs immeuble Arcs de Seine	14 008	11 765	4 691	2 338	24 011
Revenus locatifs immeuble Rives de Bercy	9 968	9 726	11 217	10 795	10 387
Loyers	44 746	43 303	38 633	34 555	54 687
Refacturations de charges locatives (1)	6 489	5 879	5 082	3 910	5 717
Refacturations d'impôts (2)	4 833	4 217	3 589	2 942	3 553
Autres refacturations locataires (3)	1 836	327	0	0	0
Produits divers	16	39	102	463	967
Autres prestations	13 173	10 462	8 773	7 315	10 236
Charges liées aux immeubles (4)	(16 341)	(16 927)	(16 382)	(13 418)	(15 124)
Loyers nets	41 579	36 838	31 024	28 452	49 799

Historique des charges propriétaire (2010-2014)

En milliers d'euros

	2014	2013	2012	2011	2010
Maintenance des immeubles	(20)	(735)	(431)	(326)	(1 587)
Charges sur les lots vacants	(1 707)	(1 874)	(2 187)	(3 065)	(973)
Honoraires de gestion immobilière	(3 049)	(2 972)	(3 029)	(2 990)	(3 014)
Autres charges liées aux immeubles - Propriétaire	(243)	(923)	(2 064)	(185)	(281)
Charges liées aux immeubles - Propriétaire (4) - (1) - (2) - (3)	(5 019)	(6 504)	(7 711)	(6 566)	(5 855)
Salaires et traitements	(550)	(576)	(512)	(541)	(477)
Autres frais de structure	(2 376)	(2 096)	(2 111)	(1 442)	(2 042)
Total charges propriétaire	(7 944)	(9 176)	(10 334)	(8 549)	(8 374)

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	41 579	Les loyers nets correspondent aux loyers de la période (44 746 K€) et aux refacturations de charges (13 173 K€), desquels sont soustraites les charges liées aux immeubles (16 341 K€). En 2014, les loyers nets sont en hausse de 4,7 M€ par rapport à 2013, suite à l'arrivée de nouveaux locataires.
Frais de fonctionnement	(3 057)	Les frais de fonctionnement sont principalement composés d'honoraires, de primes d'assurance et de frais de personnel.
Variation de la juste valeur des immeubles	18 704	La valeur du patrimoine est passée de 849 M€ au 31 décembre 2013 à 871 M€ au 31 décembre 2014.
Résultat opérationnel	5 7 226	
Résultat financier	(14 515)	Le résultat financier comprend des charges financières à hauteur de 14 533 K€ et des produits financiers pour 17 K€.
Charge d'impôt	(312)	En conséquence de l'application du régime SIIC à compter de 2006, les bénéfices du Groupe générés par la location des ensembles immobiliers et par la cession de droits immobiliers ne sont pas soumis à l'impôt sur les bénéfices. Cette exonération est toutefois suspendue au respect de certains critères portant essentiellement sur la distribution de dividendes. Ainsi, la charge d'impôt constatée sur la période correspond à l'impôt sur les bénéfices réalisés au titre des autres activités taxables pour 11 K€, et à la contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés au titre des montants distribués pour un montant de 301 K€.
Résultat net	42 398	

ENDETTEMENT

La Filiale a obtenu en juillet 2012 des banques AAREAL BANK AG, DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK AKTIENGESELLSCHAFT BAYERRISCHE LANDESBANK et LANDESBANK BERLIN AG un crédit hypothécaire d'un montant maximum en principal de 400 000 000 euros aux fins de (i) rembourser le montant d'un crédit bancaire historique et (ii) de financer, à concurrence de 1 108 160 euros, les frais et honoraires liés à la mise en place dudit Crédit.

Un avenant à ce contrat octroyant un crédit supplémentaire d'un montant maximum en principal de 5 000 000 euros a été signé en août 2014 afin de financer la réalisation des travaux de rénovation.

La date d'échéance finale de ce crédit (incluant les deux tranches) est le 16 août 2017.

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

Les principales stipulations du Crédit sont les suivantes :

En milliers d'euros

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

PRINCIPAUX RATIOS FINANCIERS

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

	31/12/14	31/12/13	31/12/12
Taux d'endettement			
Emprunt, part à plus d'un an/patrimoine réévalué	46,5 %	47,1 %	46,2 %
Ratio de couverture des intérêts			
Revenu net locatif projeté/charges d'intérêt	286 %	232 %	234 %

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

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

INDEMNITÉS DE REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS

Tout remboursement anticipé volontaire de l'encours du Crédit donnera lieu au paiement par la Filiale, en sus des coûts de rupture, d'une indemnité de remboursement anticipé égale à 0,5 % du montant remboursé pour tout remboursement intervenant avant le 26 juillet 2015.

Tout remboursement anticipé obligatoire de l'encours du Crédit, notamment en cas de vente d'immeuble, donnera lieu au paiement par la Filiale, en sus des coûts de rupture, d'une indemnité de remboursement anticipé égale à 0,25 % du montant remboursé pour tout remboursement intervenant avant le 26 juillet 2015.

ORGANIGRAMME

L'Assemblée générale des actionnaires de Cegereal a décidé, le 22 décembre 2011, d'apporter à sa Filiale (la société Prothin, 533 212 445 RCS Paris), dont elle détient 100 % du capital et des droits de vote, 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 ».

L'application du régime juridique des scissions a emporté la transmission universelle à la Filiale de tous les droits, biens et obligations de Cegereal pour la branche d'activité ayant fait l'objet de l'apport.

GESTION DES RISQUES

La société a procédé à une revue spécifique des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation

financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés dans le tableau ci-après.

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 : - la demande de nouvelles 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, ILAT- INSEE)	- Incidence négative sur la situation financière, les résultats, l'activité et les perspectives de développement du Groupe. - 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'avérait nécessaire. - Incidence sur le taux d'occupation.	- 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 L145-39 du Code de commerce. - L'indice ICC a connu une hausse moyenne de 2,5 % par année sur les dix dernières années. L'indice ILAT a, quant à lui, connu une hausse de 2 % depuis sa création en 2006. - Seules 47 % des surfaces louées seront exposées au risque de volatilité des loyers dû à l'indexation en 2015.
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'échance 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. À titre d'exemple, Galderma, Huawei et Sagem ont étendu leur surface louée en 2014.
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 de ses immeubles par différentes méthodes directement liées au loyer de marché.
Risque de dépendance à l'égard de certains locataires	- Les quatre locataires les plus importants (Crédit Foncier de France, Cap Gemini, GE Capital et Canal plus) représentent 47 % des surfaces louées à 1 an.	- 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 patrimoine a permis de passer de douze à vingt-quatre locataires depuis la date d'entrée en Bourse de Cegereal en mars 2006. Ce nombre devrait encore augmenter avec la commercialisation des espaces vacants.
Risque lié au non-paiement des loyers	- La totalité du chiffre d'affaires du Groupe est générée par la location à des tiers de ses actifs immobiliers.	- Le défaut de paiement des loyers serait susceptible : - d'affecter les résultats du Groupe ; et - d'augmenter le risque de liquidité (voir risque 2.5.4)	- Contrôle de la qualité financière lors de l'arrivée d'un nouveau locataire et annuellement pour l'ensemble des locataires. Au 31 décembre 2014, 100 % des locataires avaient une situation financière satisfaisante, dont 97 % avec une note 1 & 2 par Dun & Bradstreet (échelle de 1 à 5). À ce jour, aucun défaut de paiement n'a été constaté.
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 m ² . Le risque de concentration est donc limité. - Les taux de vacance des zones des différents immeubles de Cegereal s'établissent à : 12,5 % pour La Défense, 13 % pour le Croissant Ouest et 7,5 % pour la Première couronne Est (source : DTZ, Immostat).
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.	
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 de 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 DTZ Valuation France, évaluateur indépendant. - Le Groupe communique tout élément à sa disposition susceptible d'avoir un impact notable sur la valeur de ses immeubles.
2. Gestion des risques de marché			
2.1. Risques de liquidité			
	- Le contrat de financement qui lie la Filiale à Aareal Bank AG, Deutsche Pfandbriefbank AG, Bayerische Landesbank et Landesbank Berlin AG comporte des clauses usuelles de remboursement anticipé obligatoire (total ou partiel) du Crédit dans différents cas et sous certaines conditions contractuellement définies (notamment cas de changement de contrôle, de cession de tout ou partie d'un des immeubles, d'expropriation ou de réquisition de tout ou partie de l'un des immeubles, en cas de sinistre affectant l'un des immeubles et en cas de non-respect des ratios financiers). En outre, des « Cas de Défaut » définis à l'art. 8 de la convention de crédit du 26 juillet 2012 sont susceptibles d'entraîner l'exigibilité anticipée du Crédit.	- Possibilité offerte au prêteur 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 2013 satisfait les différentes limites susceptibles d'affecter les clauses de remboursement anticipé obligatoire prévues dans la convention de crédit (cf. dans les comptes IFRS au Paragraphe III.2, les notes 5.11 (Emprunts) et 5.24 (Engagements donnés)). - Au 31 décembre 2014, Cegereal présentait les ratios financiers suivants : (i) ratio LTV de 49,4 % et (ii) ratio de couverture des intérêts de 286 %. - Le Groupe a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et il considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Risques	Nature	Conséquences	Observations
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'intérêts			
	- L'activité immobilière a bénéficié au cours des dernières années d'un environnement favorable caractérisé par une baisse des taux d'intérêts à long terme. Le taux de rendement de l'OAT à 10 ans (indice TEC 10) est passé de 3,98 % au 31 décembre 2006 à 0,84 % au 30 décembre 2014 (source : Banque de France). La société n'est pas en mesure de prévoir les différents facteurs pouvant influencer sur l'évolution des taux d'intérêts.	- Une hausse significative des taux d'intérêts pourrait entraîner une baisse de la valeur d'expertise du patrimoine de la société. (cf. également paragraphe 2.5.4 « Risques liés aux actifs ») et une hausse des charges financières en cas d'absence de couverture de taux.	- Le Groupe n'a pas procédé à une analyse de sensibilité à une variation des risques en raison du taux fixe appliqué au titre de la convention de crédit conclue avec Aareal Bank, Bayern LB, PBB (Deutsche Pfandbriefbank) et Landesbank Berlin AG / Berlin Hyp. Le risque de taux est également visé au point 2.5.4 des notes annexes des comptes en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2014 figurant au paragraphe III.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, sous certaines conditions.	- 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) de 1,4 milliard d'euros au 31 décembre 2014.
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.	- A fin décembre 2014, l'ANR de Cegereal représentait 3,3% de l'ANR 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 IV.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, son patrimoine, sa situation financière, ses 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.	- La valeur brute totale du fonds HausInvest s'établissait à 12 milliards d'euros au 31 décembre 2014.
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 de ces 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 à court terme (1 an maximum) renouvelables, ce qui permet de changer rapidement de prestataires le cas échéant.

Risques	Nature	Conséquences	Observations
6. Risques associés à l'environnement réglementaire			
6.1. Risque lié à la réglementation actuelle ou future			
	<ul style="list-style-type: none"> - Dans la conduite de ses activités de détention et de 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Toute modification substantielle 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.
6.2. Risque lié à la réglementation des baux			
	<ul style="list-style-type: none"> - Certaines dispositions légales en matière de baux commerciaux et en particulier celles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement, à l'indexation des loyers relatifs à ces baux, à la refacturation des charges locatives, impôts, taxes et redevances et à l'imputation de certains travaux sont d'ordre public. Ces dispositions peuvent limiter la flexibilité dont disposent les propriétaires pour refacturer certaines charges locatives, impôts aux locataires et leur imputer certains travaux. - À l'échéance du bail, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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)			
	<ul style="list-style-type: none"> - L'activité du Groupe est soumise à des lois et réglementations contraignantes relatives à l'environnement et à la santé publique. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les immeuble, et les installations détenues ou utilisées par le Groupe peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique, à la sécurité ou la protection de l'environnement. - La réglementation en matière de sécurité pour les immeubles de grande hauteur (tels que l'immeuble Europlaza) pourrait entraîner des charges supplémentaires d'exploitation et d'entretien pour le Groupe. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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			
	<ul style="list-style-type: none"> - La société bénéficie d'une couverture d'assurance souscrite tant au niveau national qu'au niveau de son actionnaire majoritaire. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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			
	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 de 1/10^e par année civile passée dans le régime d'exonération. 	<ul style="list-style-type: none"> - La Société vérifie régulièrement qu'elle respecte les conditions prévues par le régime SIIC.
8.2 Risque lié à l'actionnaire majoritaire			
	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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). 	<ul style="list-style-type: none"> - À la date du présent document, la société a vérifié que 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			
	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aucun des actionnaires de la Société ne remplit les conditions pour rendre exigible le prélèvement de 20 %.

ASSURANCES

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

Assurances multirisques

La société Prothin a souscrit les assurances suivantes :

- a souscrit directement auprès d'une compagnie d'assurance de premier rang, à savoir **AIG EUROPE**, une police multirisques (Tous risques Sauf) de droit français sous le numéro 9 000 057 ;
- est coassuré en vertu (i) de la police « Pro Dynamic Versicherung – Real Estate », numéro F 10173.1542, soumise au droit allemand auprès des compagnies d'assurance **AIG EUROPE**, **AXA VERSICHERUNG**, **CHUBB INSURANCE COMPANY S.A.**, **AXA VERSICHERUNG AG** et **ZÜRICH VERSICHERUNG** sous la houlette de **AIG EUROPE** et (ii) d'une assurance terrorisme, numéro F 10173.1956, soumise au droit allemand auprès de la compagnie d'assurance **AIG**.

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

En sus, cette police :

- comprend les honoraires d'expert et les frais d'architecte ;
- prévoit une clause « perte et frais annexes » couvrant notamment les frais de démolition, de déblai, de gardiennage du chantier consécutifs à un sinistre ;
- couvre tous les risques normalement assurables de perte ou de dommage (incluant notamment les catastrophes naturelles, l'incendie, la foudre, les explosions, inondation, tempête, grêle et neige, accident d'avion, émeute, sabotage, acte de terrorisme, vol, accidents aux appareils électriques, bris de glace) ;
- inclut une garantie « perte de loyers » couvrant une période d'au moins 24 mois de loyers.

Assurance responsabilité civile propriétaire

La société Prothin a souscrit directement une police responsabilité civile propriétaire d'immeuble et est coassurée au titre d'une assurance Groupe responsabilité conclue par **Cegereal** ou **Commerz Real Investmentgesellschaft mbH**, couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile de son fait.

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

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

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

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

LITIGES

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

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

2. Comptes consolidés

Les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2013 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 64 à 78 et en page 79 dans le document de référence 2013 enregistré auprès de l'AMF le 10 avril 2014 sous le visa n° D. 14-0324 sont incorporés par référence au présent document.

Les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2012 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 48 à 63 et en pages 63 à 64 dans le document de référence 2012 enregistré auprès de l'AMF le 20 février 2013 sous le visa n° D. 13-0071 sont incorporés par référence au présent document.

2.1. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE 2014

En milliers d'euros, sauf données par action

	Notes	31/12/14	31/12/13
		12 mois	12 mois
Revenus locatifs	5.17	44 746	43 303
Autres prestations	5.18	13 173	10 462
Charges liées aux immeubles	5.19	(16 341)	(16 927)
Loyers nets		41 579	36 838
Vente d'immeuble			
Frais de fonctionnement	5.20	(3 057)	(2 754)
Autres charges opérationnelles		0	(4)
Autres produits opérationnels			
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement		42 637	15 386
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement		(23 933)	(32 531)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	5.1	18 704	(17 145)
Résultat opérationnel		57 226	16 935
Produits financiers		17	0
Charges financières		(14 533)	(14 994)
Résultat financier	5.21	(14 515)	(14 994)
Charge d'impôts	5.22	(312)	0
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		42 398	1 940
<i>dont part revenant au Groupe</i>		42 398	1 940
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>		0	0
Autres éléments du résultat global			
RÉSULTAT GLOBAL		42 398	1 940
<i>dont part revenant au Groupe</i>		42 398	1 940
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>		0	0
<i>Résultat net de base et dilué par action</i>		3,18	0,15

2.2. ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE 2014

En milliers d'euros

	Notes	31/12/14	31/12/13
Actifs non courants			
Immeubles de placement	5.1	871 000	849 000
Prêts et créances (part non courante)	5.2	30 941	29 331
Total actifs non courants		901 941	878 330
Actifs courants			
Créances clients	5.3	6 469	12 508
Autres créances d'exploitation	5.4	6 276	261
Charges constatées d'avance		107	68
Total des créances		12 852	12 837
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5	23 499	16 018
Total trésorerie et équivalents de trésorerie		23 499	16 018
Total actifs courants		36 351	28 856
TOTAL ACTIF		938 292	907 186
Capitaux propres			
Capital		160 470	160 470
Réserve légale et primes		21 436	31 465
Réserves consolidées		284 831	292 754
Résultat net part du Groupe		42 398	1 940
Total capitaux propres	5.10	509 135	486 629
Passifs non courants			
Emprunts (part non courante)	5.11	401 889	395 797
Autres dettes financières (part non courante)	5.13	4 166	3 469
Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)		0	0
Total passifs non courants		406 055	399 266
Passifs courants			
Emprunts part à moins d'un an		1 716	1 776
Dettes fournisseurs		2 148	1 479
Dettes d'impôts sur les bénéfices		295	0
Autres dettes d'exploitation	5.14	5 045	3 762
Produits constatés d'avance	5.16	13 898	14 275
Total passifs courants		23 102	21 292
Total passifs		429 157	420 557
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		938 292	907 186

2.3. ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE 2014

En milliers d'euros

	31/12/14	31/12/13
FLUX D'EXPLOITATION		
Résultat net de l'ensemble consolidé	42 398	1 940
<i>Élimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>		
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	(18 704)	17 145
Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants		
<i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Traitement des emprunts au coût amorti	1 091	1 107
Marge brute d'autofinancement	24 785	20 192
Variation des autres éléments de BFR	(629)	(15 393)
Variation du besoin en fonds de roulement	(629)	(15 393)
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	24 156	4 799
FLUX D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations	(3 296)	(745)
Diminution nette des dettes sur immobilisations	874	(1 045)
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(2 422)	(1 790)
FLUX DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital		
Variation de la dette bancaire	5 000	
Frais de transaction sur refinancement		
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	(60)	
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	697	796
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)		
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	134	(35)
Distribution de dividendes	(20 025)	(8 674)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(14 254)	(7 914)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	7 480	(4 904)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	16 018	20 921
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE	23 499	16 018

* 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 AU 31 DÉCEMBRE 2014

En milliers d'euros

	Capital	Réserve légale 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 31/12/2012	160 470	40 157	(568)	293 338	493 396		493 397
Résultat global				1 940	1 940		1 940
- Résultat net				1 940	1 940		1 940
- Autres éléments du résultat global							
Transactions en capital avec les propriétaires		(8 692)	(34)	18	(8 709)		(8 709)
- Affectation du résultat de l'exercice précédent		(8 692)		18	(8 674)		(8 674)
- Variation sur actions propres détenues			(34)		(34)		(34)
Capitaux propres au 31/12/2013	160 470	31 465	(602)	295 295	486 628		486 628
Résultat global				42 398	42 398		42 398
- Résultat net				42 398	42 398		42 398
- Autres éléments du résultat global							
Transactions en capital avec les propriétaires		(10 029)	134	(9 995)	(19 891)		(19 891)
- Distribution de dividendes (1,50 € par action)*		(10 029)		(9 995)	(20 025)		(20 025)
- Variation sur actions propres détenues			134		134		134
Capitaux propres au 31/12/2014	160 470	21 436	(469)	327 698	509 135		509 135

* Dont acompte sur dividendes d'un montant de 10 029 milliers d'euros (soit 0,75 € par action) distribué par Cegereal au titre du résultat de l'exercice 2014.

2.5 NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2014

Cette annexe comporte les éléments d'information 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 2014.

2.5.1 CONTEXTE ET PRINCIPALES HYPOTHÈSES RETENUES POUR L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014

Note 1.1 Contexte opérationnel

L'activité du Groupe, constitué par la société Cegereal SA et par sa filiale la SAS Prothin, n'a pas connu d'évolution au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Son patrimoine immobilier est identique à celui de l'exercice clos au 31 décembre 2013.

ACTIVITÉ LOCATIVE

Au cours de l'année 2014, la commercialisation du site Arcs de Seine s'est poursuivie. En effet, un bail a été signé avec BBC WorldWide pour une surface totale de 716 m² avec prise d'effet au 1^{er} juin 2014. De plus, Sagem et Huawei Technologies ont signé des extensions de baux pour des surfaces respectives de 716 m² et 1 432 m².

Deux baux supplémentaires ont été signés en fin d'année avec les locataires Amgen (en date du 25 novembre 2014) et Exclusive Networks (en date du 18 décembre 2014). Leurs dates d'entrée dans les locaux sont respectivement le 1^{er} avril 2015 et le 1^{er} mai 2015.

Sur le site d'Europlaza, le locataire NTT Europe a prolongé la durée ferme de son bail jusqu'au 31 octobre 2018, et en a renégocié les conditions financières. Galderma International a également renégocié son bail. Celui-ci inclut, à partir du 1^{er} avril 2014, des locaux additionnels d'une superficie de 825 m² qui étaient précédemment occupés par le locataire General Electric Capital. De plus, Unilocations et Heinz ont respectivement pris en location des lots supplémentaires d'une superficie de 1 295 m² depuis le 14 avril 2014 et de 558 m² depuis le 1^{er} août 2014. Un bail a également été signé avec Gas Natural Europe pour une superficie totale de 887 m² avec prise d'effet au 1^{er} mai 2014. Enfin, Stora Enso et CapGemini ont mis fin à leurs baux et ont libéré respectivement 895 m² et 7 342 m² le 30 septembre 2014 et le 3 octobre 2014.

Note 1.2 Informations financières présentées en comparatif

L'information financière dans les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2014 présente, au titre des éléments comparatifs, les comptes de l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2013.

Note 1.3 Contexte réglementaire

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis conformément aux normes comptables *International Financial Reporting Standards* (IFRS) et *International Accounting Standards* (IAS) applicables aux comptes arrêtés au 31 décembre 2014 telles qu'adoptées par l'Union européenne (ci-après les normes IFRS).

Les distributions de dividendes sont souverainement décidées par l'Assemblée générale de la société Cegereal SA à partir de son résultat social et non en fonction du résultat arrêté selon les normes IFRS.

Les comptes consolidés sont arrêtés par le Conseil d'administration du 12 février 2015.

2.5.2 RÈGLES, PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES UTILISÉS POUR L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2014

Note 2.1 Présentation des comptes consolidés

RÉFÉRENTIEL

Les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2014 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 2014 et applicables à cette date, avec en comparatif l'exercice 2013 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), sauf en ce qui concerne l'interprétation d'IFRIC 21 relative à la comptabilisation des taxes opérationnelles, applicable au 1^{er} janvier 2015 dans l'Union européenne. À cette exception, 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 ainsi que les nouvelles interprétations publiées et d'application obligatoire dans les comptes consolidés en normes IFRS au 31 décembre 2014 sont sans impact dans les comptes.

Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2014, 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 2014
Prothin SAS	533 212 445	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2014

Toutes les sociétés comprises dans le périmètre clôturent leur exercice au 31 décembre 2014.

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 sont traités soit en :

L'Union européenne a adopté sur l'exercice 2014 l'IFRIC 21 Taxes, l'interprétation sur la comptabilisation des taxes opérationnelles, avec une date d'application obligatoire au plus tard pour les exercices ouverts à compter du 17 juin 2014. Ainsi, pour les groupes ayant un exercice comptable qui coïncide avec l'année civile, IFRIC 21 n'est d'application obligatoire que pour les exercices ouverts au 1^{er} janvier 2015.

L'amendement de la norme IAS 1 « Présentation des états financiers » visant à compléter l'information financière sur l'état du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres est applicable de façon obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2012. Conformément à cet amendement, le poste « Autres éléments du résultat global » de l'état du résultat global fait l'objet de sous-totaux, selon que les éléments qui le composent soient appelés à un reclassement ultérieur en résultat net ou non.

Le Groupe n'a pas anticipé de normes et interprétations adoptées par l'Union européenne, dont l'application obligatoire est postérieure à la période et qui 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.

Au 31 décembre 2014, il n'existe pas dans le périmètre du Groupe de société contrôlée conjointement ni de société sur laquelle le Groupe exerce une influence notable.

– 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 le 22 juin 2011, son entrée dans le périmètre n'a pas donné lieu 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.

En effet, la norme précise qu'un tel regroupement est possible si les secteurs sont 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.

Ainsi l'application d'IFRS 8 n'a pas conduit à la publication d'informations complémentaires significatives.

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 évaluateur indépendant qualifié en matière d'évaluation. La méthodologie utilisée par l'évaluateur immobilier indépendant 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 de la période au cours de laquelle 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.

Conformément aux recommandations du Comité européen des régulateurs des marchés de valeurs mobilières (CESR *Committee of European Securities Regulators*) de juillet 2009, le Groupe a nommé DTZ Eurexi en qualité d'évaluateur indépendant aux fins de procéder à une évaluation indépendante de trois actifs de bureaux.

En effet, il est d'usage de changer d'expert en évaluation immobilière tous les trois ans, afin de bénéficier d'une nouvelle analyse des qualités et de la valeur de marché d'un patrimoine. Au cours du 1^{er} semestre 2013, la société a mandaté DTZ Eurexi (en remplacement de BNP Paribas Real Estate Expertise) comme évaluateur indépendant pour valoriser les trois ensembles immobiliers.

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 évaluateur 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.

Les travaux de valorisation des évaluateurs reflètent leur meilleure estimation à la date du 31 décembre 2014, 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.

Dans un premier temps, la valeur locative a été estimée. Dans un second temps, les méthodes *Discounted Cash Flow* (DCF) et par capitalisation sont utilisées pour définir la valeur de marché des immeubles.

Valeur locative estimée

La valeur locative est définie par comparaison avec la valeur locative par mètre carré des transactions récemment observées sur des biens similaires, en nature comme en localisation et ceci à la date la plus proche possible de l'expertise, afin de déterminer une valeur de marché par mètre carré pour les différents types de locaux (bureaux, RIE, parkings...). Cette valeur locative est soumise à un taux de réversion afin de prendre en compte les particularités des biens immobiliers.

Valeur de marché

Afin d'estimer la valeur de marché, les résultats de l'application de deux méthodes classiques sont croisés : la méthode DCF et la méthode par capitalisation.

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 6,60 %.

Méthode DCF

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 par capitalisation

Cette méthode consiste à capitaliser le revenu annuel d'un bien avec un taux défini par analogie au marché. Le taux utilisé reflète la qualité des covenants ainsi que les risques à long-terme rattachés au bien immobilier.

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 comprennent principalement l'étalement, à plus d'un an, des avantages économiques procurés par les biens, les franchises de loyers, les paliers, les prises en charge par le bailleur des frais d'aménagement du locataire et les droits d'entrée perçus par le locataire conformément à la norme IAS 17 et à l'interprétation SIC 15.

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, 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 (cf. note 5.16).

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 millions d'euros, investis en actions Cegereal SA.

Dans le cadre de ces contrats, le Groupe détenait 21 955 de ses propres titres (soit 0,2 % des actions) pour un total de 558 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

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, filiale unique de Cegereal SA et contrôlée à 100 % par cette dernière, 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 2014. 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 95 % de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation (85 % de ces bénéfices pour les exercices clos avant le 31 décembre 2013) ;
 - 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 60 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation (50 % de ces plus-values pour les exercices clos avant le 31 décembre 2013) ;
 - 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 définitive du régime dans les dix ans suivant l'option, les SIIC sont tenues d'acquitter un complément d'impôt sur les sociétés sur les plus-values qui ont été imposées au taux réduit. Par ailleurs, les SIIC et leurs filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant d'impôt sur les sociétés dû est majoré d'une imposition au taux de 25 % des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

- 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 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 et dont les associés détenant, directement ou indirectement, au moins 10 % des droits à dividendes sont soumis à l'impôt sur les sociétés (ou un impôt équivalent) à raison de ces distributions.

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 deux 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 2014.

Note 2.10 Emprunts bancaires

À 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 douze mois à compter de la date de clôture est classée en dettes non courantes et la partie court terme avec une échéance inférieure à douze 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, les prises en charge par le bailleur des frais d'aménagement du locataire 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 « Prestations diverses ».

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 du poste « Charges liées aux immeubles ».

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 produits au sein du poste « Autres prestations ».

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 considéré comme significatif.

- les dépôts de garantie reçus des locataires ne sont pas actualisés car ils sont indexés annuellement sur la base d'un indice utilisé pour la révision annuelle des loyers ;

- 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 douze 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 évaluateur indépendant selon la méthodologie décrite en note 2.4.

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'évaluateur 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

Immeuble	Loyer potentiel net	Taux de rendement potentiel	Évolution du taux de rendement potentiel								
			0,500 %	0,375 %	0,250 %	0,125 %	0,000 %	(0,125) %	(0,250) %	(0,375) %	(0,500) %
Eurolplaza	26,09	7,35 %	311,8	316,8	322,1	327,4	333,0	338,8	344,7	350,9	357,3
Arcs de Seine	21,41	5,79 %	319,4	325,9	332,6	339,7	347,0	354,7	362,7	371,0	379,8
Rives de Bercy	11,78	5,78 %	175,8	179,4	183,1	187,0	191,0	195,2	199,6	204,2	209,1
Total	59,27	6,39 %	807,0	822,1	837,8	854,1	871,0	888,6	907,0	926,2	946,2
Impact sur la valorisation du portefeuille			(7,35) %	(5,61) %	(3,81) %	(1,94) %	0,00 %	2,02 %	4,13 %	6,33 %	8,63 %

Source : DTZ Eurexi.

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'unique emprunt bancaire du Groupe, constitué de deux tranches s'élevant respectivement à 400 millions d'euros et 5 millions d'euros, a été souscrit conjointement auprès d'un groupement de quatre établissements bancaires Aareal Bank AG, Deutsche Pfandbriefbank AG, Bayerische Landesbank et Landesbank Berlin AG et est remboursable *in fine* le 16 août 2017.

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 nourrit la 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'arrêté des comptes consolidés sont au nombre de 3 et représentent environ 49 % des revenus locatifs perçus en 2014 et plus de 10 % individuellement. Bien que les actifs du Groupe fassent déjà ou puissent faire l'objet d'une location multiutilisateur, 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.

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.

L'unique emprunt du Groupe a été conclu conjointement auprès d'un groupement de quatre établissements de crédit pour assurer son financement et réaliser des travaux de rénovation.

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. À la dernière échéance de paiement des intérêts, les covenants bancaires sont respectés.

Note 4.7 Risque de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2014, le Groupe est financé par un emprunt à taux fixe constitué de deux tranches dont les montants s'élèvent respectivement à 400 000 milliers d'euros et 5 000 milliers d'euros. La date de remboursement de cet emprunt a été fixée au 16 août 2017. Concernant la première tranche de l'emprunt, les intérêts sont calculés au taux de 3,40 % si le taux d'occupation des immeubles est inférieur à 90 %, et de 3,15 % au-delà. Pour la seconde tranche, le taux d'intérêt a été fixé à 2,769 % si le taux d'occupation des immeubles est inférieur à 90 % et passe à 2,519 % au-delà.

Le taux d'occupation physique des immeubles était supérieur à 90 % pour la période allant du 30 avril au 3 octobre 2014.

2.5.5 COMMENTAIRES SUR L'ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE ET L'ÉTAT DE RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE 2014

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
31/12/12	168 400	387 000	310 000	865 400
Indemnité perçue				
Dépenses ultérieures	65	531	149	745
Cessions				
Variation de la juste valeur	3 535	(32 531)	11 851	- 17 145
31/12/13	172 000	355 000	322 000	849 000
Indemnité perçue				
Dépenses ultérieures	874	1 933	489	3 296
Cessions				
Variation de la juste valeur	18 126	(23 933)	24 511	18 704
31/12/14	191 000	333 000	347 000	871 000

PRINCIPALES HYPOTHÈSES DE DÉTERMINATION DE LA JUSTE VALEUR

L'estimation de la juste valeur retenue par les évaluateurs au 31 décembre 2014 est indiquée ci-dessous à partir des informations suivantes :

Actifs	Valeur d'expertise au 31/12/14 (hors droits)		Taux de rendement effectif théorique	Surface locative brute ⁽¹⁾ au 31/12/14		Loyer facial annuel HT ⁽²⁾	
	en millions d'euros	%	%	m ²	%	en milliers d'euros	%
Europlaza (1999 ⁽³⁾)	333	38	6,3	49 321	39	23 606	42
Arcs de Seine (2000 ⁽³⁾)	347	40	5,6	45 152	36	21 390	38
Rives de Bercy (2003 ⁽³⁾)	191	22	5,8	31 942	25	10 883	19
Total	871	100		126 415	100	55 879	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 2014 et le loyer de marché, tel qu'estimé par les évaluateurs, concernant les locaux vacants (5 126 K€ pour Europlaza et 721K€ 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

	31/12/14	31/12/13
Dépôts de garantie versés	23	
Avantages consentis aux locataires à plus d'un an	30 918	29 331
Prêts et créances (part non courante)	30 941	29 331

Les avantages consentis aux locataires à plus d'un an correspondent à l'étalement sur la durée ferme du bail des franchises de loyers, paliers et droits d'entrée perçus par le locataire, conformément à la règle comptable précisée dans la note 2.11.

Note 5.3 Créances clients

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/14	31/12/13
Créances clients	6 469	12 508
Dépréciation créances clients		
Clients	6 469	12 508

La baisse du poste créances clients est notamment due à l'encaissement de la créance du Crédit Foncier pour 3,8 M€ fin décembre 2014.

Note 5.4 Autres créances d'exploitation

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/14	31/12/13
Charges locatives		
Avantages consentis aux locataires à moins d'un an	5 614	
TVA déductible		74
Fournisseurs débiteurs et autres créances	425	84
Fonds détenus dans le cadre du contrat de liquidité	237	103
Autres créances d'exploitation	6 276	261

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 23 499 milliers d'euros.

Note 5.6 État des échéances des créances

Échéances des créances au 31 décembre 2014

En milliers d'euros

	Montant net de dépréciation des créances 31/12/14	Montant des créances non échues net de dépréciation	Montant des créances échues net de dépréciation	dont créances échues depuis moins de 6 mois	dont créances échues depuis plus de 6 mois et moins d'un an	dont créances échues depuis plus d'un an
Créances non courantes						
Prêts et créances à plus d'un an	30 941	30 941	0	0	0	0
Total des créances non courantes	30 941	30 941	0	0	0	0
Créances courantes						
Créances clients ⁽¹⁾	6 469	6 414	55	44	8	3
Autres créances d'exploitation	6 276	6 276	0	0	0	0
Charges constatées d'avance	107	107				
Total des créances courantes	12 852	12 796	55	44	8	3
Total des créances	43 793	43 737	55	44	8	3

(1) Le montant des créances clients données en garantie des emprunts et décrit en note 5.24 s'élève à 6 469 milliers d'euros.

Échéances des créances au 31 décembre 2013

	Montant net de dépréciation des créances 31/12/13	Montant des créances non échues net de dépréciation	Montant des créances échues net de dépréciation	dont créances échues depuis moins de 6 mois	dont créances échues depuis plus de 6 mois et moins d'un an	dont créances échues depuis plus d'un an
Créances non courantes						
Prêts et créances à plus d'un an	29 331	29 331	0	0	0	0
Total des créances non courantes	29 331	29 331	0	0	0	0
Créances courantes						
Créances clients	12 508	12 502	6	3	0	3
Autres créances d'exploitation	261	261	0	0	0	0
Charges constatées d'avance	68	68	0	0	0	0
Total des créances courantes	12 837	12 831	6	3	0	3
Total des créances	42 168	42 162	6	3	0	3

Note 5.7 Juste valeur des actifs financiers

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

Note 5.9 Variation de la dépréciation des actifs financiers

Aucune dépréciation portant sur des actifs financiers n'a été constatée dans les comptes de l'exercice.

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	31/12/14	31/12/13
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	30 941	29 331
Créances courantes	12 745	12 770
Actifs financiers disponibles à la vente		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23 499	16 018
Total actifs financiers	67 184	58 119
Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat		
Passifs financiers évalués au coût amorti		
Passifs non courants	406 055	399 266
Passifs courants	9 204	7 016
Total passifs financiers	415 259	406 282

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 31/12/2013	13 372 500	12	160 470	31 465	294 693
Distribution de dividendes				(10 013)	
Acompte sur dividendes					(9 995)
Résultat de l'exercice					42 398
Variation des actions propres détenues					134
Capitaux propres au 31/12/2014	13 372 500	12	160 470	21 452	327 229

Les réserves et résultat net consolidés sont composés des réserves sociales des sociétés du Groupe pour 19 677 milliers d'euros, des ajustements IFRS (non distribuables) pour 155 210 milliers d'euros et de la réserve de réévaluation pour 152 342 milliers d'euros.

Dividendes versés

En euros

	Proposé au titre de l'exercice clos le 31/12/14	Versé en 2014 au titre de l'exercice 2013 (actions propres exclues)
Dividende global versé	32 094 000	10 012 933
Dividende net par action en euros	2,40	0,75

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 2014. Il est précisé que le dividende qui sera versé au titre de 2014, 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 distribuer un dividende de 240 euros par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Compte tenu du fait que par décision du Conseil d'administration en date du 2 décembre 2014, il a déjà été payé un acompte sur dividende d'un montant de 0,75 euro par action, soit globalement la somme de 10 029 375 euros, le solde du dividende restant à payer s'élève à 22 064 625 euros, soit 1,65 euro par action.

Actions d'autocontrôle

En euros

	Montant au 31/12/14	Montant au 31/12/13	Variation
Coût d'acquisition	557 763	613 321	(55 557)
Nombre de titres d'autocontrôle à la clôture	21 955	27 222	(5 267)

Note 5.11 Emprunts

Le Groupe a contracté, le 26 juillet 2012, un emprunt bancaire d'un montant de 400 milliers d'euros remboursable *in fine* le 16 août 2017, dont le tirage a eu lieu le 15 novembre 2012, auprès d'un groupement de quatre établissements bancaires Aareal Bank AG, Deutsche Pfandbriefbank AG, Bayerische Landesbank et Landesbank Berlin AG. Le taux d'intérêt est de 3,40 % si le taux d'occupation est inférieur à 90 % et de 3,15 % au-delà.

Un avenant à ce contrat convenant de la libération d'une tranche supplémentaire d'un montant de 5 000 milliers d'euros a été signé en date du 7 août 2014 afin de financer les travaux de rénovation. Le tirage de cette tranche a eu lieu le 21 novembre 2014. Le taux d'intérêt pour cette tranche est de 2,769 % si le taux d'occupation est inférieur à 90 % et de 2,519 % au-delà.

Le taux d'occupation des immeubles était supérieur à 90 % pour la période allant du 30 avril au 3 octobre 2014.

Au 31 décembre 2014, l'emprunt bancaire évalué au coût amorti, diminué des coûts de transaction directement attribuables à l'opération s'élève à 401 889 milliers d'euros.

La charge d'intérêt brute annuelle s'élève à environ 13 288 milliers d'euros pour l'exercice 2014.

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

Les dates de remboursement des emprunts 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 à la dernière date de paiement des intérêts (21 novembre 2014), et sont respectés.

Note 5.12 Juste valeur des passifs financiers

La juste valeur de la dette bancaire au 31 décembre 2014 est présentée ci-dessous :

En milliers d'euros

	31/12/14		31/12/13	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Emprunt	401 889	410 274	395 797	398 621
Total	401 889	410 274	395 797	398 621

Il n'y a pas d'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur pour les autres instruments financiers au 31 décembre 2014.

Note 5.13 Autres dettes financières à plus d'un an

Il s'agit 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 douze prochains mois.

Note 5.14 Autres dettes d'exploitation

Elles se composent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/14	31/12/13
Personnel	22	
TVA, impôts divers et charges sociales à payer	2 806	2 420
Appels de charges locatives	822	644
Locataires	491	452
Dettes diverses		
Autres dettes d'exploitation	4 140	3 516
Autres dettes sur immobilisations	905	246
Dettes sur immobilisations	905	246
Autres dettes	5 045	3 762

Au sein du poste « Appels de charges locatives » figure une dette de 734 milliers d'euros, qui correspond au solde des fonds versés par les locataires en vue de participer au financement de gros matériels communs.

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 31/12/14	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	401 889	405 000		405 000	
Autres dettes financières à plus d'un an	4 166				4 166
Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an					
Total passifs non courants	406 055	405 000	-	405 000	4 166
Passifs non courants					
Emprunts part à moins d'un an	1 716	1 716	1 716		
Autres dettes financières	0	0	0		
Dettes fournisseurs	2 148	2 148	2 148		
Dettes d'impôts sur les bénéfices	295	295	295		
Autres dettes d'exploitation	5 045	5 045	5 045		
Total passifs courants	9 204	9 204	9 204	-	-

Les autres dettes financières à plus d'un an correspondent aux dépôts de garantie versés par les locataires. Leur échéance a été définie comme supérieure à cinq ans car la politique du Groupe consiste à prolonger les baux quand ils arrivent à leur échéance.

Note 5.16 Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent aux loyers du premier trimestre 2015 facturés d'avance.

Note 5.17 Loyers

Les loyers, après impact des avantages consentis aux locataires, se composent comme suit par immeuble :

En milliers d'euros

	31/12/14 12 mois	31/12/13 12 mois
Revenus locatifs immeuble Europlaza	20 770	21 812
Revenus locatifs immeuble Arcs de Seine	14 008	11 765
Revenus locatifs immeuble Rives de Bercy	9 968	9 726
	44 746	43 303

Note 5.18 Autres prestations

Les autres prestations se composent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/14 12 mois	31/12/13 12 mois
Refacturations de charges locatives	6 489	5 879
Refacturations d'impôts	4 833	4 217
Autres refacturations locataires et produits divers	1 852	366
Autres prestations	13 173	10 462

Note 5.19 Charges liées aux immeubles

Elles se composent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/14 12 mois	31/12/13 12 mois
Charges locatives	6 463	5 427
Impôts	4 858	4 851
Honoraires de gestion immobilière	3 049	2 972
Entretien	20	735
Charges sur locaux vacants	1 707	1 874
Autres charges	243	1 069
Charges liées aux immeubles	16 341	16 927

Les honoraires sont composés essentiellement des honoraires d'asset management avec la société Commerz Real Investmentgesellschaft pour 3 049 milliers d'euros au 31 décembre 2014 contre 2 972 milliers d'euros au 31 décembre 2013. 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 13 029 milliers d'euros et le montant des refacturations à 11 322 milliers d'euros.

Note 5.20 Frais de fonctionnement

Les charges administratives sont essentiellement composées d'honoraires à hauteur de 1 153 milliers d'euros et de charges de personnel à hauteur de 550 milliers d'euros.

Note 5.21 Résultat financier

Il se détaille comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/14 12 mois	31/12/13 12 mois
Produits financiers	17	2
Charges financières	(14 533)	(14 996)
Intérêts et commissions sur emprunts bancaires	(14 533)	(14 996)
Résultat financier	(14 515)	(14 994)

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 pas d'impôt sur les sociétés sur leur activité immobilière.

La charge d'impôt de l'exercice se détaille comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/14 12 mois	31/12/13 12 mois
Impôt sur les sociétés ⁽¹⁾	11	
Contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés ⁽²⁾	301	
Charge d'impôts	312	-

(1) Impôt sur les bénéfices réalisés sur des activités taxables (autres que l'activité immobilière).

(2) Contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés au titre des montants distribués.

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 2014 soit 21 955. 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 suretés

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

ENGAGEMENTS DONNÉS

Aux termes de la convention de crédit, les principaux engagements du Groupe sont les suivants :

- inscription d'hypothèques conventionnelles données sur l'ensemble du patrimoine immobilier actuel ;
- cession Dailly des créances portant sur les loyers de l'ensemble du patrimoine immobilier actuel ;
- maintenir le ratio ICR [revenu disponible/(intérêts prévisionnels + commission d'agent)] à un niveau supérieur à 150 %, le non-respect de ce ratio (calculé trimestriellement à chaque date de paiement d'intérêt) entraînant l'obligation de rembourser l'encours du crédit à concurrence du montant requis afin que le ratio soit respecté ;
- maintenir le ratio LTV (encours du crédit/valeurs de marché des immeubles) à un niveau inférieur à 70 % ; le non-respect de ce ratio (calculé trimestriellement à chaque notification des rapports d'expertise) entraînant l'obligation de rembourser l'encours du crédit à concurrence du montant requis afin que le ratio soit respecté ;
- communiquer à l'Agent les documents comptables et financiers, les rapports d'expertise, les calculs de ratios financiers et les autres informations relatives aux immeubles définis dans la convention de crédit ;
- permettre à l'Agent de procéder aux audits et visites définis par la convention de crédit ;
- souscrire les assurances définies par la convention de crédit ;
- ne pas contracter d'autre endettement ;
- ne pas accorder de crédit ou de prêt à l'exception de ceux prévus par la convention de crédit ;
- ne pas consentir de privilèges sur ces actifs, droits ou revenus, autres que les sûretés ;
- ne pas acquérir de nouvel actif immeuble (à l'exception d'un financement par fonds propres) ou de prise de participation ;
- procéder aux distributions au profit de l'Associé unique dans les conditions définies par la convention de crédit ;

- n'acquérir que des produits de placement définis par la convention de crédit, pour ses besoins en trésorerie ;
- dans l'hypothèse où le Groupe ne serait plus soumis au régime des SIIC : démontrer qu'il bénéficie des fonds propres lui permettant de s'acquitter du paiement de tous impôts et indemnités dont il pourrait être redevable et que la perte de ce régime n'est pas susceptible d'entraîner un décaissement effectif d'impôt sur les sociétés de sa part pendant la durée de crédit de nature à constituer un événement défavorable significatif ;
- le remboursement anticipé de l'emprunt donnerait lieu à des coûts de rupture et une indemnité de remboursement anticipée.

Des engagements complémentaires ont été donnés lors de la signature de l'avenant à la convention de crédit en date du 7 août 2014. Ces engagements sont les suivants :

- informer l'Agent sur la signature de contrats liés aux travaux ;
- réaliser les travaux de rénovation avant fin 2016 sans modifier leur étendue telle que définie dans le Budget Travaux et dans le respect des droits des locataires ;
- ne pas remplacer les entreprises en charge de réaliser les travaux, une fois les contrats de travaux conclus et sans défaillance de ces dernières, sans l'accord de l'Agent ;
- financer au moyen de ses fonds propres tous travaux additionnels et tous surcoûts non prévus initialement dans le Budget Travaux ;
- payer toutes sommes dues à l'Expert Technique ;
- remettre à l'Agent, à l'achèvement des Travaux de rénovation, la copie des procès-verbaux de réception des travaux, la copie de la déclaration d'achèvement des travaux et de la conformité des travaux et de l'attestation de non-contestation de la conformité desdits travaux dans les meilleurs délais.

Suite à l'opération d'apport partiel d'actifs, Cegereal SA s'était 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'était engagée sur la même période à conserver la prime d'apport (196 911 milliers d'euros) dans ses capitaux propres, sauf dérogation à obtenir en cas de trésorerie excédentaire.

Ces engagements sont arrivés à échéance le 23 décembre 2014.

ENGAGEMENTS REÇUS

Les cautions reçues de la part des locataires s'élèvent, au 31 décembre 2014, à 12 317 milliers d'euros.

Deux nouveaux baux sur l'immeuble Arcs de Seine ont été signés avec les locataires Amgen (en date du 25 novembre 2014) et Exclusive Networks (en date du 18 décembre 2014). Leurs dates d'entrée dans les locaux sont respectivement le 1^{er} avril 2015 et le 1^{er} mai 2015.

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 pouvaient, jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (dite « loi Pinel »), déroger contractuellement à cette disposition de résiliation triennale. Pour les baux signés à partir du 1^{er} septembre 2014 (date d'entrée en vigueur de la loi Pinel), cette faculté a été limitée dans certains cas.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement, terme d'avance, et est indexé annuellement. 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. Certaines de ces dépenses ne pourront pas faire l'objet d'une refacturation conformément à l'article R145-35 du Code de commerce.

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

Au 31 décembre 2014, les loyers futurs minimaux (hors TVA et hors refacturation de taxes et charges), hors renégociations intervenues postérieurement à la clôture du 31 décembre 2014 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	
	31/12/14	31/12/13
2015	46 130	41 784
2016	44 707	36 861
2017	42 186	33 676
2018	36 815	27 292
2019	33 695	20 474
2020	26 352	16 557
2021	19 901	15 352
2022	355	-

Ces loyers correspondent à la facturation à venir hors incidence des étalements des avantages consentis aux locataires 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 (devenu Hypothekenbank Frankfurt AG, le 9 octobre 2012), 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 (qui a été remboursé par anticipation le 15 novembre 2012) et du contrat d'asset management (note 5.19).

En milliers d'euros

	31/12/14 12 mois	31/12/13 12 mois
Impact sur le résultat opérationnel		
Charges liées aux immeubles : Honoraires d'asset management	3 049	2 972
Frais de fonctionnement : Honoraires		
Impact sur le résultat financier		
Charges financières		
Total compte de résultat	3 049	2 972
Impact sur le bilan actif		
Charges constatées d'avance		
Total bilan actif		
Impact sur le bilan passif		
Emprunts part à plus d'un an		
Dettes fournisseurs	832	711
Total bilan passif	832	711

TRANSACTIONS AVEC LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

(i) Rémunérations du Président du Conseil d'administration

Une rémunération brute de 25 000 euros a été allouée au Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et de 25 000 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014. Cette somme a été versée en décembre 2014.

(ii) Rémunérations des principaux dirigeants

En milliers d'euros

Catégories prévues par la norme	31/12/14 12 mois	31/12/13 12 mois
Avantages du personnel à court terme	366	362
Avantages postérieurs à l'emploi		
Autres avantages à long terme		
Indemnités de fin de contrat		
Avantages sur capitaux propres		
Total	366	362

(iii) Jetons de présence versés aux mandataires sociaux

Pour la période close le 31 décembre 2013, une somme de 68 000 euros a été versée au titre des jetons de présence.

Pour la période close le 31 décembre 2014, une somme de 119 000 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

(vi) Entités ayant un membre du *key personnel* commun avec le Groupe

Le Groupe a des *key personnel* communs avec la société CRI. Ces personnes sont certains administrateurs.

Note 5.26 Personnel

L'effectif du Groupe est composé de deux salariés au 31 décembre 2014, contre trois salariés au 31 décembre 2013.

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

35 avenue Victor Hugo

75016 Paris

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)		%	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des états financiers	236	254	92	96
Honoraires comptabilisés au titre des conseils et prestations entrant dans les diligences directement liées	21	11	8	4
Total	257	265	100	100

Note 5.28 Événements post-clôture

Néant

2.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2014 SELON LES NORMES IFRS

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 CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2014

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 2014 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

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

- Les notes 2.3 et 2.4 des notes annexes aux comptes consolidés exposent la méthode comptable et les méthodes d'évaluation retenues pour la valorisation des immeubles de placement. Les immeubles de placement sont valorisés à leur juste valeur déterminée par un évaluateur indépendant à chaque clôture.

Nos travaux ont consisté à obtenir les rapports de l'évaluateur indépendant, examiner les données et les hypothèses retenues pour fonder l'ensemble de ces estimations, vérifier que les différentes notes annexes aux comptes consolidés fournissent une information appropriée 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 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, le 13 février 2015 Paris, le 13 février 2015

KPMG Audit FS I

Isabelle Goalec

Associée



Denjean & Associés

Thierry Denjean

Associé



3. Comptes annuels selon les principes français

Les comptes annuels établis selon les principes français pour l'exercice de douze mois clos le 31 décembre 2013 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 80 à 89 et en page 90 dans le document de référence 2013 enregistré auprès de l'AMF le 10 avril 2014 sous le visa n° D. 14-0324 sont incorporés par référence au présent document.

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 des paragraphes III.3.4. et III.3.5.

Les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2014 sont établis selon les principes comptables français applicables aux comptes individuels.

SITUATION FINANCIÈRE/COMPTES SOCIAUX

Les capitaux propres, qui étaient de 340 986 milliers d'euros au premier jour de la période, s'élèvent à 386 501 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

Les disponibilités s'élèvent à 460 milliers d'euros au 31 décembre 2014, en diminution de 1 120 milliers d'euros par rapport au 31 décembre 2013. Les principaux mouvements de l'exercice clos le 31 décembre 2014, et qui concourent à ce niveau de disponibilités, sont les suivants :

En milliers d'euros

RESSOURCES	
Capacité d'autofinancement (positive) générée au cours de l'exercice	65 545
Dégagement net de fonds de roulement	213
Augmentation des dettes financières diverses	-
Diminution de l'actif immobilisé	-
Total des ressources	65 758
EMPLOIS	
Capacité d'autofinancement (négative) générée au cours de l'exercice	
Distribution de dividendes	20 025
Remboursement d'une partie de la dette bancaire	-
Remboursement d'une partie des dettes financières diverses	8 368
Augmentation de l'actif immobilisé (*)	78
Total des emplois	28 471
Variation nette de trésorerie	37 287

(*) dont 38 408 milliers d'euros de distributions à recevoir.

PRINCIPAUX AGRÉGATS QUI COMPOSENT LE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

L'activité locative de Cegereal a été transférée à sa Filiale (la société Prothin) dans le cadre de l'apport partiel d'actifs du 22 décembre 2011 avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2011. Ainsi, Cegereal a pour activité depuis 2012 la détention des actions de sa Filiale, à savoir la société Prothin.

En milliers d'euros

	31/12/14 12 mois	31/12/13 12 mois
Chiffre d'affaires net		
Autres produits d'exploitation	21	38
Total des produits d'exploitation	21	38
Autres achats et charges externes	(1 489)	(1 407)
Impôts, taxes et versements assimilés	(51)	(51)
Salaires et traitements	(380)	(377)
Dotations aux amortissements sur immobilisations		
Autres charges d'exploitation	(128)	(93)
Total charges d'exploitation	(2 048)	(1 928)
Résultat d'exploitation	(2 026)	(1 890)
Total des produits financiers	68 305	
Total des charges financières	(505)	(141)
Résultat financier	67 800	(141)
Résultat exceptionnel	78	154
Total des charges financières	(505)	(141)
Bénéfice (ou perte)	65 539	(1 877)

3.2. LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ CEGEREAL SA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Il est proposé à la prochaine Assemblée générale annuelle des actionnaires de procéder à l'affectation du résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2014 de la manière suivante :

Origine :

- Résultat bénéficiaire de l'exercice : 65 539 237 euros
- Report à nouveau antérieur : (3 256 815) euros

Affectation :

- Affectation à due concurrence de 3 256 815 euros sur le poste « Report à nouveau » ; le montant du poste « Report à nouveau » serait ainsi porté à 0 euro.
- Distribution de dividende : 32 094 000 euros
- Autres réserves : 30 188 422 euros

Le dividende unitaire est donc de 2,40 euros.

Le détachement du coupon interviendra le 14 juillet 2015.

Compte tenu du fait que par décision du Conseil d'administration en date du 2 décembre 2014, il a déjà été payé un acompte sur dividende d'un montant de 0,75 euro par action, soit globalement la somme de 10 029 375 euros, le solde du dividende restant à payer s'élève à 22 064 625 euros, soit 1,65 euro par action.

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 trois derniers exercices les distributions de dividendes ont été les suivantes :

En euros

Au titre de l'exercice clos le	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction	Distributions assimilés à un remboursement d'apport
	Dividendes	Autres revenus distribués		
31/12/11	-	-	-	-
31/12/12	-	-	-	8 692 125
31/12/13	-	-	-	10 029 375

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

Il est demandé à la prochaine Assemblée générale des actionnaires d'approuver le montant global s'élevant à 8 300 euros des dépenses et charges visées par l'article 39-4 du Code général des impôts ainsi que l'impôt correspondant (amortissements excédentaires des véhicules de tourisme loués).

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 358 milliers d'euros, dont 8 milliers d'euros sont échus au 31 décembre 2014 et 350 milliers d'euros sont essentiellement constitués de charges à payer non encore échues. Au 31 décembre 2013 les dettes fournisseurs s'élevaient à 444 milliers d'euros, dont 37 milliers d'euros étaient échus.

Les dettes échues ont toutes une échéance de paiement à moins de soixante 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 2014.

3.4. BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS

BILAN SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS

En euros

ACTIF	Notes	Brut	Amort./Dépr.	31/12/14	31/12/13
Capital souscrit non appelé					
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement					
Frais de recherche et de développement					
Concessions, brevets, droits similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes/immo. Incorp.					
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions					
Inst. Techn. mat. et out. industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
Immobilisations financières					
	5.1				
Participations & créances rattachées		387 709 685		387 709 685	349 301 810
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres		794 802	5 956	788 846	716 466
ACTIF IMMOBILISÉ		388 504 487	5 956	388 498 531	350 018 276
Stocks et en-cours					
Matières premières et autres approv.					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes sur commandes					
Créances					
Clients comptes rattachés					
Autres créances	5.4	21 067		21 067	77 127
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	5.3	460 028		460 028	1 580 482
ACTIF CIRCULANT		481 095		481 095	1 657 609
Charges constatées d'avance	5.7	87 792		87 792	23 691
Comptes de régularisation					
TOTAL ACTIF		389 073 374	5 956	389 067 418	351 699 576

En euros

PASSIF	Notes	31/12/14	31/12/13
Capital			
Capital social (dont versé : 160 470 000)	5.8	160 470 000	160 470 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		5 388 776	15 418 151
Écarts de réévaluation	5.10	152 341 864	152 341 864
Réserves			
Réserve légale		16 047 000	16 047 000
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			8 423
Résultat			
Report à nouveau		(3 256 815)	(1 422 072)
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)		65 539 236	(1 877 070)
Acompte sur dividendes		(10 029 375)	
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
CAPITAUX PROPRES			
	5.9	386 500 686	340 986 296
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			
Emprunts et dettes financières divers	5.6	1 806 957	10 174 731
Fournisseurs et autres dettes			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5.4	357 837	444 399
Dettes fiscales et sociales	5.4	401 938	93 397
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	5.4		752
Produits constatés d'avance			
DETTES		2 566 732	10 713 280
Comptes de régularisation			
TOTAL PASSIF		389 067 418	351 699 576

COMPTES DE RÉSULTAT SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS

En euros

	France	Exportation	Notes	31/12/14 12 mois	31/12/13 12 mois
				Total	Total
Ventes marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services			5.11		
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	0	0			
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprise sur amortissements, dépréciations, provisions, transferts de charges				21 208	37 757
Autres produits				1	39
Autres immobilisations corporelles					
Total des produits d'exploitation				21 209	37 796
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			5.12	1 488 996	1 406 634
Impôt, taxes et versements assimilés				50 810	51 165
Salaires et traitements				258 734	265 545
Charges sociales				121 105	111 548
Dotations aux amortissements sur immobilisations					
Dotations aux dépréciations sur immobilisations					
Dotations aux dépréciations sur actif circulant					
Dotations d'exploitation aux provisions pour risques et charges					
Autres charges				127 967	92 898
Total charges d'exploitation				2 047 612	1 927 789
RÉSULTAT D'EXPLOITATION				(2 026 403)	(1 889 993)
Bénéfice attribué ou perte transférée					
Perte supportée ou bénéfice transféré					
Produits financiers de participations				68 300 000	
Produits des autres valeurs mobilières et créances...					
Autres intérêts et produits assimilés				4 797	
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges					
Différences positives de change					
Produits nets sur cessions de V.M.P.					
Dotations aux amortissements sur immobilisations					
Total des produits financiers				68 304 797	-
Dotations aux amortissements dépréciations et provisions				5 956	
Intérêts et charges assimilés				499 078	140 647
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions de V.M.P.					
Total des charges financières				505 034	140 647
RÉSULTAT FINANCIER				67 799 763	(140 647)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS				65 773 360	(2 030 640)

En euros

	Notes	31/12/14 12 mois	31/12/13 12 mois
		Total	Total
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations en capital		78 336	153 570
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges			
Total produits exceptionnels		78 336	153 570
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			
Total charges exceptionnelles		-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	5.13	78 336	153 570
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôts sur les bénéfices		312 460	
TOTAL DES PRODUITS		68 404 342	191 365
TOTAL DES CHARGES		2 865 106	2 068 436
BÉNÉFICE OU PERTE		65 539 236	(1 877 070)

3.5. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS POUR L'EXERCICE DE 12 MOIS CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014

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 FRO010309096.

Pour mémoire, la société a été introduite en Bourse en mars 2006. À 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 douze mois allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2014.

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 douze mois clos le 31 décembre 2013.

3.5.2 RÈGLES, PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ont été établis conformément au Plan comptable général 2014 (règlement ANC 2014-03) entré en vigueur le 16 octobre 2014, 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 2014 sont ceux décrits ci-après.

Note 2.1 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 2.2 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 précédent la clôture.

Note 5.1 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 31/12/14
Titres de participation	349 301 810			349 301 810
Créances sur participations		68 300 000	29 892 125	38 407 875
Actions propres	613 321	829 891	885 449	557 763
Espèces versées/contrat de liquidité	103 145	550 570	416 676	237 040
Total de l'actif immobilisé financier	350 018 276	69 680 461	31 194 250	388 504 488

Au 31 décembre 2014, Cegereal détenait 21 955 de ses propres actions sur un total de 13 372 500 actions, pour un montant de 557 763 euros. Au cours de l'exercice, 32 481 actions ont été achetées et 37 748 ont été vendues.

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 2.3 Créances

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

3.5.3 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Les risques au 31 décembre 2014 pour la SA Cegereal sont liés à la détention des titres de participation de sa filiale, la SAS Prothin.

3.5.4 CHANGEMENTS DE MÉTHODE COMPTABLE

Par rapport aux comptes annuels de l'exercice 2013, la société n'a procédé à aucun changement de méthode comptable au 31 décembre 2014.

3.5.5 NOTES SUR LE BILAN, LE COMPTE DE RÉSULTAT ET AUTRES INFORMATIONS

Note 5.2 État des dépréciations

Les dépréciations constituées ont varié comme suit :

En euros

Rubriques	Montant à l'ouverture de l'exercice	Dotations	Reprises	Montant au 31/12/14
Sur actions propres		5 956		5 956
Sur créances clients			-	
Total des dépréciations	-	5 956	-	5 956

Note 5.3 Disponibilités

Les disponibilités se présentent comme suit :

En euros

Disponibilités	31/12/14	31/12/13
Comptes bancaires	460 028	1 580 482
Dépôts à terme		
Intérêts courus à recevoir		
Total	460 028	1 580 482

Note 5.4 État des échéances des créances et des dettes

Les échéances des créances et des dettes au 31 décembre 2014 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			
Autres créances	21 067	21 067	
Total des créances	21 067	21 067	-

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		0		
Emprunts et dettes financières divers	1 806 957	1 806 957		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	357 837	357 837		
Dettes fiscales et sociales	401 938	401 938		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes				
Total des dettes	2 566 732	2 566 732	-	-

Note 5.5 Produits à recevoir et charges à payer

Au 31 décembre 2014, les produits à recevoir et les charges à payer se présentent comme suit :

En euros

Produits à recevoir	31/12/14	31/12/13
Autres créances		
Disponibilités		
Total	-	-

Charges à payer	31/12/14	31/12/13
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	307 469	407 400
Dettes fiscales et sociales	33 210	37 167
Total	340 678	444 567

Note 5.6 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

Les principales transactions avec les parties liées font suite à la conclusion d'une convention de crédit entre Cegereal SA et Prothin SAS afin de financer la distribution de dividendes, ainsi qu'à la distribution de Prothin SAS à Cegereal.

En euros

	31/12/14	31/12/13
Impact sur le résultat d'exploitation		
Refacturations de charges (émises)		
Refacturations de charges (reçues)	(84 000)	(83 720)
Honoraires d'asset management		
Honoraires		
Impact sur le résultat financier		
Charges financières	(499 078)	(140 647)
Produits financiers		
Total compte de résultat	583 078	224 367
Impact sur les comptes de bilan-actif		
Créances rattachées à des participations	38 407 875	
Autres créances		
Charges constatées d'avance		
Total bilan-actif	38 407 875	-
Impact sur les comptes de bilan-passif		
Dividendes		
Emprunts et dettes financières divers	1 806 953	10 174 731
Fournisseurs et comptes rattachés		
Autres dettes		
Total bilan-passif	1 806 953	10 174 731

TRANSACTIONS AVEC LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Une rémunération brute de 25 000 euros a été allouée au Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et de 25 000 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Conformément à la décision du Conseil d'administration, les sommes mises à la disposition des membres de la direction s'élevaient à 235 131 euros pour la période close le 31 décembre 2014.

Par ailleurs, l'Assemblée générale du 25 juin 2014 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 2014, un montant de 119 000 euros a été versé au titre des jetons en décembre 2014.

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 5.7 Charges et produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2014, les charges et produits constatés d'avance se présentent comme suit :

En euros

	Charges	Produits
Charges/produits d'exploitation	87 792	
Charges/produits financiers		
Charges/produits exceptionnels		
Total compte de résultat	87 792	-

Les charges constatées d'avance sont principalement constituées de cotisations professionnelles concernant une période postérieure au 31 décembre 2014.

Note 5.8 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 5.9 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
01/01/14	160 470 000	15 418 151	166 975 215	(1 877 070)	340 986 296
Affectation du résultat de l'exercice précédent			(1 877 070)	1 877 070	
Résultat de la période				65 539 237	65 539 237
Distribution de dividendes		(10 029 375)	16 442		(10 012 933)
Acompte sur dividendes			(10 011 914)		(10 011 914)
31/12/14	160 470 000	5 388 776	155 102 674	65 539 237	386 500 687

L'Assemblée générale du 25 juin 2014 :

- a autorisé le Conseil d'administration à faire racheter par la société ses propres actions et à les annuler 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 utiliser les délégations en période d'offres publiques ;

- 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'offres publiques.

Note 5.10 Écart de réévaluation

Au 31 décembre 2014, 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)	152 341 863	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.

Note 5.11 Ventilation du chiffre d'affaires

L'activité locative de Cegereal SA a été transférée à sa filiale Prothin SAS dans le cadre de l'apport partiel d'actifs du 22 décembre 2011 avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2011. Ainsi Cegereal a exercé de 2012 à 2014 une activité de détention des titres de Prothin et n'a pas enregistré de chiffre d'affaires.

Note 5.12 Détail de certains postes du compte de résultat

Au 31 décembre 2014, les autres achats et charges externes se présentent de la façon suivante :

En euros

	31/12/14 12 mois	31/12/13 12 mois
Charges refacturées aux locataires		
Locations	14 714	9 162
Entretien et réparation des immeubles		
Charges sur locaux vacants		
Honoraires	698 148	744 047
Publications	329 275	313 214
Divers	446 858	340 211
	1 488 995	1 406 634

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

Note 5.13 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel au 31 décembre 2014 correspond aux plus-values et moins-values sur cession des actions propres.

Note 5.14 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 2014. De même, les plus-values de cession des immeubles ou des titres des filiales soumises au même régime sont exonérées.

La charge d'impôt de l'exercice se détaille comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/14 12 mois	31/12/13 12 mois
Impôt sur les sociétés ⁽¹⁾	11	
Contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés ⁽²⁾	301	
Charge d'impôts	312	-

(1) Impôt sur les bénéfices réalisés sur des activités taxables (autres que l'activité immobilière).
(2) Contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés au titre des montants distribués.

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 95 % de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation (85 % de ces bénéfices pour les exercices clos avant le 31 décembre 2013) ;

- 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 60 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation (50 % de ces plus-values pour les exercices clos avant le 31 décembre 2013) ;
- 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 définitive du régime dans les dix ans suivant l'option, les SIIC sont tenues d'acquitter un complément d'impôt sur les sociétés sur les plus-values qui ont été imposées au taux réduit. Par ailleurs, les SIIC et leurs filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant d'impôt sur les sociétés dû est majoré d'une imposition au taux de 25 % des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un

contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

- 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 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, et dont les associés détenant, directement ou indirectement, au moins 10 % des droits à dividendes sont soumis à l'impôt sur les sociétés (ou un impôt équivalent) à raison de ces distributions.

Note 5.15 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 ⁽²⁾	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 ⁽¹⁾
Filiales (détenues à plus de 50 %)									
- Prothin SAS	151 870 350	96 555 285	100	349 301 810	38 407 875		57 903 782	1 544 068	
Participations (détenues entre 10 % et 50 %)									
Total	151 870 350	96 555 285	100	349 301 810	38 407 875	-	57 903 782	1 544 068	-

(1) Aucun dividende n'a été encaissé en 2014, néanmoins, une distribution de prime d'apport pour un montant de 68 300 milliers d'euros a été perçue.

(2) Créance correspondant à la quote-part de la prime d'apport non encore versée par Prothin.

Note 5.16 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'était 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'était engagée sur la même période à conserver la prime d'apport (196 911 milliers d'euros) dans ses capitaux propres, sauf dérogation à obtenir en cas de trésorerie excédentaire.

Ces engagements sont arrivés à échéance le 23 décembre 2014.

Note 5.17 Proposition d'affectation du résultat

Le Conseil d'administration propose, sous réserve d'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires, de distribuer un dividende de 2,40 euros par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Compte tenu du fait que par décision du Conseil d'administration en date du 2 décembre 2014, il a déjà été payé un acompte sur dividende d'un montant de 0,75 euro par action, soit globalement la somme de 10 029 375 euros, le solde du dividende restant à payer s'élève à 22 064 625 euros, soit 1,65 euro par action.

Note 5.18 Effectif moyen

Les contrats de travail des salariés ont été transférés à Prothin SAS dans le cadre de l'apport partiel d'actif en 2011. La société n'a donc aucun salarié en 2014.

Note 5.19 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

35 avenue Victor Hugo
75016 Paris
Date de début de mandat : AGO/AGE du 22 décembre 2011.

Les honoraires comptabilisés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 sont les suivants :

En euros

	Montant (HT)		%	
	31/12/14	31/12/13	31/12/14	31/12/13
Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des états financiers	147 164	245 618	88	100
Honoraires comptabilisés au titre des conseils et prestations entrant dans les diligences directement liées	20 727		12	
Total	167 890	245 618	100	100

Note 5.20 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 2014

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 2014, 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

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

- La note 2.1 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 appliquées, 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 de capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris-La Défense, le 13 février 2015 Paris, le 13 février 2015

KPMG Audit FS I

Isabelle Goalec

Associée



Denjean & 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 2014

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 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 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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni
d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre
à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions
de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

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.

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 eu d'effet sur les comptes de l'exercice 2014.

Les Commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 13 février 2015 Paris, le 13 février 2015

KPMG Audit FS I

Isabelle Goalec

Associée



Denjean & Associés

Thierry Denjean

Associé



INFORMATIONS JURIDIQUES

1. Assemblée générale des actionnaires du 15 avril 2015

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

Le Conseil d'administration convoque les actionnaires en Assemblée générale le 15 avril 2015 afin de rendre compte de l'activité de la société et du Groupe au cours de l'exercice social ouvert le 1^{er} janvier 2014 et clos le 31 décembre 2014 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 IV.1.2.

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 15 AVRIL 2015

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 IV.1.2 ci-après.

Approbation des comptes

Les deux premières résolutions soumettent à l'approbation des actionnaires les comptes annuels pour l'exercice écoulé faisant ressortir un résultat bénéficiaire de 65 539 237 euros et les comptes annuels consolidés faisant ressortir un résultat bénéficiaire de 42 398 088 euros.

Quitus aux administrateurs

La 3^e résolution vise le quitus aux administrateurs.

Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende

La 4^e résolution propose une affectation du résultat bénéficiaire de l'exercice comme suit.

Origine :

- Résultat bénéficiaire de l'exercice : 65 539 237 euros
- Report à nouveau antérieur : (3 256 815) euros

Affectation :

- Affectation à due concurrence de 3 256 815 euros sur le poste « Report à nouveau » ; le montant du poste « Report à nouveau » serait ainsi porté à 0 euro.
- Distribution de dividende : 32 094 000 euros
- Autres réserves : 30 188 422 euros

Le dividende unitaire est donc de 2,40 euros.

Compte tenu du fait que par décision du Conseil d'administration en date du 2 décembre 2014, il a déjà été payé un acompte sur dividende d'un montant de 0,75 euro par action, soit globalement la somme de 10 029 375 euros, le solde du dividende restant à payer s'élève à 22 064 625 euros, soit 1,65 euro par action.

Conventions réglementées

La 5^e résolution constate l'absence de conventions dites réglementées nouvelles passées au cours de l'exercice écoulé.

Jetons de présence

La 6^e résolution concerne les jetons de présence. Il vous est proposé de fixer à 120 000 euros le montant global annuel des jetons de présence à allouer au Conseil d'administration. Cette décision applicable à l'exercice en cours sera maintenue jusqu'à nouvelle décision.

Rémunération des dirigeants mandataires sociaux

Les 7^e et 8^e résolutions présentent à l'Assemblée générale ordinaire annuelle la rémunération des dirigeants mandataires sociaux. Cette présentation est suivie d'un vote consultatif des actionnaires.

En effet, en application de la recommandation du § 24.3 du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF de juin 2013, lequel constitue le Code de référence de la société en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce, l'Assemblée générale doit émettre un avis sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 à Monsieur Richard Wrigley (Président du Conseil) tels que présentés dans le document de référence pages 134, 154 et suivantes et à Monsieur Raphaël Tréguier (Directeur général) tels que présentés dans le document de référence pages 134, 135, 154 et suivantes.

Lorsque l'Assemblée générale ordinaire émet un avis négatif, le conseil, sur avis du comité des rémunérations, délibère sur ce sujet lors d'une prochaine séance et publie immédiatement sur le site Internet de la société un communiqué mentionnant les suites qu'il entend donner aux attentes exprimées par les actionnaires lors de l'Assemblée générale.

Ratification de la cooptation de Madame Daniela Lammert en qualité d'administrateur

Nous vous demandons dans la 9^e résolution de ratifier la nomination de Madame Daniela Lammert en qualité d'administrateur effectuée par le Conseil d'administration de la société lors de sa réunion du 2 décembre 2014 en remplacement de Monsieur Gerry Dietel, démissionnaire et ce, pour la durée restant à courir du mandat de l'administrateur remplacé, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Une biographie de Madame Daniela Lammert vous est présentée ci-après :

Daniela Lammert, 41 ans, de nationalité allemande, est titulaire d'un diplôme de Gestion de l'Université Julius-Maximilians à Wuerzburg, elle a rejoint CRI GmbH en 2007 après avoir travaillé chez PwC et SEB ImmoInvest. Elle est Directrice des Affaires Fiscales et de la Comptabilité depuis 2010.

Au 31.12.2014, Madame Daniela Lammert ne détenait aucune action de Cegereal.

Renouvellement de Monsieur Graham Spensley en qualité de censeur.

La 10^e résolution concerne la nomination d'un censeur au sein du Conseil d'administration de la société. Il vous est proposé de renouveler Monsieur Graham Spensley en qualité de censeur et ce pour 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 31.12.2014, M. Spensley ne détenait aucune action de Cegereal.

Ratification du transfert du siège social

Nous vous demandons dans la 11^e résolution de ratifier le transfert du siège social du 21-25 rue Balzac – 75008 Paris au 42 rue Bassano – 75008 Paris, décidé par le Conseil d'administration le 12 février 2015 avec effet au 24 avril 2015, ainsi que les modifications statutaires corrélatives.

Programme de rachat d'actions

La 12^e 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 24 décembre 2015. 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 25 juin 2014.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Cegereal par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI admise par l'AMF,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la Société conformément à l'article L.225-209 alinéa 6 ;

- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de Groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe,

- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur,

- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la prochaine Assemblée générale des actionnaires dans sa 13^e résolution à caractère extraordinaire.

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

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

Le prix maximum d'achat est fixé à 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.

La 13^e 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 24 mois.

Délégations en matière d'augmentation de capital14^e résolution — Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes

La 14^e résolution permet au Conseil d'administration d'incorporer au capital tout ou partie des réserves, primes et bénéfices par élévation du nominal ou attribution d'actions gratuites ordinaires.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 26 juin 2013 dans sa dixième résolution qui expire le 25 août 2015.

En conséquence, nous vous proposons de bien vouloir la renouveler et donc de conférer au Conseil d'administration, pour une nouvelle période de 26 mois, la compétence aux fins d'augmenter le capital par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.

Le montant d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées au titre de cette délégation ne pourrait pas excéder le montant nominal de 300 000 000 euros.

Ce montant n'inclurait pas la valeur nominale globale des actions ordinaires supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions. Ce plafond serait indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres délégations de l'Assemblée.

Les délégations de compétence en vue d'augmenter le capital social par apport de numéraire avec maintien et suppression du droit préférentiel de souscription prennent fin le 25 août 2015. Votre conseil n'a pas fait usage de ces délégations.

En conséquence, nous vous proposons de les renouveler dans les conditions détaillées ci-après.

Les 15^e à 16^e résolutions portent sur les délégations financières permettant au Conseil d'administration d'émettre, à tout moment, des actions ordinaires, des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de 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.

Dans l'hypothèse d'une opération sur capital, le Conseil d'administration privilégierait le maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Cependant, certaines circonstances ou opportunités pourraient rendre nécessaire la suppression de ce droit en vue de faire une offre au public ou un placement privé auprès d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs. En outre, la Société a intérêt à se réserver la faculté de pouvoir émettre des titres dans le cadre d'une éventuelle offre publique d'échange portant sur les titres d'une autre société. De même, la Société doit pouvoir être en mesure de payer d'éventuelles acquisitions par remise d'actions ordinaire ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires.

Ces autorisations mettront fin aux autorisations données au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 26 juin 2013 qui expirent le 25 août 2015.

b) 15^e résolution — Délégation de compétence en vue d'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.

Nous vous proposons de fixer le montant nominal global maximum des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation à 300 000 000 euros.

Il est précisé que ce montant ne serait pas commun avec celui des délégations avec suppression du droit préférentiel de souscription et n'inclurait pas la valeur nominale globale des actions ordinaires supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le montant nominal des titres de créance sur la Société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourrait être supérieur à 300 000 000 euros.

Au titre de cette délégation, les émissions d'actions ordinaires et/ou de toute valeur mobilière donnant accès au capital seraient réalisées avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Si ces souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourrait utiliser les facultés suivantes :

- limiter l'émission au montant des souscriptions à condition qu'il atteigne les ¾ de l'émission décidée,
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits,
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

c) 16^e résolution — Délégation de compétence en vue d'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.

Au titre de cette délégation, les émissions seraient réalisées par une offre au public.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital serait supprimé avec la faculté pour le Conseil d'administration de conférer aux actionnaires la possibilité de souscrire en priorité.

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises ne pourrait être supérieur à 300 000 000 euros. Ce montant s'imputerait sur le plafond du montant nominal des actions susceptibles d'être émises sur la base de la délégation d'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé.

Le montant nominal des titres de créances sur la société susceptibles d'être émis ne pourrait être supérieur à 300 000 000 euros. Ce montant s'imputerait sur le plafond du montant nominal des titres de créances susceptibles d'être émis sur la base de la délégation d'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé.

La somme revenant ou devant revenir à la Société pour chacune des actions ordinaires émises, après prise en compte en cas d'émission de bons de souscription d'actions du prix de souscription desdits bons, serait déterminée conformément aux dispositions légales et réglementaires et serait donc au moins égale au minimum requis par les dispositions de l'article R. 225-119 du Code de commerce au moment où le Conseil d'administration mettra en œuvre la délégation.

En cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, le Conseil d'administration disposerait, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, le Conseil d'administration pourrait utiliser les facultés suivantes :

- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions à condition qu'il atteigne les ¾ de l'émission décidée,
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

d) 17^e résolution — Délégation de compétence en vue d'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 une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (placement privé).

Au titre de cette délégation, les émissions seraient réalisées par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital serait supprimé.

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises ne pourrait être supérieur à 300 000 000 euros, étant précisé qu'il serait en outre limité à 20 % du capital par an. Ce montant s'imputerait sur le plafond du montant nominal des actions susceptibles d'être émises sur la base de la délégation d'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public.

Le montant nominal des titres de créances sur la société susceptibles d'être émis ne pourrait être supérieur à 300 000 000 euros. Ce montant s'imputerait sur le plafond du montant nominal des titres de créances susceptibles d'être émises sur la base de la délégation d'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public.

La somme revenant ou devant revenir à la Société pour chacune des actions ordinaires émises, après prise en compte en cas d'émission de bons de souscription d'actions du prix de souscription desdits bons, serait déterminée conformément aux dispositions légales et réglementaires

et serait donc au moins égale au minimum requis par les dispositions de l'article R. 225-119 du Code de commerce au moment où le Conseil d'administration mettra en œuvre la délégation.

e) 18^e résolution — Détermination des modalités de fixation du prix de souscription en cas de suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite annuelle de 10 % du capital.

Nous vous proposons, conformément aux dispositions de l'article L. 225-136-1^o, alinéa 2, du Code de commerce, d'autoriser le Conseil d'administration, qui décide une émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public et/ou par placement privé à déroger, dans la limite de 10 % du capital social par an, aux conditions de fixation du prix prévues selon les modalités précitées et à fixer le prix d'émission des titres de capital assimilables à émettre selon les modalités suivantes :

Le prix d'émission des titres de capital assimilables à émettre de manière immédiate ou différée ne pourrait être inférieur à la moyenne de 5 cours consécutifs cotés de l'action choisis parmi les 30 dernières séances de Bourse précédant la fixation du prix d'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 30 %.

Cette règle dérogatoire de prix pourrait se justifier au regard de la décote du cours de l'action Cegereal par rapport à l'ANR.

f) 19^e résolution — Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires.

Nous vous proposons, dans le cadre des délégations avec maintien et suppression du droit préférentiel de souscription précitées, de conférer au Conseil d'administration la faculté d'augmenter, dans les conditions et limites fixées par les dispositions légales et réglementaires, le nombre de titres prévu dans l'émission initiale.

g) 20^e résolution — Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social en vue de rémunérer des apports en nature de titres et de valeurs mobilières.

Cette autorisation mettra fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 26 juin 2013 qui expire le 25 août 2015.

Afin de faciliter les opérations de croissance externe, nous vous proposons de renouveler cette délégation et donc de conférer au Conseil d'administration une délégation pour augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des éventuels apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Cette délégation serait consentie pour une durée de 26 mois.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourrait être supérieur à 10 % du capital social. Ce plafond serait indépendant de celui de l'ensemble des plafonds prévus pour les autres délégations en matière d'augmentation de capital.

i) 21^e résolution — Délégation à donner aux fins d'émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre publique.

Nous avons décidé de vous soumettre un projet de résolution portant sur une délégation à donner au conseil en vue, si les titres de la Société viennent à être visés par une offre publique, d'émettre des 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 délégation mettrait fin à la délégation consentie au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 25 juin 2014 dans sa treizième résolution qui expire le 24 décembre 2015.

k) 22^e résolution — Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital au profit des adhérents d'un PEE avec suppression du droit préférentiel de souscription (articles L. 225-129-6, L. 225-138-1 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail)

Nous vous soumettons la présente résolution, afin d'être en conformité avec les dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce, aux termes duquel l'Assemblée générale extraordinaire doit également statuer sur une résolution tendant à la réalisation d'une augmentation de capital dans les conditions prévues par les articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail, lorsqu'elle délègue sa compétence pour réaliser une augmentation de capital en numéraire.

Dans le cadre de cette délégation, il est proposé d'autoriser le Conseil d'administration, à l'effet d'augmenter le capital au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise dans les conditions des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail par l'émission d'actions ordinaires de numéraire et, le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres titres donnant accès au capital.

Conformément à la loi, l'Assemblée générale supprimerait le droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital qui pourraient être réalisées par utilisation de la délégation serait de 1 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'administration de réalisation de cette augmentation.

Cette délégation aurait une durée de 26 mois.

Il est précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail, le prix des actions à émettre ne pourrait être ni inférieur de plus de 20 % (ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans) à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de Bourse précédant la décision du conseil d'administration relative à l'augmentation de capital et à l'émission d'actions correspondante, ni supérieur à cette moyenne.

Le Conseil d'administration disposerait, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.

La réalisation d'une telle augmentation réservée reste évidemment subordonnée à l'existence d'un plan d'épargne d'entreprise et de salariés dans la société.

En conséquence, en raison de la situation particulière de votre société, votre Conseil vous invite à rejeter purement et simplement cette résolution et à écarter par votre vote le projet d'augmentation de capital mis aux voix dans le seul but de satisfaire aux dispositions légales.

l) 23^e résolution — Modification de l'article 11 des statuts : décisions suite à l'instauration d'un droit de vote double légal par la loi 2014-384 du 29 mars 2014 : rejet de la mesure et confirmation de la règle statutaire selon laquelle à une action est attachée une seule voix.

Le nouvel alinéa 3 de l'article L.225-123 du Code de commerce prévoit l'instauration d'un droit de vote double pour les actions nominatives inscrites au nom du même actionnaire depuis deux ans au moins. Ledit article est rédigé de telle sorte que, si la Société ne souhaite pas que la nouvelle mesure devienne effective le 3 avril 2016, elle doit la rejeter par l'Assemblée générale extraordinaire. Aussi, nous soumettons à votre approbation une résolution aux termes de laquelle le nouveau droit de vote légal est expressément rejeté.

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

ORDRE DU JOUR

À caractère ordinaire :

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014
— Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement,
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014,
3. Quitus aux administrateurs,
4. Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende,
5. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés et constat de l'absence de convention nouvelle,
6. Montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'administration,
7. Avis sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 à Monsieur Richard Wrigley, Président du Conseil d'administration,
8. Avis sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 à Monsieur Raphaël Tréguier, Directeur général,
9. Ratification de la nomination provisoire en qualité d'administrateur de Madame Daniela Lammert,
10. Renouvellement du mandat de Monsieur Graham Spensley en qualité de censeur,
11. Ratification de la décision du Conseil d'administration de transférer le siège social au 42 rue Bassano – 75008 Paris. L'Assemblée générale ratifie le transfert du siège social de la Société du 21-25 rue Balzac – 75008 Paris au 42 rue Bassano – 75008 Paris décidée par le Conseil d'administration le 12 février 2015 avec effet au 24 avril 2015 ainsi que les modifications statutaires corrélatives.
12. Programme de rachat d'actions : autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond.

À caractère extraordinaire :

13. Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'annuler les actions rachetées par la Société dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce (programme de rachat d'actions), durée de l'autorisation, plafond,
14. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, sort des rompus,
15. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la Société ou d'une société du Groupe) et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance avec maintien du droit préférentiel de souscription, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, faculté d'offrir au public les titres non souscrits,
16. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la Société ou d'une société du Groupe) et/ou

donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public et/ou en rémunération de titres dans le cadre de l'offre publique d'échange, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir les titres non souscrits,

17. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (de la Société ou d'une société du Groupe) et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier (placement privé), durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir les titres non souscrits,
18. Autorisation, en cas de suppression du droit préférentiel de souscription, de fixer, dans la limite de 10 % du capital par an, le prix d'émission dans les conditions déterminées par l'Assemblée,
19. Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires,
20. Délégation à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, durée de la délégation,
21. Délégation à donner aux fins d'émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre publique, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, nombre maximum de bons pouvant être émis, durée de la délégation, prix d'exercice et autres caractéristiques,
22. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établis en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, possibilité d'attribuer des actions gratuites en application de l'article L. 3332-21 du Code du travail,
23. Modification de l'article 11 des statuts : décisions suite à l'instauration d'un droit de vote double légal par la loi 2014-384 du 29 mars 2014 : rejet de la mesure et confirmation de la règle statutaire selon laquelle à une action est attachée une seule voix,
24. Pouvoirs pour formalités.

PROJET DE TEXTE DES RÉSOLUTIONS

À caractère ordinaire :

1^{re} résolution — Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014 – Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement.

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration, du Président du Conseil et des Commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2014, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 65 539 237 euros.

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

L'Assemblée générale approuve spécialement le montant global s'élevant à 8 300 euros des dépenses et charges visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts ainsi que l'impôt correspondant.

2^e résolution — Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

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 2014, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du Groupe) de 42 398 088 euros.

3^e résolution — Quitus aux administrateurs.

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration, du Président du Conseil et des Commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2014, donne aux administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

4^e résolution — Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende.

L'Assemblée générale, sur proposition du Conseil d'administration, décide de procéder à l'affectation du résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2014 de la manière suivante :

Origine :

- Résultat bénéficiaire de l'exercice : 65 539 237 euros
- Report à nouveau antérieur : (3 256 815) euros

Affectation :

- Affectation à due concurrence de 3 256 815 euros sur le poste « Report à nouveau » ; le montant du poste « Report à nouveau » serait ainsi porté à 0 euro.
- Distribution de dividende : 32 094 000 euros
- Autres réserves : 30 188 422 euros

Le dividende unitaire est donc de 2,40 euros.

Compte tenu du fait que par décision du Conseil d'administration en date du 2 décembre 2014, il a déjà été payé un acompte sur dividende d'un montant de 0,75 euro par action, soit globalement la somme de 10 029 375 euros, le solde du dividende restant à payer s'élève à 22 064 625 euros, soit 1,65 euro par action.

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

En euros

Au titre de l'exercice clos le	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction	Distributions assimilées à un remboursement d'apport
	Dividendes	Autres revenus distribués		
31/12/11	-	-	-	-
31/12/12	-	-	-	8 692 125
31/12/13	-	-	-	10 029 375

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

5^e résolution — Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés et constat de l'absence de convention nouvelle.

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes mentionnant l'absence de convention nouvelle de la nature de celles visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

6^e résolution — Fixation du montant des jetons de présence alloués au Conseil d'administration.

L'Assemblée générale décide de fixer à 120 000 euros le montant global annuel des jetons de présence à allouer au Conseil d'administration.

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

7^e résolution — Avis sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 à Monsieur Richard Wrigley, Président du Conseil d'administration.

L'Assemblée générale, consultée en application de la recommandation du § 24.3 du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF de juin 2013, lequel constitue le code de référence de la Société en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 à Monsieur Richard Wrigley tels que présentés dans le document de référence pages 134, 154 et suivantes.

8^e résolution — Avis sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 à M. Raphaël Tréguier, Directeur général.

L'Assemblée générale, consultée en application de la recommandation du § 24.3 du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF de juin 2013, lequel constitue le code de référence de la société en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 à Monsieur Raphaël Tréguier tels que présentés dans le document de référence pages 134, 135, 154 et suivantes.

9^e résolution — Ratification de la nomination provisoire en qualité d'administrateur de Madame Daniela Lammert.

L'Assemblée générale ratifie la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 2 décembre 2014, aux fonctions d'administrateur de Madame Daniela Lammert, née le 29 avril 1973 à Hötter en Allemagne, de nationalité allemande, demeurant Schwalbacher Strasse 79 – Wiesbaden, Allemagne, en remplacement de Monsieur Gerry Dietel, démissionnaire.

En conséquence, Madame Daniela Lammert exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale tenue dans l'année 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

10^e résolution — Renouvellement de Monsieur Graham Spensley en qualité de censeur.

L'Assemblée générale décide de renouveler 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 générale tenue dans l'année 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

11^e résolution — Ratification de la décision du Conseil d'administration de transférer le siège social au 42 rue Bassano – 75008 Paris

L'Assemblée générale ratifie le transfert du siège social de la Société du 21-25 rue Balzac – 75008 Paris au 42 rue Bassano – 75008 Paris décidée par le Conseil d'administration le 12 février 2015 avec effet au 24 avril 2015 ainsi que les modifications statutaires corrélatives.

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

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

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 25 juin 2014 dans sa 10^e résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Cegereal par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI admise par l'AMF,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la Société conformément à l'article L.225-209 alinéa 6,
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe,
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la prochaine Assemblée générale des actionnaires dans sa 13^e résolution à caractère extraordinaire.

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

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

Le prix maximum d'achat est fixé à 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

13^e résolution — Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'annuler les actions rachetées dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce (programme de rachat d'actions).

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

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

14^e résolution — Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes.

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

- 1) Délégué au Conseil d'administration, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités,
- 2) Décide qu'en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation, conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce, en cas d'augmentation de capital sous forme d'attribution gratuite d'actions, les droits formant rompus ne seront pas négociables, ni cessibles et que les titres de capital correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation,
- 3) Fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée,
- 4) Décide que le montant d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées au titre de la présente résolution ne devra pas excéder le montant nominal de 300 000 000 euros, compte non tenu du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions,
- 5) Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée,
- 6) Confère au Conseil d'administration tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, et, généralement, de prendre toutes mesures et effectuer toutes les formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts,
- 7) Prend acte que la présente délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

15^e résolution — Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration 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.

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

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

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

- 2) Fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3) Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence :

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros.

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

Le montant nominal des titres de créance sur la Société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros.

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

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

a/décide que la ou les émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible,

b/décide que si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission visée au 1), le Conseil d'administration pourra utiliser les facultés suivantes :

- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, le montant des souscriptions devra atteindre au moins les $\frac{3}{4}$ de l'émission décidée pour que cette limitation soit possible ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

- 5) Décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions et déterminer le prix d'émission, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.

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

16^e résolution — Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration 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.

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

- 1) Délègue au Conseil d'administration sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre au public, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :

- d'actions ordinaires ;
- et/ou d'actions ordinaires donnant droit à l'attribution d'autres actions ordinaires ou de titres de créances,
- et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la Société.

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

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

- 2) Fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.

- 3) Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros.

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

Ce montant s'impute sur le montant du plafond de l'augmentation de capital fixé à la 17^e résolution (résolution suppression de DPS par placement privé).

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros.

Ce montant s'impute sur le plafond du montant nominal des titres de créance prévu à la 17^e résolution (résolution suppression de DPS par placement privé).

4) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Conseil d'administration la faculté de conférer aux actionnaires un droit de priorité, conformément à la loi.

5) Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'administration mettra en œuvre la délégation.

6) Décide, en cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, que le Conseil d'administration disposera, dans les conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce et dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soule en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission.

7) Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission visée au point 1) ci-dessus, le Conseil d'administration pourra utiliser les facultés suivantes :

- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, le montant des souscriptions devra atteindre au moins les ¾ de l'émission décidée pour que cette limitation soit possible ;

- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

8) Décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.

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

17^e résolution — Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration 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 une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier (placement privé).

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment ses articles L.225-129-2, L. 225-136 et L.228-92 :

1) Délègue au Conseil d'administration sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, soit en

euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :

- d'actions ordinaires ;

- et/ou d'actions ordinaires donnant droit à l'attribution d'autres actions ordinaires ou de titres de créances,

- et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la société.

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

2) Fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.

3) Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros, étant précisé qu'il sera en outre limité à 20 % du capital par an.

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

Ce montant s'impute sur le montant du plafond de l'augmentation de capital fixé à la 16^e résolution (résolution suppression de DPS par offre au public).

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptible d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros.

Ce montant s'impute sur le plafond du montant nominal des titres de créance prévu à la 16^e résolution (résolution suppression de DPS par offre au public).

4) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution.

5) Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'administration mettra en œuvre la délégation.

6) Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission visée au point 1) ci-dessus, le Conseil d'administration pourra utiliser les facultés suivantes :

- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, le montant des souscriptions devra atteindre au moins les ¾ de l'émission décidée pour que cette limitation soit possible ;

- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

7) Décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à

la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.

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

18^e résolution — Détermination des modalités de fixation du prix de souscription en cas de suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10 % du capital.

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L. 225-136-1° al. 2, du Code de commerce autorise le Conseil d'administration, qui décide une émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en application des 16^e et 17^e résolutions (suppression du DPS par offre au public et par placement privé) à déroger, dans la limite de 10 % du capital social par an, aux conditions de fixation du prix prévues par les résolutions susvisées et à fixer le prix d'émission des titres de capital assimilables à émettre selon les modalités suivantes :

- le prix d'émission des titres de capital assimilables à émettre de manière immédiate ou différée ne pourrait être inférieur à la moyenne de 5 cours consécutifs cotés de l'action choisis parmi les 30 dernières séances de Bourse précédant la fixation du prix d'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 30 %.
- cette règle dérogatoire de prix pourrait se justifier au regard de la décote du cours de l'action Cegereal par rapport à l'ANR.

19^e résolution — Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires.

Pour chacune des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital décidées en application des 15^e à 17^e résolutions (résolutions maintien de DPS, offre au public, placement privé), le nombre de titres à émettre pourra être augmenté dans les conditions prévues par l'article L. 225-135-1 du Code de commerce et dans la limite des plafonds fixés par l'Assemblée, lorsque le Conseil d'administration constate une demande excédentaire.

20^e résolution — Délégation à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

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

- 1) Autorise le Conseil d'administration à procéder, sur rapport du commissaire aux apports, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables.
- 2) Fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3) Décide que le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital au jour de la présente Assemblée, compte non tenu de la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société. Ce plafond

est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

4) Délègue tous pouvoirs au Conseil d'administration, aux fins de procéder à l'approbation de l'évaluation des apports, de décider l'augmentation de capital en résultant, d'en constater la réalisation, d'imputer le cas échéant sur la prime d'apport l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'augmentation de capital, de prélever sur la prime d'apport les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et de procéder à la modification corrélative des statuts, et de faire le nécessaire en pareille matière.

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

21^e résolution — 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 de l'article L. 233-32-II du Code de commerce :

- 1) Délègue au Conseil d'administration sa compétence à l'effet de décider une émission de bons permettant de souscrire à des conditions préférentielles des actions de la Société et leur attribution gratuite à tous les actionnaires de la Société ayant cette qualité avant l'expiration de la période d'offre.
- 2) Décide de fixer, ainsi qu'il suit, la limite des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence :

- le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises par exercice des bons ne pourra être supérieur à 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.

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 15^e, 16^e et 17^e résolutions de la présente Assemblée.

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

- fixer les conditions d'exercice des bons de souscription, qui devront être relatives aux termes de l'offre ou de toute offre concurrente éventuelle, ainsi que les autres caractéristiques de ces bons et notamment :
 - le nombre de bons,
 - le prix d'exercice ou les modalités de détermination de ce prix,
 - les conditions relatives à l'émission et à l'attribution gratuite de ces bons, avec faculté d'y surseoir ou d'y renoncer ;
- d'une manière générale, déterminer toutes autres caractéristiques et modalités de toute opération décidée sur le fondement de la présente autorisation, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités, constater, le cas échéant, l'augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts.

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

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

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 25 juin 2014 dans sa 13^e résolution.

22^e résolution — Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établis en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

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

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

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

23^e résolution — Modification de l'article 11 des statuts : décisions suite à l'instauration d'un droit de vote double légal par la loi 2014-384 du 29 mars 2014 : rejet de la mesure et confirmation de la règle statutaire selon laquelle à une action est attachée une seule voix.

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales extraordinaires après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration, connaissance prise du dispositif visé à l'article 7 de la loi 2014-384 du 29 mars 2014 visant à reconquérir l'économie réelle, considérant que les actions de la Société sont admises aux négociations sur un marché réglementé, décide de ne pas instituer de droit de vote double au bénéfice des actionnaires visés au 3^e alinéa de l'article L.225-123 du Code de commerce, confirme en conséquence la règle selon laquelle chaque action de la Société donne droit en Assemblée générale à une seule voix.

L'Assemblée générale extraordinaire décide de modifier comme suit l'article 11 des statuts :

[...]

« Aux termes de la 23^e résolution de l'Assemblée générale extraordinaire en date du 15 avril 2015, il a été décidé de ne pas conférer de droit de vote double tel qu'institué par la loi 2014-384 du 29 mars 2014 aux titulaires d'actions visés à l'article L.225-123 alinéa 3 du Code de commerce. »

24^e 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.

1.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL PRÉVUES AUX RÉSOLUTIONS 13 ET 15 À 22 DE L'ASSEMBLÉE DU 15 AVRIL 2015

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 RÉSOLUTIONS 13 ET 15 À 22 DE L'ASSEMBLÉE DU 15 AVRIL 2015

Assemblée du 15 avril 2015

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° 13)

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 périodes 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.

2. Émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription (résolutions 15, 16, 17, 18, 19 et 20)

En exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au conseil d'administration de différentes émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport :

- de lui déléguer, pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :

- émission d'actions ordinaires et/ou d'actions ordinaires donnant droit à l'attribution d'autres actions ordinaires ou de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la société ou, conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription (15° résolution),

- émission d'actions ordinaires et/ou d'actions ordinaires donnant droit à l'attribution d'autres actions ordinaires ou de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la société ou, conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public (16° résolution),

- émission d'actions ordinaires et/ou d'actions ordinaires donnant droit à l'attribution d'autres actions ordinaires ou de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la société ou, conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre visée au II de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier et dans la limite de 20 % du capital social par an (17° résolution),

- émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans la limite de 10 % du capital (20° résolution),

- de l'autoriser, par la 18° résolution et dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux 16° et 17° résolutions, à déroger, dans la limite de 10 % du capital social par an, aux conditions de fixation du prix prévues par ces deux résolutions et à fixer le prix d'émission à un montant qui ne pourrait être inférieur à la moyenne de 5 cours consécutifs cotés de l'action choisis parmi les trente dernières séances de bourse précédant la fixation du prix d'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 30 %.

Le montant nominal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder 300 000 000 euros cumulativement, au titre des 15°, 16° et 17° résolutions. Le montant nominal global des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourra excéder cumulativement 300 000 000 euros au titre des 15°, 16° et 17° résolutions.

Le nombre de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux 15°, 16° et 17° résolutions pourra être augmenté dans les conditions prévues à l'article L.225-135-1 du Code de commerce, si vous adoptez la 19° résolution.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et R. 225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, 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 ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital assimilables à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration au titre de la 16^e, 17^e et 18^e résolutions.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des 15^e et 20^e résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seraient réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les 16^e et 17^e résolutions.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établissons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre conseil d'administration en cas d'émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et en cas d'émissions d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

3. Projet d'émission à titre gratuit de bons de souscription d'actions en cas d'offre publique visant la société (résolution n° 21)

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 et suivants 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 établissons 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, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre conseil d'administration.

4. Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise (résolution n° 22)

En exécution de la mission prévue par les articles L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au conseil d'administration de la compétence de décider une augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, par émission d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés et dirigeants de la société et de sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce, adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise, pour un montant maximum de 1 % du montant du capital social atteint lors de la décision du conseil d'administration de réalisation de cette augmentation, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette augmentation du capital est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du code du travail.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 26 mois la compétence pour décider une augmentation du capital et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et R. 225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur 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 et les modalités de détermination du prix d'émission des actions.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'augmentation du capital proposée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des actions ordinaires à émettre données dans le rapport du conseil d'administration.

Les conditions définitives de l'augmentation du capital n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établissons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre conseil d'administration.

Les Commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 16 février 2015 Paris, le 16 février 2015

KPMG Audit FS I

Isabelle Goalec

Associée



Denjean & Associés

Thierry Denjean

Associé



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 :

- des références faites à un Code de gouvernement d'entreprise,
- de la composition du Conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein,
- des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil,
- des modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale,
- des éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Directeur général,
- des principes et règles arrêtés pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux,
- des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique,
- des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société.

Les diligences ayant sous-tendu la préparation et l'élaboration du présent rapport sont les suivantes : entretiens mensuels du Président du conseil avec le Directeur général, échanges réguliers avec les autres administrateurs et discussion avec les Commissaires aux comptes notamment à l'occasion des réunions du Comité d'audit.

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 12 février 2015 et transmis aux Commissaires aux comptes.

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 révisé en juin 2013 disponible sur le site : www.medef.com, ci-après le « Code de référence », pour autant qu'elles soient compatibles avec l'organisation et la taille de la Société.

Toutefois, les dispositions suivantes de ce Code ont été écartées :

Recommandation écartée	Justification	Atteinte de l'objectif général fixé par la recommandation
Représentation des salariés (§7 du Code AFEP-MEDEF)	En raison du faible nombre de salariés au sein du Groupe, il n'est pas requis la nomination de représentants des salariés au sein du Conseil	
Durée des mandats des membres du Conseil (§14 du Code AFEP-MEDEF)	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 en ce sens eu égard à l'échelonnement du renouvellement des mandats en cours entre 2015 et 2017.	
Déontologie de l'administrateur (§20 du Code AFEP-MEDEF)	Les administrateurs ne sont pas tenus de détenir un nombre minimum d'actions. Ils ne sont pas tous actionnaires à titre personnel et ne possèdent pas un nombre relativement significatif d'actions au regard des jetons de présence perçus notamment en raison des liens existants avec l'actionnaire majoritaire pour certains d'entre eux et du fait qu'ils ne perçoivent pas tous des jetons de présence.	
Rémunération des dirigeants mandataires sociaux (§23 du Code AFEP-MEDEF)	Le Président, le Directeur général et le Directeur général délégué doivent conserver au nominatif un nombre significatif d'actions fixé périodiquement par le Conseil jusqu'à la fin de leurs fonctions. En raison des particularités de la Société et notamment de son actionariat, il a été décidé de ne pas appliquer cette règle. Par ailleurs, il a été décidé de ne pas communiquer les éléments de rémunérations des mandataires sociaux après le Conseil les ayant arrêtés, ceux-ci étant décrits chaque année avec précision dans le Document de référence. La rémunération variable pluriannuelle du Directeur général est calculée sur le seul critère de la performance du cours de Bourse.	

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 2014, le Conseil est composé de la manière suivante :

	Date de 1 ^{re} 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	05-févr-08	29-juin-11	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016
Daniela Lammert ⁽¹⁾	02-déc-14		Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016
Commerz Real Investmentgesellschaft mbH représentée par Gerry Dietel ⁽²⁾	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-févr-06	28-juin-12	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017
Europroperty Consulting représentée par Alec Emmott	24-févr-11		Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
Sabine Röska	05-mai-11		Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015
GMF VIE représentée par Olivier Le Borgne	29-juin-10		Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

(1) Daniela Lammert a été nommé le 2 décembre 2014 par cooptation en remplacement de Gerry Dietel.

(2) Gerry Dietel a été nommé représentant permanent de Commerz Real Investmentgesellschaft mbH à compter du 3 décembre 2014 en remplacement de Erich Seeger.

Il n'existe aucun administrateur élu par les salariés, par application de l'article L. 225-27 du Code de commerce.

Indépendance des membres du Conseil

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 dirigeant mandataire social de la société, ni salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être dirigeant 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 dirigeant mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;

- ne pas être (ou ne pas être lié directement ou indirectement) à un client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement :
 - significatif de la société ou de son groupe,
 - ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans à la date à laquelle son mandat en cours lui a été conféré.

Le Conseil a estimé que Monsieur Richard Wrigley devait être considéré comme indépendant bien que dirigeant mandataire social de la Société car il remplit l'ensemble des autres critères d'indépendance.

La Société n'a pas mis en place un administrateur référent.

Après avoir examiné la situation de chacun des administrateurs indépendants, le Conseil d'administration a constaté qu'aucun d'entre eux n'entretenait de relations d'affaires avec le Groupe.

Les membres du Conseil considérés comme indépendants se sont engagés à respecter la Charte de l'Administrateur afin de préserver les conditions de cette qualification d'administrateur indépendant.

Représentation des femmes et des hommes au sein du Conseil

À titre préalable, il est rappelé que le Conseil comporte parmi ses membres deux femmes et sept hommes. La Société respecte les recommandations du Code de référence ainsi que les dispositions de la loi n° 2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des Conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle.

Censeurs

L'article 19 des statuts prévoit la possibilité de nommer des censeurs siégeant aux côtés des administrateurs.

Suivant décisions de l'Assemblée générale ordinaire annuelle en date du 28 juin 2012, Monsieur Graham Spensley a été nommé 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. Le renouvellement de son mandat sera soumis au vote de la prochaine Assemblée générale annuelle. Il a pour mission 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. Il vous est proposé de renouveler son mandat de censeur.

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.

Les conditions de préparation des travaux du Conseil

Pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions, le Président s'efforce de leur communiquer toute information ou document nécessaires préalablement.

C'est ainsi que le projet des comptes annuels a été transmis aux administrateurs 15 jours avant la réunion du Conseil appelé à les arrêter.

Chaque fois qu'un membre du Conseil en a fait la demande, le Président du Conseil lui a communiqué, dans la mesure du possible, les informations et documents complémentaires qu'il désirait recevoir.

Les administrateurs peuvent rencontrer à tout moment le Président du Conseil d'administration, le Directeur général et le Directeur général délégué.

La tenue des réunions du Conseil

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.

Aucune réunion du Conseil ne s'est tenue hors la présence du Président.

Aucune réunion n'a été provoquée à l'initiative d'administrateurs ou du Directeur général.

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 14 février 2014 qui a examiné et arrêté les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et à la séance du Conseil d'administration du 23 juillet 2014 qui a examiné et arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2014.

En outre, ils ont participé aux réunions du Comité d'audit.

Pour garantir la coordination entre la Direction générale et le Conseil d'administration, les membres du Conseil d'administration et le Directeur général se rencontrent périodiquement. Le Directeur général non administrateur a participé à toutes les réunions du Conseil d'administration.

Thèmes débattus lors des réunions du Conseil et bilan d'activité

Les principaux thèmes abordés lors de ces réunions ont été les suivants :

- Arrêté des comptes annuels, affectation du résultat,
- Information financière trimestrielle et semestrielle,
- Distribution d'un acompte sur dividende,
- Commercialisation des immeubles Europlaza et Arcs de Seine,
- Travaux sur l'immeuble Europlaza,
- Évaluation du Conseil d'administration,
- Situation des mandats des administrateurs (nomination de Madame Daniela Lammert en qualité d'administrateur, changement du représentant permanent de CRI), des dirigeants et des Commissaires aux comptes,
- Règles d'allocation des jetons de présence,
- Rémunération du Directeur général et allocation des jetons de présence,
- Programme de rachat d'actions,
- Délégations financières.

Règlement intérieur

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. 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.

Le Règlement intérieur du Conseil est disponible sur le site Internet de la Société : www.Cegereal.com.

Le Règlement intérieur fait l'objet de revues régulières afin d'être adapté au regard de l'évolution de la réglementation et des recommandations.

Conflits d'intérêts

Les règles internes de prévention et de gestion des conflits d'intérêts des membres du Conseil figurent dans la charte de l'administrateur.

L'article 6 de la charte de l'administrateur stipule que : « L'administrateur informe le Conseil 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. De façon plus générale, chaque administrateur agit en totale indépendance et hors de toute pression. Il doit informer le Président de l'existence de tout lien familial l'unissant à un administrateur ou au Directeur. »

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun conflit d'intérêts 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.

Évaluation du Conseil d'administration

Chaque année le Conseil a procédé à une évaluation de son fonctionnement en vue d'en améliorer les conditions.

Cette évaluation s'est faite de manière interne au moyen de questionnaires d'autoévaluation adressés aux administrateurs portant sur les sujets suivants : composition du Conseil, organisation et fonctionnement, information du Conseil, relations du Conseil avec le Directeur général et les Comités.

Au regard des résultats de cette évaluation, le fonctionnement du Conseil a été jugé satisfaisant.

La présentation des résultats d'évaluation a fait l'objet d'un débat au Conseil.

À cette occasion, le Conseil n'a pas envisagé de pistes d'amélioration.

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 lors sa réunion du 14 février 2012 et renouvelé lors de la réunion du Conseil d'administration du 13 février 2015. 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 et renouvelés pour une nouvelle période de trois ans lors de la réunion du Conseil d'administration du 12 février 2015, soit jusqu'à la réunion du Conseil annuel appelé à arrêter les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

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 ainsi qu'en matière de contrôle interne et de gestion des risques. Sa compétence en la matière a été retenue par le Conseil compte tenu de son expérience de dirigeant d'entreprise, de sa formation académique et de sa connaissance de l'activité propre au Groupe.

Par ailleurs, les autres membres du Comité justifient également de compétences minimales en matières financière ou comptable.

Les missions du Comité d'audit sont précisées dans le Règlement intérieur.

Le Comité d'audit s'est réuni trois 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'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.

Lors de son évaluation annuelle, le Conseil a évalué les travaux du Comité d'audit au regard des objectifs qui lui avaient été fixés. Le Conseil est satisfait du travail du Comité d'audit.

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 (indépendant), Monsieur Graham Spensley (indépendant) et Monsieur Alec Emmott (indépendant), 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 et renouvelés pour une nouvelle période de trois ans lors de la réunion du Conseil d'administration du 13 février 2015, soit jusqu'à la réunion du Conseil annuel appelé à arrêter les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Monsieur Jean-Pierre Bonnefond a été renouvelé comme Président du Comité des nominations et des rémunérations le 13 février 2015.

Les missions du Comité sont définies dans le Règlement intérieur de la Société.

Le Comité des nominations et des rémunérations s'est réuni deux fois au cours de l'exercice et a réalisé les travaux suivants :

- rémunération du Directeur général,
- évaluation du conseil d'administration,
- allocation des jetons de présence.

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 (indépendant), Richard Wrigley (indépendant) et Graham Spensley (indépendant). 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 et renouvelés pour une nouvelle période de trois ans lors de la réunion du Conseil d'administration du 13 février 2015, soit jusqu'à la réunion du Conseil annuel appelé à arrêter les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Monsieur Alec Emmott a été renouvelé comme président du Comité des investissements le 13 février 2015.

Le Comité des investissements s'est réuni une fois au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2014 et a notamment analysé le projet de rénovation de la tour Europlaza.

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.

1.3. Direction générale et présidence du Conseil

1.3.1 Modalités d'exercice de la Direction générale

Par décision en date du 31 décembre 2005, le Conseil a décidé de dissocier les fonctions de Président du Conseil d'administration et de directeur général.

1.3.2 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 ;
2. la conclusion de tout contrat de prêt ;
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 ailleurs, l'article 17, paragraphe 174 des statuts relatif à la limitation des pouvoirs du Directeur général et des Directeurs généraux délégués est rédigé comme suit :

« ARTICLE 17. DIRECTION GÉNÉRALE

[...]

174 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 25 juin 2014 de fixer le montant global des jetons de présence pour 2014 à 120 000 euros.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014, le Conseil d'administration du 2 décembre 2014 a décidé de répartir les jetons de présence comme suit :

- Monsieur Richard Wrigley, à hauteur de 34 000 euros,
- Monsieur Jean-Pierre Bonfond, à hauteur de 34 000 euros,
- Europroperty Consulting, à hauteur de 34 000 euros.
- Graham Spensley (Censeur), à hauteur de 17 000 euros.

CRI, Klaus Waldherr, Gerry Dietel, Carl-Christian Siegel, GMF VIE, Sabine Röska et Daniela Lammert ont renoncé à leur droit de percevoir des jetons de présence au titre de l'exercice social clos le 31 décembre 2014.

Les jetons de présence sont répartis entre les administrateurs en fonction de leur participation effective aux réunions du Conseil, de leur qualité de membre et/ou de Président d'un Comité.

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.

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 intègre toutes les rémunérations conditionnelles différées, les indemnités de non-départ, les retraites exceptionnelles, les *incentives* et autres rémunérations variables.

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.

Rémunération du Président du Conseil d'administration

Le Président du Conseil d'administration perçoit une rémunération fixe annuelle de 25 000 euros bruts avant impôts fixée par le Conseil du 12 avril 2013.

Rémunération du Directeur général

Détermination de la partie fixe

Le Conseil d'administration du 13 février 2014 a décidé (sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations) de maintenir la rémunération fixe de Monsieur Raphaël Tréguier, au titre de ses fonctions de Directeur général, à 150 000 euros bruts annuels.

Détermination de la partie variable de la rémunération pour l'année 2014

Le Conseil d'administration du 13 février 2014 a décidé (sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations) d'octroyer à Monsieur Raphaël Tréguier, au titre de ses fonctions de Directeur général, une rémunération variable à compter du 1^{er} janvier 2014. Cette rémunération variable au titre de l'année 2014 a été arrêtée selon les conditions et modalités suivantes :

La rémunération variable se compose de deux parts distinctes :

- une part quantitative déterminée en fonction de l'atteinte d'un objectif annuel dans la limite d'un montant maximum de 60 000 euros ;
- une part qualitative déterminée en fonction de l'atteinte d'objectifs individuels, dans la limite d'un montant maximum de 40 000 euros.

Pour l'année 2014, l'objectif quantitatif retenu est celui d'un cash-flow courant consolidé d'un montant de 25 millions d'euros, le montant de la part quantitative étant déterminé sur la base de la table de concordance suivante :

Taux de réalisation de l'objectif	Montant de variable alloué
120 % et plus	60 000 euros
Entre 100 et 120 %	50 000 euros
Entre 80 et 100 %	40 000 euros
Entre 60 et 80 %	20 000 euros
Inférieure à 60 %	0 euro

Connaissance prise du compte rendu des travaux du Comité des nominations et des rémunérations, le Conseil d'administration du 12 février 2015 a décidé de suivre les recommandations dudit Comité sur les points suivants et, en conséquence :

- (i) d'arrêter à 50 000 euros la part quantitative de la rémunération variable de Monsieur Raphaël Tréguier au titre de l'année 2014 correspondant à un taux de réalisation entre 100 et 120 % de l'objectif fixé lors du Conseil d'administration du 13 février 2014 ;
- (ii) d'arrêter à 30 000 euros la part qualitative de la rémunération variable de Monsieur Raphaël Tréguier au titre de l'année 2014 en raison de l'atteinte des objectifs individuels liés à la qualité de son leadership, de sa communication interne et externe et plus particulièrement de la représentation du Groupe et de la réussite de projet « Go Green » qui lui avaient été fixés.

Détermination de la rémunération variable pluriannuelle

Le Conseil d'administration du 26 juin 2013 a décidé (sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations) d'instituer un plan de bonus moyen terme au profit de Monsieur Raphaël Tréguier, modifié par décision du Conseil d'administration du 12 février 2015.

Le plan de bonus moyen terme consiste en l'attribution au profit de Monsieur Raphaël Tréguier, en sa qualité de Directeur général de la Société, d'une rémunération variable pluriannuelle basée sur l'évolution du cours de Bourse de Cegereal et ce, dans un souci de fidélisation.

Cette rémunération variable pluriannuelle a été mise en place pour la durée du mandat de Monsieur Raphaël Tréguier en sa qualité de Directeur général de la Société.

Les conditions d'attribution sont les suivantes :

Un bonus moyen terme de vingt-cinq mille (25 000) euros sera attribué annuellement à compter de l'année 2015 à Monsieur Raphaël Tréguier, en sa qualité de Directeur général, si le cours de Bourse de l'action Cegereal a augmenté sur une période de deux (2) ans (une « Période ») d'un pourcentage total minimum fixé par le Conseil d'administration pour chaque période (l'« Objectif ») lors de la réunion qui arrêtera les comptes annuels de l'exercice précédant la Période. En cas de variation inférieure à l'Objectif, aucun bonus moyen terme ne sera versé à Monsieur Raphaël Tréguier au titre de la Période concernée.

Pour la première Période courant du 12 février 2013 au 12 février 2015, l'Objectif consiste en une augmentation globale d'au moins 30 % du cours de Bourse de l'action Cegereal sur ladite Période. La variation du cours de Bourse de l'action Cegereal devra être constatée lors de la réunion du Conseil d'administration de la Société qui arrêtera en 2015 les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014 (la « Première Date d'Échéance »).

Le cours de Bourse de l'action Cegereal à retenir pour déterminer si les conditions de versement du bonus moyen terme sont réunies correspondra à la moyenne des 20 derniers cours de Bourse de l'action Cegereal à la clôture précédant le 12 février de chaque année concernée.

Le versement du bonus moyen terme acquis à la Date d'Échéance concernée aura lieu au plus tard à la fin du premier trimestre civil suivant la Date d'Échéance concernée, soit le 31 mars au plus tard.

Pour percevoir son bonus moyen terme, Monsieur Raphaël Tréguier devra toujours exercer les fonctions de Directeur général de la société Cegereal à la Date d'Échéance, date prévue pour l'appréciation de la variation du cours de Bourse de l'action Cegereal.

En cas de cessation de ses fonctions de Directeur général avant la Date d'Échéance concernée, et ce pour quelque cause que ce soit, Monsieur Raphaël Tréguier perdra le bénéfice du bonus moyen terme.

Ainsi, Monsieur Raphaël Tréguier a perçu 25 000 euros au titre de la Première Période de son bonus pluriannuel.

Avantages en nature

Raphaël Tréguier bénéficie également d'avantages en nature pour un montant total de 21 208 euros en base annuelle sous la forme d'une voiture de fonction et d'une assurance « garantie chômage chef d'entreprise ».

Aucun avantage en nature n'a été consenti aux autres mandataires sociaux.

Indemnités, avantages et rémunérations accordés aux mandataires à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions

Aucun engagement correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions d'un mandataire ou postérieurement à celle-ci n'a été pris.

Retraite supplémentaire

Aucun engagement en matière de retraite supplémentaire n'a été pris à l'égard des mandataires sociaux.

Contrat de travail

Aucun contrat de travail ne lie Monsieur Raphaël Tréguier à Cegereal ou à Prothin.

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 deuxième 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 (article R.225-85 modifié du Code de commerce).

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 IV.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.

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

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 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 inclus :

- 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 »

1.5. 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.

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 2014

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 2014.

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 le 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, le 13 février 2015 Paris, le 13 février 2015

KPMG Audit FS I

Isabelle Goalec
Associée



Denjean & 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 2014 :

Néant

Attributions consenties durant l'année 2014 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 2014 (225-184 al 2) :

Néant

Options exercées par les mandataires sociaux au cours de l'année 2014 (225-184 al. 2) :

Néant

Options consenties durant l'année 2014 aux salariés de la Société (225-184 al 3) :

Néant

Options exercées durant l'année 2014 par les salariés de la Société (225-184 al 3) :

Néant

1.8. TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros

	31/12/14 12 mois	31/12/13 12 mois	31/12/12 12 mois	31/12/11 12 mois	31/12/10 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				20 784 100	63 956 378
Bénéfice avant impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	65 857 652	(1 895 753)	(1 618 602)	3 655 233	34 774 971
Bénéfice après impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	65 539 236	(1 877 070)	(1 439 977)	(9 287 235)	7 329 497
Bénéfice distribué	32 094 000	10 029 375	8 692 125		14 709 750
Résultat par action					
Bénéfice avant impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	4,92	(0,14)	(0,12)	0,27	2,60
Bénéfice après impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	4,90	(0,14)	(0,11)	(0,69)	0,55
Dividende versé à chaque action	2,40	0,75	0,65		1,10
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice				3	3
Montant de la masse salariale de l'exercice ⁽¹⁾	258 734	265 545	237 072	246 753	336 332
Versements aux organismes sociaux et œuvres sociales ⁽¹⁾	121 105	111 548	106 901	101 528	140 920

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

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° 422800029. Le numéro SIRET de la Société est le 422 800 029 00023 et son code activité est le 6820B (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 SIIC

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 95 % de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation (Article 33 de la Loi de Finances rectificative pour 2013, n° 2013-1279) (85 % de ces bénéfices pour les exercices clos avant le jusqu'au 31 décembre 2013) ;
- 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 60 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation (Article 33 de la Loi de finances rectificative pour 2013, n° 2013-1279) (50 % de ces plus-values pour les exercices clos avant le 31 décembre 2013) ;
- 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, a été confirmée par la Direction de la législation fiscale le 3 janvier 2006.

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.

RETENUE À LA SOURCE SUR LES DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDES

S'agissant des distributions à CRI :

Suite à la réforme de l'article 119 bis du Code général des impôts par la Loi de finances rectificative pour 2012 du 16 août 2012, une retenue à la source au taux réduit de 15 % est prévue pour les produits prélevés sur les résultats exonérés des SIIC et de leurs filiales françaises lorsqu'ils sont distribués à des OPCI français ou étrangers qui remplissent les deux conditions suivantes :

- (i) lever des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir, conformément à une politique d'investissement définie, dans l'intérêt de ces investisseurs ;
- (ii) présenter des caractéristiques similaires à celles des OPCI français (Spicav et FPI).

Une décision de la Direction de la législation fiscale en date du 26 mai 2014 a admis de soumettre les distributions réalisées par la Société au profit de CRI, qui détient les actions de la Société au nom et pour le compte du fonds allemand HausInvest, à la retenue à la source au taux réduit de 15 % pour les sommes prélevées sur le secteur exonéré de la Société, et d'exonérer les distributions prélevées sur son secteur taxable, sous réserve que CRI apporte la preuve que le fonds allemand HausInvest respecte dans les faits les ratios d'actifs et les obligations de distribution prévus par la loi française.

Cette exonération de retenue à la source s'applique pour la première fois à la distribution de l'acompte sur dividende intervenue en décembre 2014.

S'agissant des distributions aux autres actionnaires :

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.

PRÉLÈVEMENT DE 20 %

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 et dont les associés détenant, directement ou indirectement, au moins 10 % des droits à dividendes sont soumis à l'impôt sur les sociétés (ou un impôt équivalent) à raison de ces distributions.

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.

S'agissant des distributions de dividendes à CRI :

En considération du fait que CRI détient les actions de Cegereal au nom et pour le compte des porteurs de parts du fonds HausInvest, les autorités fiscales avaient décidé de faire application de la transparence fiscale en réputant les porteurs de parts du fonds détenir directement une participation dans Cegereal.

Sur la base de cette approche de transparence, les autorités fiscales avaient 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 avait été ainsi confirmé, qu'au vu de l'ensemble des porteurs de parts du fonds, la Société ne doit pas supporter ce prélèvement de 20 % sur ses distributions de dividendes.

Si l'approche de transparence a été abandonnée à la suite de la réforme susmentionnée de l'article 119 bis du Code général des impôts, le prélèvement de 20 % devrait demeurer non applicable. En effet, les dividendes payés par la Société sont réputés, par la loi fiscale allemande, distribués aux porteurs de parts, que le fonds procède ou non à leur distribution effective, et soumis à l'impôt à leur niveau.

S'agissant des distributions de dividendes aux autres actionnaires :

Cegereal 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'actionariat de la Société au cours de la période close le 31 décembre 2014, aucune distribution n'a donné lieu au prélèvement.

CONTRIBUTION ADDITIONNELLE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS DE 3 % SUR LES REVENUS DISTRIBUÉS

Les distributions que les SIIC sont tenues d'effectuer conformément à l'article 208 C du Code général des impôts sont exonérées de contribution de 3 %.

Les filiales de SIIC ayant opté pour le régime SIIC ne sont pas redevables de cette contribution lorsqu'elles distribuent des dividendes à d'autres SIIC les détenant à plus de 95 %. Par conséquent, les distributions réalisées par Prothin au profit de Cegereal ne sont pas soumises à la contribution de 3 %.

La distribution exceptionnelle de prime de fusion votée par l'Assemblée générale des actionnaires du 25 juin 2014 d'un montant de 10 029 375 euros n'a pas été soumise à cette contribution dès lors que celle-ci ne vise que les revenus distribués et assimilés à l'exclusion des remboursements d'apports. Or, cette distribution a été intégralement traitée comme un remboursement d'apports dans la mesure où tous les bénéficiaires et réserves autres que la réserve légale avaient été auparavant répartis et où la prime d'émission était exclusivement composée d'apports.

En revanche, l'acompte sur dividendes décidé par le Conseil d'administration du 2 décembre 2014 et acté par décision du Directeur général du 24 décembre 2014 est soumis à cette contribution dès lors qu'il n'a pas été réalisé en vertu des obligations de distribution de Cegereal.

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)

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 des 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'assume 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.

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.

Le nouvel alinéa 3 de l'article L.225-123 du Code de commerce prévoit l'instauration d'un droit de vote double pour les actions nominatives inscrites au nom du même actionnaire depuis deux ans au moins. Ledit article est rédigé de telle sorte que, si la Société ne souhaite pas que la nouvelle mesure devienne effective le 3 avril 2016, elle doit la rejeter par l'Assemblée générale extraordinaire. Aussi, est soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée générale extraordinaire appelée à se tenir le 15 avril 2015 une résolution aux termes de laquelle le nouveau droit de vote légal est expressément rejeté.

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 présumée 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 deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris (article R.225-85 modifié du Code de commerce).

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 du 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 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 (le « Protocole d'Accord »), 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*.

Le Protocole d'Accord a été transféré à la société BNP Paribas Securities Services S.C.A., Zweigniederlassung Frankfurt, (BNP) qui s'est substitué Commerzbank AG en tant que dépositaire (antérieurement « banque dépositaire ») du fonds HausInvest à partir du 1^{er} novembre 2014. Cette substitution est intervenue sans qu'aucune modification ne soit apportée aux modalités d'exécution du Protocole d'Accord.

Aux termes de cet accord, la Société autorise les représentants de CRI à son Conseil d'administration à transmettre à CRI et au dépositaire les informations reçues en tant qu'administrateurs de la Société la concernant, afin que le dépositaire 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 du dépositaire. Le dépositaire 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 dépositaire.

Les parties à ce contrat se sont engagées à faire leurs meilleurs efforts pour permettre au dépositaire d'exercer les diligences qui lui incombent suivant 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 le dépositaire 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 du dépositaire 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 au dépositaire 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.

Cette convention est mentionnée dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes reproduit en page 115.

3.2. CONTRAT D'ASSET MANAGEMENT

Le 8 février 2006, la Société a conclu un contrat d'*asset management* avec CRI qui arrivait 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. Le renouvellement dudit contrat a été autorisé par le Conseil d'administration du 15 décembre 2011 et a été approuvé par l'Assemblée générale ordinaire du 28 juin 2012. Ce contrat a été transféré à la société Prothin, filiale à 100 % de la Société (la Filiale) dans le cadre de l'Apport Partiel d'Actif.

Aux termes de ce contrat, CRI assure au profit de la société Prothin 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 et les aménagements.

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 et (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.

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 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 2014 s'élève à 3 048 500 euros.

3.3. CONTRAT DE PROPERTY MANAGEMENT

Ce mandat de « *property management* » avec Yxime comporte la mission d'assurer la gestion comptable des loyers et des charges des immeubles, la gestion immobilière et la surveillance technique, en respectant la réglementation en vigueur.

Yxime perçoit une rémunération qui n'est pas d'un montant « significatif ».

Yxime n'ayant aucun lien autre que contractuel avec Cegereal. Le contrat de *property management* n'est pas une convention réglementée.

4. Salariés

Au 31 décembre 2014, la société n'emploie aucun salarié. En effet, ses salariés ont été transférés au sein de la société Prothin (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, notamment la gestion des loyers et des charges locatives, le *facility management*, l'accueil et la sécurité.

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 2014.

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 de la structure de Cegereal, il n'y a pas de représentant du personnel au sein de la Société.

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.

Participation et intéressement du personnel

Néant

Informations sur la politique RSE en matière sociale

Dans le cadre de l'article L225-102-1 du Code de commerce, issu de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, les informations relatives à la politique sociale de Cegereal sont présentées ci-après.

Les valeurs sociales de Cegereal sont les suivantes :

- Assurer une mixité homme/femme ;
- Former les salariés et assurer leur montée en compétences ;
- Impliquer nos salariés dans la définition de la stratégie.

Les indicateurs sociaux pour 2014 sont les suivants :

- 66 % de femmes parmi les salariés ;
- 100 % des salariés sont en CDI ;
- 100 % des salariés ont suivi des formations en 2014. Celles-ci ont porté principalement sur le perfectionnement de l'anglais des salariés. 84,5 heures de formation ont été suivies au total.

Formation

Plus de 80 heures de formation ont été suivies par les salariés du Groupe en 2014.

Une évaluation précise des besoins de chaque salarié en formation est réalisée en début d'année pendant les entretiens annuels. Les accès à la formation sont ensuite attribués de façon équitable entre les salariés.

Relations sociales

En raison de la taille de son effectif, Cegereal ne dispose pas d'instance représentative de son personnel.

Égalité de traitement

Le Groupe a fait de la mixité homme-femme une valeur fondamentale de sa politique sociale. L'ensemble des salariés sont traités avec équité et bénéficient des mêmes accès à la formation professionnelle. Tous participent à une revue des performances biannuelle avec la Direction. Cegereal veille également à l'absence de toute discrimination avec ses salariés et envers ses partenaires.

Promotion et respect des conventions fondamentales de l'OIT

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

La nature de l'activité de foncière du Groupe, qui consiste à gérer des immeubles de bureaux, n'entraîne pas de risques significatifs liés aux conditions de travail de ses salariés.

NOS DONNÉES SOCIALES 2014

Effectifs	2014	2013
Effectif salarié	3	3
<i>dont hommes</i>	1	1
<i>dont femmes</i>	2	2
Âge moyen des salariés	40	39
Mouvements de personnel		
Recrutements externes	0	1
Départs	1	1
<i>dont licenciements</i>	0	0
Rémunérations		
Masse salariale totale (en milliers €)	550	511
<i>Évolution (%)</i>	+ 7,6 %	
Formation		
Nombre total d'heures de formation	84,5	104
<i>% de salariés formés</i>	100 %	100 %
Une évaluation précise des besoins de chaque salarié en formation est réalisée en début d'année pendant les entretiens annuels. Les accès à la formation sont ensuite attribués de façon équitable entre les salariés.		
Temps de travail — absentéisme		
Nombre d'heures annuelles théoriques travaillées	5 188	5 188
Taux d'absentéisme (%)	0,77 %	1,54 %
<i>dont accidents du travail</i>	0 %	0 %
<i>dont maladies professionnelles</i>	0 %	0 %

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. CRI détient ainsi un contrôle de droit sur Cegereal. Néanmoins, la présence d'administrateurs indépendants au sein du Conseil ainsi que des Comités, la dissociation des fonctions de Président et de Directeur général avec un Président du Conseil d'administration considéré comme indépendant évitent que le contrôle soit exercé de manière abusive.

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2014, telle qu'elle est connue de la société.

Actionnariat au 31/12/14	Capital		Droit de vote théoriques		Droit de vote exerçables en AG	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CRI	7 993 757	59,78 %	7 993 757	59,78 %	7 993 757	59,88 %
Flottant	2 541 118	19,00 %	2 541 118	19,00 %	2 541 118	19,03 %
Covéa	1 867 888	13,97 %	1 867 888	13,97 %	1 867 888	13,99 %
Debioholding SA	947 782	7,09 %	947 782	7,09 %	947 782	7,10 %
Actions propres	21 955	0,16 %	21 955	0,16 %	-	0,00 %
Total	13 372 500	100 %	13 372 500	100 %	13 350 545	100 %

Actionnariat au 31/12/14	Nombre d'actionnaires		Nombre de titres	
	Nombre	%	Nombre	%
Résidents	1 231	94,26 %	4 338 694	32,47 %
Non-résidents	75	5,74 %	9 025 261	67,53 %
Total⁽¹⁾	1 306	100 %	13 363 955	100 %

Actionnariat au 31/12/14	Nombre d'actionnaires		Nombre de titres	
	Nombre	%	Nombre	%
Actionnaires particuliers	1 182	90,51 %	349 560	2,62 %
Actionnaires institutionnels	124	9,49 %	13 014 395	97,38 %
Total⁽¹⁾	1 306	100 %	13 363 955	100 %

(1) TPI émis à la date du 31 décembre 2014 ne tenant pas compte des opérations en cours.

Au 31 décembre 2014, Covéa, société de groupe d'assurance mutuelle (7, place des Cinq-Martyrs-du-Lycée-Buffon, 75015 Paris) détient 1 867 888 actions Cegereal représentant autant de droits de vote, soit 13,97 % du capital et 13,99 % des droits de vote de la Société, répartis de la manière suivante :

	Actions et droits de vote	% de capital	% de droits de vote
GMF VIE	943 727,00	7,06 %	7,07 %
MAAF ASSURANCES SA SGP	539 533,00	4,03 %	4,04 %
MAAF VIE	251 949,00	1,88 %	1,89 %
MAAF VIE	43 798,00	0,33 %	0,33 %
GMF ASSURANCES	27 060,00	0,20 %	0,20 %
FIDELIA ASSISTANCE	2 000,00	0,01 %	0,01 %
Sous-Total Covéa Coopérations ⁽¹⁾	1 808 067,00	13,52 %	13,54 %
MAAF SANTÉ	59 821,00	0,45 %	0,45 %
Total SGAM Covéa	1 867 888	13,97 %	13,99 %

(1) La société anonyme Covéa Coopérations (14 boulevard Marie et Alexandre Curie, 72000 Le Mans) est une société détenue à hauteur de un tiers du capital et des droits de vote par chacune des sociétés mutualistes GMF-AM, MAAF et MMA dont la structure faitière est la société de groupe d'assurance mutuelle Covéa (SGAM Covéa).

La société Debioholding est une société de droit suisse contrôlée par Monsieur Rolland-Yves Mauvernay qui n'a aucun rôle ni lien avec Cegereal.

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant directement ou indirectement, seul ou de concert, 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 73,75 % et 73,87 %.

Au 31 décembre 2014, 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.

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 et des droits de vote de la Filiale (la société Prothin) depuis la date de sa constitution (L. 233-13 ; R. 233-19 du Code de commerce).

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 autodétenues qui en sont privées.

Entre le 31 décembre 2014 et la date du présent document de référence, la situation du capital social et des droits de vote n'a pas évolué et aucun seuil n'a été franchi.

Il n'existe aucune action de concert entre des actionnaires au sein de la Société.

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 26 juin 2013 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 31/12/2014 et jusqu'au 12 février 2015	Montant résiduel au 12 février 2015
Délégation en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	26/06/13	25/08/15	300 000 000 €	Aucune	Aucune	
Délégation en vue d'augmenter le capital avec maintien du DPS	26/06/13	25/08/15	300 000 000 €	Aucune	Aucune	
Délégation en vue d'augmenter le capital avec suppression du DPS par offre au public	26/06/13	25/08/15	300 000 000 €	Aucune	Aucune	
Délégation en vue d'augmenter le capital avec suppression du DPS par placement privé	26/06/13	25/08/15	20 % du capital par an	Aucune	Aucune	
Délégation en vue d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur des adhérents d'un PEE						
Délégation en vue d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur de (catégorie de personnes ou personnes nommément désignées)						
Délégation en vue d'émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement en cas d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité	25/06/14	24/12/15				
Délégation en vue d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres ou de valeurs mobilières	26/06/13	25/08/15	10 % du capital social		Aucune	
Autorisation d'émettre des options de souscription d'actions	26/06/13	25/08/16	2 % du capital social existant au jour de la première attribution			
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

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 31/12/14	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en AG	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CRI	7 993 757	59,78 %	7 993 757	59,78 %	7 993 757	59,88 %
Flottant	2 541 118	19,00 %	2 541 118	19,00 %	2 541 118	19,03 %
Covéa	1 867 888	13,97 %	1 867 888	13,97 %	1 867 888	13,99 %
Debioholding SA	947 782	7,09 %	947 782	7,09 %	947 782	7,10 %
Actions propres	21 955	0,16 %	21 955	0,16 %	-	0,00 %
Total	13 372 500	100 %	13 372 500	100 %	13 350 545	100 %

Actionnariat au 31/12/13	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en AG	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CRI	7 993 757	59,78 %	7 993 757	59,78 %	7 993 757	59,90 %
Flottant	2 546 498	19,04 %	2 546 498	19,04 %	2 546 498	19,08 %
Covéa	1 867 888	13,97 %	1 867 888	13,97 %	1 867 888	14,00 %
Debioholding SA	937 135	7,01 %	937 135	7,01 %	937 135	7,02 %
Actions propres	27 222	0,20 %	27 222	0,20 %	-	0,00 %
Total	13 372 500	100 %	13 372 500	100 %	13 345 278	100 %

Actionnariat au 31/12/12	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en AG	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CRI	7 993 489	59,78 %	7 993 489	59,78 %	7 993 489	59,89 %
Flottant	2 537 252	18,97 %	2 537 252	18,97 %	2 537 252	19,01 %
Covéa	1 877 555	14,04 %	1 877 555	14,04 %	1 877 555	14,07 %
Rolland-Yves Mauvernay	938 555	7,02 %	938 555	7,02 %	938 555	7,03 %
Actions propres	25 649	0,19 %	25 649	0,19 %	-	0,00 %
Total	13 372 500	100 %	13 372 500	100 %	13 346 851	100 %

5.2. OPÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ SUR SES PROPRES ACTIONS

L'Assemblée générale mixte du 25 juin 2014 a donné l'autorisation 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 : 32 481 ;
- cours moyen des achats : 25,55 euros bruts ;
- nombre d'actions vendues : 37 748 ;
- cours moyen des ventes : 23,45 euros bruts ;
- motifs des acquisitions : animation du cours (100 %).

Au 31 décembre 2014, la Société détenait 21 955 actions propres d'une valeur de marché de 557 763 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 15 avril 2015.

Répartition par objectifs des titres détenus au 31 décembre 2014

- nombre de titres détenus de manière directe et indirecte : 21 955 actions représentant 0,03 % du capital de la Société ;
- nombre de titres détenus répartis par objectifs :
 - animation du cours par l'intermédiaire d'un contrat de liquidité AMAFI : 17 525 ;
 - opérations de croissance externe : 4 430 ;

- 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 15 avril 2015

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 ;
- assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe,

- 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, sous réserve de l'autorisation à conférer par la prochaine Assemblée générale des actionnaires du 15 avril 2015 dans sa 13^e résolution à caractère extraordinaire.

Durée de programme : 18 mois à compter de l'Assemblée générale du 15 avril 2015, sous réserve de l'autorisation à conférer par ladite Assemblée générale dans sa 13^e 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 IV.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 IV.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'actionariat 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 en paragraphe IV.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 Chartis ;
- il n'existe pas d'accord particulier prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du Conseil d'administration.

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 2014, aucune déclaration 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 n'a été réalisée.

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 2014 (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 ³	Gérant : CPI Sarl SCI Galopinvest SCI Le Barragiste SCI Hume Bureaux Buref Sarl Trike Sarl Wicklow Sarl Administrateur : SVPV SA Président Apollonis Montrouge SAS Président et membre du Conseil de Surveillance : Novaxia Immo Club NIO Immo IDF, PARIS, Quart Sud Est NIO Hôtel Paris, IDF, Quart Sud Est NIO 3 Immo Europe, NIO Immo 3 Paris Sud, Paris Est, Paris Ouest, Quart Sud Est NIO 3 Immo Diversification NIO 3 HôtelL 2/3 et 3/4 et 3/5 Resam Vendome EURL
Directeur général			
Raphaël Tréguier	Directeur général	Cessation de ses fonctions de Directeur général délégué et première 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 Pianissimmo Président Prothin SAS
Directeur Général Délégué			
Carl-Christian Siegel	Directeur général délégué et administrateur	Première nomination en qualité de Directeur général délégué le 14 février 2012 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2017 Première nomination en qualité d'administrateur 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 Southern Europe GmbH Directeur général Commerz Real Cap Sud SAS
Administrateur			
CRI Représentant permanent Gerry Dietel ⁽²⁾	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	Directeur général Prothin SAS Commerz Real Cap Sud SAS South Beach Tristar 800 LLC
Jean-Pierre Bonnefond⁽²⁾	Administrateur	Première nomination le 20 février 2006 Renouvellement par l'Assemblée du 28 juin 2012 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2017	Président JPB & A Barratte et A.

Nom et prénom du mandataire social	Mandat exercé dans la Société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions actuelles ⁽¹⁾
Dr. Klaus Waldherr	Administrateur	Première nomination le 05 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. Charles Square Center s.r.o. CGI Metropole s.r.o. Espacio Leon Propco S.L.U. Président A S.A. Président B S.A. Président C S.A. Commerz Grundbesitz Gestao de Centros Comerciais, Sociedade Unipessoal Lda. Forum Almada – Gestao de Centro Comercial Sociedade Unipessoal Lda. CR – Montijo Retail Park S.A. CGI Victoria Square Nominees Limited Kiinteistö Oy Lintulahdenvuori CR – 71 Robinson Road Singapore Private Limited Life Science Center Leilaniemi Oy Montitail – Gestao de Retail Park Sociedade Unipessoal Lda Commerz Real Australian Management Company Pty Limited
Gerry Dietel ⁽⁴⁾	Administrateur	Nomination le 30 janvier 2009 Renouvellement le 29 juin 2011 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2016 Démission le 2 décembre 2014	Directeur général Prothin SAS Commerz Real Cap Sud SAS South Beach Tristar 800 LLC
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 CSE ICO CSE Insurance Services CSE Safeguard GMF Financial AME Life Lux (SA) Représentant permanent Covéa Finance, administrateur de Fidelia Services SA Assistance Protection Juridique, membre du Conseil de surveillance de Covéa Finance SAS GMF VIE, administrateur de Foncière des 6 ^e et 7 ^e arr. de Paris (SA), membre du Conseil de surveillance de Foncière de Paris (SIIC) Membre du Conseil de surveillance GMF Inter Entreprise
Europroperty Consulting Administrateur Représentant permanent : Alec Emmott ⁽²⁾	Administrateur	Première nomination le 24 février 2011 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2015	Administrateur : Lar Espana Real Estate Socimi SA Comité consultatif : City Hold Weinberg Real Estate Partners WREP# 1&2 Mitsui Fudosan
Sabine Röska	Administrateur	Première nomination le 5 mai 2011 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2015	
Daniela Lammert	Administrateur	Première nomination le 2 décembre 2014 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2016	Mandataire social : CRI Erste Beteiligungsgesellschaft mbH EuREAM Forum Algarve – Gestao de Centro comercial, Sociedade Unipessoal, Lda. CG Japan GmbH Lacerta Immobiliare S.R.L. Alfa S.R.L. Charles Square Center s.r.o. CGI Metropole s.r.o. Forum Almada-Gestão de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal, Lda. CGI Victoria Square Limited Forum Montijo, Gestao de Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda CG-78 Shenton Way Singapore Private Limited CR – 71 Robinson Road Singapore Private Limited Theresiencenter Dienstleistungsgesellschaft mbH CR – Montijo Retail Park S.A. CGI Victoria Square Nominees Limited Montitail – Gestao de Retail Park, Sociedade Unipessoal Lda. Life Science Center Keilaniemi Oy Kiinteistö Oy Lintulahdenvuori Commerz Real Australian Management

(1) Quelle que soit la forme de la société, française ou étrangère.

(2) Administrateur indépendant.

(3) Gerry Dietel a remplacé Erich Seeger en qualité de représentant permanent de CRI à compter du 3 décembre 2014.

(4) Administrateur ayant démissionné à compter du 2 décembre 2014.

(5) Administrateur ayant été coopté depuis le 2 décembre 2014. La ratification de sa cooptation est soumise au vote de la prochaine Assemblée générale annuelle.

6.2. RÉCAPITULATIF DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX AU COURS DES 5 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 (exercé au cours des 5 dernières années) ⁽¹⁾
Raphaël Tréguier	Néant
Richard Wrigley	Néant
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 du Conseil de Surveillance: SCPI Hoche Placement Pierre
Klaus Waldherr	Mandataire social : Houston Main GP LLC Manmall LLC CGI Victoria Square Limited CG Choongmuro Building Securitization Speciality LLC CG-78 Shenton Way Singapore Private Limited Tulipan House I Sp. zo.o. CRI 1 Sp. zo.o.
Gerry Dietel	Gérant de : Forum Almada Lda Forum Algarve Lda Brafero Sociedade Imobiliaria SA Forum Montijo Lda
Carl-Christian Siegel	Forum Almada - Gestao de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal Lda. Forum Montijo - Gestao de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal Lda. Eurologistik 1 Freehold BVBA Commerz Real Western Europe GmbH Commerz Real Spezialfondsgesellschaft mbH
GMF VIE Représentant permanent Olivier Le Borgne	Représentant permanent de GMF VIE, membre du conseil de surveillance de Anthemis (SAS) et Covéa Finance (SAS) ainsi qu'administrateur de Barrière Frère, de Cofitem Cofimur et de Foncière Paris France Représentant permanent de GMF Assurances, administrateur de Cofitem-Cofimur et de Foncière Malesherbes Courcelles Représentant permanent de La Sauvegarde, administrateur de Grands Millésimes de France et Azur-GMF-BF (ex-Boissy Finances) Administrateur de Assurances Mutuelles D'Europe Lux SA et Univers Mutualité Membre du Comité de Gérance de SCE Château Beaumont et de SC Château Beychevelle
Europroperty Consulting Administrateur Représentant permanent : Alec Emmott	Société Foncière Lyonnaise Catella France SILIC
Sabine Röska	Néant
Daniela Lammert	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 2 décembre 2014, 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 34 000 euros,
- Monsieur Jean-Pierre Bonnefond, à hauteur de 34 000 euros,
- La société Europroperty Consulting, à hauteur de 34 000 euros,
- Monsieur Graham Spensley, à hauteur de 17 000 euros.

L'Assemblée générale du 25 juin 2014 a fixé à 120 000 euros le montant global annuel des jetons de présence alloué aux membres du Conseil d'administration.

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 31/12/14	Montants versés au cours de l'exercice clos le 31/12/13
Jean-Pierre Bonnefond		
Jetons de présence	34 000	15 000
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	-	-
GMF VIE		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
Europroperty Consulting		
Jetons de présence	34 000	30 000
Autres rémunérations	-	-
Sabine Röska		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
Daniela Lammert		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
Graham Spensley⁽¹⁾		
Jetons de présence	17 000	3 000
Autres rémunérations	-	-
TOTAL	85 000	48 000

(1) Censeur nommé par l'Assemblée générale du 28 juin 2012.

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	31/12/14	31/12/13
Richard Wrigley Président du Conseil d'administration ⁽¹⁾		
Rémunération due au titre de l'exercice (détaillée au tableau 2 ci-dessous)	59 000	45 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performances attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	59 000	45 000
Raphaël Tréguier Directeur général ⁽²⁾		
Rémunération due au titre de l'exercice (détaillée au tableau 2 ci-dessous)	276 208	229 074
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performances attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	276 208	229 074
Carl-Christian Siegel Directeur général délégué ⁽³⁾		
Rémunération due au titre de l'exercice (détaillée 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	-	-

Tableau 2

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Richard Wrigley Président du Conseil d'administration	31/12/14		31/12/13	
	Montants dus ⁽⁶⁾	Montants versés ⁽⁷⁾	Montants dus ⁽⁶⁾	Montants versés ⁽⁷⁾
Rémunération fixe ⁽¹⁾	25 000	25 000	25 000	25 000
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	34 000	34 000	20 000	20 000
Avantages en nature				
TOTAL	59 000	59 000	45 000	45 000

Raphaël Tréguier Directeur général ⁽²⁾	31/12/14		31/12/13	
	Montants dus ⁽⁶⁾	Montants versés ⁽⁷⁾	Montants dus ⁽⁶⁾	Montants versés ⁽⁷⁾
Rémunération fixe ⁽¹⁾	150 000	150 324	150 000	153 803
Rémunération variable ⁽³⁾	80 000	60 000	60 000	-
Rémunération variable pluriannuelle ⁽⁴⁾	25 000	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	60 000
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature ⁽⁵⁾	21 208	21 208	19 074	19 074
TOTAL	276 208	231 532	229 074	232 877

Carl-Christian Siegel Directeur général délégué ⁽⁸⁾	31/12/14		31/12/13	
	Montants dus ⁽⁶⁾	Montants versés ⁽⁷⁾	Montants dus ⁽⁶⁾	Montants versés ⁽⁷⁾
Rémunération fixe ⁽¹⁾	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

(1) Les émetteurs fournissent les éléments de rémunération sur une base brute avant impôt.

(2) Il a été nommé en qualité de Directeur général le 14 février 2012.

(3) Rémunération variable au titre de l'exercice 2013 arrêtée par le Conseil d'administration du 13 février 2014 (cf. détail dans le rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne figurant au paragraphe III.1.4 du présent document de référence).

(4) Le Conseil d'administration du 26 juin 2013 a décidé d'instituer un plan de bonus moyen terme au profit de Monsieur Raphaël Tréguier, consistant à l'attribution au profit de Monsieur Raphaël Tréguier, en sa qualité de Directeur général de la Société, d'une rémunération variable pluriannuelle basée sur l'évolution du cours de Bourse de Cegereal. Un bonus moyen terme de 25 000 euros sera attribué annuellement à compter de l'année 2015 à Monsieur Raphaël Tréguier, en sa qualité de Directeur général, si le cours de Bourse de l'action Cegereal a augmenté sur une période de deux (2) ans d'un pourcentage total minimum fixé par le Conseil d'administration pour chaque période lors de la réunion qui arrêtera les comptes annuels de l'exercice précédant la Période. En cas de variation inférieure à l'Objectif, aucun bonus moyen terme n'est versé à Monsieur Raphaël Tréguier au titre de la Période concernée. Au titre de la première période, Monsieur Raphaël Tréguier a perçu un bonus de 25 000 euros.

(5) Voiture de fonction et assurance « garantie chômage chef d'entreprise ».

(6) Rémunérations attribuées au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions au cours de l'exercice quelque soit la date de versement.

(7) Intégralité des rémunérations versées au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions au cours de l'exercice.

(8) Il a été nommé Directeur général délégué le 14 février 2012.

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.

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
Raphaël Tréguier Directeur général 14/02/12 Durée du mandat du Directeur général AGOA 2017		X		X		X		X
Carl-Christian Siegel Directeur général délégué 14/02/12 Durée du mandat du Directeur général AGOA 2017		X		X		X		X

L'attention est attirée sur le fait que, conformément aux recommandations Afep/Medef sur la gouvernance des entreprises et la rémunération des dirigeants mandataires sociaux, Monsieur Raphaël Tréguier, Directeur général de Cegereal, n'est plus titulaire d'un contrat de travail avec la Filiale (la société Prothin) depuis le 31 décembre 2014 (étant rappelé que ledit contrat de travail était suspendu).

6.4. AUTRES INFORMATIONS

La Société a publié, le 30 janvier 2009, un communiqué relatif aux recommandations Afep/Medef du 6 octobre 2008 ci-après 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. »

Il n'existe aucun lien familial entre les mandataires sociaux de la Société.

Pour les besoins de leurs mandats sociaux, les membres du Conseil d'administration et de la Direction générale sont domiciliés au siège social de la Société.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, aucun des membres du Conseil d'administration et de la direction générale, au cours des cinq dernières années :

- n'a été condamné pour fraude ;
- n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ;
- n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires de la Société.

Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la Direction générale

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, aucun conflit d'intérêts n'est identifié entre les devoirs de chacun des membres du Conseil d'administration et de la Direction générale à l'égard de la Société en leur qualité de mandataire social et leurs intérêts privés et autres devoirs.

À la connaissance de la société et au jour de l'établissement du présent document, il n'existe pas d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients ou des fournisseurs aux termes desquels l'un des membres du Conseil d'administration et de la Direction générale a été sélectionné en cette qualité.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, il n'existe aucune restriction acceptée par les membres du Conseil d'administration et de la Direction générale concernant la cession de leur participation dans le capital de la Société.

Les mandataires sociaux ne sont liés par aucun contrat de service.

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 aux fonds depuis le 1^{er} avril 2006 et elle-même amendée le 28 décembre 2007. L'InvG a été abrogé et remplacé par le « Code de l'investissement des capitaux » (Kapitalanlagegesetzbuch, le « KAGB ») entré en vigueur le 22 juillet 2013. Pendant une période transitoire, les dispositions de l'InvG ont continué à s'appliquer au Fonds. Cette période transitoire s'est achevée le 1^{er} juillet 2014, date de l'applicabilité des règles internes du Fonds adaptées au KAGB (le KAGG, la InvG ou le KAGB, 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 du 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 en fonction de la valeur de l'actif, par un expert indépendant ou séparément par deux 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.

Le dépositaire (antérieurement 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, le 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.

BNP Paribas Securities Services S.C.A. Zweigniederlassung Frankfurt, (BNP) est depuis le 1^{er} novembre 2014 le dépositaire des actifs du fonds ayant substitué à Commerzbank AG dont le mandat était arrivé à échéance. Pour l'ensemble des investissements immobiliers du fonds, CRI est tenue de requérir l'accord de BNP 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 au dépositaire dont le rôle de contrôle est strictement encadré. En effet, BNP 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 du dépositaire qui ne doit pas interférer dans sa gestion. Le 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 du dépositaire se limite ainsi à veiller au respect des droits des investisseurs. CRI est également tenu d'agir indépendamment du 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 du dépositaire (BNP).

Règlementation prudentielle concernant le fonds

À titre informatif, la valeur nette du fonds était de 9,2 milliards euros au 31 décembre 2012.

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 tenu 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 1,2 euro au 31 décembre 2012 soit 10,4 % de la valeur brute du Fonds.

Toutefois, suite aux modifications en 2011 et en 2013 de la Loi d'investissement allemande :

- en ce qui concerne les investissements placés avant le 22 juillet 2013, les demandes de remboursement d'un montant supérieur à 30 000 euros par semestre, et, en ce qui concerne les investissements placés après le 21 juillet 2013, toutes les demandes de remboursement, ne peuvent intervenir qu'à l'issue d'une période de détention minimum de 24 mois et moyennant le respect d'un préavis de 12 mois ;
- la société de gestion du Fonds est tenue de distribuer aux porteurs de parts au moins 50 % du résultat du Fonds, sauf si le résultat doit être conservé à l'effet de réaliser de futurs travaux de réparation sur les actifs 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 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 émises 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 du dépositaire. Le montant cumulé de ces emprunts ne doit pas dépasser 30 % 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 souscrits 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 suivants la sortie de la société de gestion du capital de l'emprunteur.

Évaluation

Les sociétés de gestion sont tenues de mandater des 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). Cette évaluation sera effectuée pour chacun des actifs immobiliers séparément par deux experts indépendants.

En outre, une évaluation de tout actif immobilier avant son acquisition sera effectuée en fonction de sa valeur par un expert indépendant ou séparément par deux experts indépendants.

Les experts indépendants ont également pour mission d'évaluer une fois par trimestre 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 ou les expert(s). Inversement, un bien ne peut pas être cédé, si le prix de vente est inférieur à la valorisation arrêtée par les experts.

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.

72. 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 du dépositaire, tel qu'indiqué ci-dessus, prévoit la nécessité d'obtenir l'accord du dépositaire en cas de décisions d'investissements immobiliers (y compris des décisions concernant le financement des investissements). BNP 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 la gestion des actifs pour le compte du fonds.

Restrictions et obligations supplémentaires

La société peut consentir des sûretés ou autres garanties, à condition que le 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 30 % 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 seront payées dans les meilleurs délais, sur un compte détenu auprès d'une banque agréée par le dépositaire.

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 le 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 au 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, BNP (ayant substitué Commerz bank AG en tant que dépositaire) et la Société ont signé un protocole d'accord dont les dispositions sont détaillées au paragraphe IV.31 « Protocole d'accord ».

8. Recherche et développement, brevets et licences

Néant

9. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts

La Société applique le principe de rotation des experts tous les trois ans. DTZ est le seul expert sur l'année 2014.

Contexte général de la mission d'expertise

Cadre général

La société Cegereal nous a demandés par contrat d'expertise, de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs composant le patrimoine de Cegereal. Le présent rapport condensé, qui résume nos conditions d'intervention, a été rédigé afin d'être intégré dans le document de référence de la Société.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Notre société n'a aucun lien capitalistique avec la société Cegereal.

Notre société confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés et que la société a exercé sa mission en tant que société d'expertise indépendante qualifiée pour les besoins de la mission.

Nos honoraires annuels facturés à la société Cegereal représentent moins de 10 % du chiffre d'affaires de notre société réalisé durant l'année comptable précédente.

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêts sur ces missions.

Les missions sont en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

Mission actuelle

Nos missions ont porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2014.

Conformément à la norme IFRS 13, tous les actifs immobiliers sont évalués selon leur usage optimal (« *highest and best use value* »).

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsque le bien immobilier est détenu par une société *ad hoc*, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

Conditions de réalisation

Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur de l'immeuble.

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

au plan national :

- 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 principes posés par le Code de déontologie des SIIC ;

au plan international, standards reconnus alternativement ou cumulativement :

- les normes d'expertise européennes de Tegova (*The European Group of Valuers' Association*) publiées dans son guide bleu « *European valuation standards* »,
- ainsi que les standards du Red Book de la Royale Institution of Chartered Surveyors (RICS) publiés dans son « *Appraisal and valuation manual* »,
- les dispositions d'IVSC (*International Valuation Standard Committee*).

Méthodologie retenue

Les évaluations sont fondées sur la méthode de l'actualisation des cash-flows et la méthode par capitalisation du revenu.

L'Expert différencie le taux de rendement du patrimoine occupé et celui des locaux vacants.

Juste valeur globale à la date du 31 décembre 2014

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif et est déterminée en valeur hors droits (après déduction des droits et frais de mutation) et droits inclus (valeur de marché avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation).

Expert	Nombre d'actifs expertisés	Nb d'actifs visités lors de la campagne du 31/12/2014	Juste valeur hors droits au 31/12/2014 (en M€)	Juste valeur droits inclus au 31/12/2014 (en M€)
DTZ VALUATION FRANCE	3	3	871	928
Total du patrimoine	3	3	871	928

Observations générales

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.

L'Expert confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par d'éventuels autres experts.

Philippe Dorion

Directeur

DTZ VALUATION France

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. Documents accessibles au public

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de Cegereal, 42 rue Bassano – 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>).

Conformément à la législation applicable, peuvent être consultés au siège social de la Société :

- (i) L'acte constitutif, les statuts, procès-verbaux des Assemblées générales, les rapports et autres documents relatifs à la Société,
- (ii) 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 et dont une partie est incluse ou visée dans le présent document de référence,
- (iii) Les informations financières historiques de la Société et de sa filiale pour chacun des deux exercices précédant la publication du présent document de référence.

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 167, 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 page 103 et 114 du présent document.

Fait à Paris le 6 mars 2015

Raphaël Tréguier

Directeur général

3. Informations financières historiques

Les comptes en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2014 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent sont présentés respectivement en pages 88 à 102 et 103 dans le présent document de référence. Les comptes annuels établis selon les principes français pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2014 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent sont présentés respectivement en pages 106 à 113 et 114 dans le présent document de référence.

Les comptes en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2013 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 64 à 78 et en page 79 dans le document de référence 2013 enregistré auprès de l'AMF le 10 avril 2014 sous le visa n° D. 14-0324 sont incorporés par référence au présent document.

Les comptes en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2012 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 48 à 63 et en pages 63 et 64 dans le document de référence 2012 enregistré auprès de l'AMF le 29 avril 2013 sous le visa n° D. 13-0071 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 selon les principes comptables français pour l'exercice clos au 31 décembre 2014 et les derniers comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos au 31 décembre 2014.

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 — 35 avenue Victor Hugo — 75016 Paris.

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 — 75016 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. 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

Rubriques de l'annexe 1 du Règlement européen 809/2004	Renvoi au présent document	
	§	Pages
1. Personnes responsables		
1.1 Responsables du document de référence	V.2	164
1.2 Attestation des responsables du document de référence	V.2	164
2. Responsables du contrôle des comptes	III.2.5 note 5.27, III.3.5 note 5.19 et V.4	102,113 et 165
3. Informations financières sélectionnées	I.6, III.1, III.3.1 et V.3	20,21,22,23,82,104 et 164
4. Facteurs de risque	I.10 et III.1	30,84 et 96
4.1 Risques juridiques	III.1 et III.2.5.4 note 4.4	84
4.2 Risques industriels et environnementaux	III.1	84
4.3 Risque de crédit et/ou de contrepartie	III.2.5.4 note 4.5	96
4.3 Risque de liquidité	III.1 et III.2.5.4 note 4.6	84
4.4 Risque de taux	III.1 et III.2.5.4 note 4.7	84 et 96
4.5 Risque de change	III.1	84
4.6 Risque sur actions	III.1	84
4.7 Dérivés de crédit	N/A	
4.8 Assurance	III.1	84
5. Informations concernant l'émetteur		
5.1 Histoire et évolution de la société	III.1 et IV.2	83 et 140
5.2 Investissements		
5.2.1 Réalisés	I.3 et I.5	14 et 18
5.2.2 En cours	III.1	82
5.2.3 Programmés	I.3	14
6. Aperçu des activités		
6.1 Principales activités	I.1 et I.3	1 et 14
6.2 Principaux marchés	I.1 et II.2.5 notes 5.17 et 5.18	1 et 100
6.3 Événements exceptionnels	I.5	18
6.4 Brevets, licences	IV.8	162
6.5 Positionnement concurrentiel	I.4 et I.8	16 et 26
7. Organigramme		
7.1 Synoptique	III.1	82
7.2 Liste des filiales	III.1 et II.3.5 note 5.15	82 et 113
8. Propriétés immobilières, usines et équipements		
8.1 Propriétés immobilières, usines et équipements du Groupe	I.11 à I.14	32 à 47
8.2 Impact environnemental de l'utilisation de ses immobilisations	II	47 à 79
9. Examen de la situation financière et du résultat		
9.1 Situation financière	III.1 et III.3.1	82 et 104
9.2 Résultat d'exploitation		

9.2.1 Événements importants	I.3, I.5, III.1 et III.2.5.1 note 1.1	14,18,82 et 91
9.2.2 Modifications	N/A	
9.2.3 Influences extérieures	IV.7	159
10. Trésorerie et capitaux		
10.1 Capitaux de l'émetteur	IV.5	148
10.2 Flux de trésorerie	III.1 et III.2.3	82 et 90
10.3 Financement	III.1	82
10.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux	III.1	82
10.5 Sources de financement	III.1	82
11. Recherche et développement, brevets et licences	IV.8	162
12. Information sur les tendances		
12.1 Tendances	I.3 et III.3.3	14 et 105
12.2 Incertitude sur les tendances	N/A	N/A
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.9, IV.1.4 et IV.6	27,129 et 152
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la direction générale	IV.1.4 et IV.6.4	129 et 158
15. Rémunérations et avantages		
15.1 Rémunérations versées	IV.1.4, IV.6.3	134,135,154 à 158
15.2 Provisions	IV.6.3	154
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
16.1 Mandats	IV.6.1 et IV.6.2	152 et 154
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.9 et IV.1.4	27 et 129
16.4 Gouvernement d'entreprise	IV.1.4 et IV.6.4	129 et 158
17. Salariés		
17.1 Répartition des effectifs	IV.4	147
17.2 Participations et stock-options	IV.4	147
17.3 Accord de participation au capital	IV.4	147
18. Principaux actionnaires		
18.1 Franchissements de seuils	IV.5.1.3	148
18.2 Droits de vote multiples	N/A	N/A
18.3 Contrôle	IV.5.1.3	148
18.4 Accord d'actionnaires	IV.5.3	148
19. Opérations avec des apparentés	IV.3	145
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société		
20.1 Informations financières historiques	V.3	164
20.2 Informations financières proforma	N/A	N/A
20.3 États financiers - comptes sociaux	III.2 et III.3	88 et 104
20.4 Vérification des informations historiques annuelles	V.3	164
20.5 Date des dernières informations financières	V.3	164
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	N/A	N/A
20.7 Politique de distribution des dividendes	I.3	15
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	III.1	87
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	III.1 et III.3.3	82 et 105
21. Informations complémentaires		
21.1 Informations concernant le capital social		
21.1.1 Capital souscrit	IV.5.1.1	148
21.1.2 Autres actions	IV.5.1.2	148
21.1.3 Actions autodétenues	IV.5.2	150
21.1.4 Valeurs mobilières	IV.5.1.4	148
21.1.5 Conditions d'acquisition	IV.2.6	142
21.1.6 Options ou accords	IV.5.1.6	149
21.1.7 Historique du capital	IV.5.1.3	148
21.2 Acte constitutif et statuts		
21.2.1 Objet social	IV.2.6	142
21.2.2 Règlement - organes de gestion et de contrôle	IV.2.6	142
21.2.3 Droits et privilèges des actions	IV.2.6	142
21.2.4 Modifications des droits des actionnaires	IV.2.6	142
21.2.5 Assemblées générales	IV.2.6	142
21.2.6 Éléments de changement de contrôle	IV.5.1.3	148
21.2.7 Seuils de participation	IV.5.1.3	148
21.2.8 Conditions régissant les modifications statutaires	IV.2.6	142
22. Contrats importants	IV.3	145
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	IV.9	162
24. Documents accessibles au public	V.1	164
25. Informations sur les participations	III.1	82 et 113

6. 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 15 avril 2015 dans le présent document de référence.

Informations requises du rapport à l'Assemblée	Renvoi au présent document	
	§	Pages
1. Activité de la société Cegereal et du Groupe en 2013		
Situation durant l'exercice écoulé (Groupe et Société)		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	III.1 et III.2	82 et 88
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.3	104
Évolution prévisible - Perspectives d'avenir (Groupe et Société)		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	I.3	14 et 15
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.3	14 et 15
Résultats de la Société et des filiales		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	III.1	82
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.3	104
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>	III.1 et III.2	82 et 88
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.6 et III.3	20 et 104
Informations environnementales et sociales - Engagements sociétaux en faveur du développement durable		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	II et IV.4	49 et 147
<i>Informations relatives à la Société</i>	II et IV.4	49 et 147
Activité en matière de recherche et de développement		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	IV.8	162
<i>Informations relatives à la Société</i>	IV.8	162
Progrès réalisés - Difficultés rencontrées		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	I.5 et III.1	18 et 82
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.5 et III.1	18 et 82
Principaux risques et incertitudes		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	I.10 et III.1	30, 84 et 96
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.10 et III.1	30, 84 et 96
Événements importants survenus depuis la date de clôture		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	III.2.5.5 note 5.28	102
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.3.5.5 note 5.20	113
Activité par branche d'activité		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	III.1 et III.3	82 et 104
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>	IV.5.1.3	148
Modifications intervenues dans la présentation des comptes annuels et dans les méthodes d'évaluation retenues		
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.3.1	104
Dividendes distribués au titre des trois derniers exercices		
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.3.2	105
Charges non déductibles fiscalement		
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.3.2	105
Informations sur les délais de paiement des fournisseurs		
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.3.2	105
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
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		
	IV.5.1.7	149
État de la participation des salariés au capital		
	IV.4	147
Accords d'actionnaires portant sur des titres composant le capital de la société (Mention des engagements de conservation Loi Dutreil)		
	IV.5.3	151
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		
	IV.5.1.3	148
Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offres publiques		
	IV.5.4	151

Informations requises du rapport à l'Assemblée	Renvoi au présent document	
	§	Pages
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	IV.5.2	150
Éléments 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
Éléments 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
Éléments 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	IV.6.3	154
Liste des mandats	IV.6.1 et IV.6.2	152 et 154
Opérations sur titres des dirigeants	IV.5.5	151
Choix fait de l'une des deux modalités d'exercice de la direction générale en cas de modification	IV.1.4	129
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	
Documents joints		
Rapport du Président sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise	IV.1.4	129
Tableau des résultats des 5 derniers exercices de la société Cegereal	IV.1.8	140
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	IV.5.1.5	149

7. 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	Renvoi au présent document	
	§	Pages
1. Comptes annuels	III.3	104
2. Comptes consolidés	III.2	88
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.6, III.1, III.2 et III.3	20,21,22,23 84,88,104
3.2 Tableau des délégations en matière d'augmentation de capital	IV.5.1.5	149
3.3 Informations susceptibles d'avoir une influence en cas d'offres publiques	IV.5.4	151
3.4 Informations relative au bilan de fonctionnement du programme de rachat d'actions au cours de l'exercice	IV.5.2	150
4. Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du rapport financier annuel	V.2	164
5. Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels et consolidés	III.2.6 et III.3.6	103 et 114

Autres documents présentés ou soumis à l'Assemblée générale des actionnaires	Renvoi au présent document	
	§	Pages
1. Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014	III.3	104
2. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	III.3.6	114
3. Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014	III.2	88
4. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	III.2.6	103
5. Rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	III.3.7	115
6. Tableau des résultats des cinq derniers exercices	IV.1.8	140
7. Rapport des Commissaires aux comptes sur les résolutions à caractère extraordinaire	IV.1.3	127
8. Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président relatif au contrôle interne et au gouvernement d'entreprise	IV.1.5	138
9. Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations en matière de RSE	II	78

8. 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, étant précisé qu'au regard de la situation du Groupe la plupart des dites rubriques ne trouvent pas à s'appliquer en raison du nombre limité de salariés.

Catégorie	Sous-catégorie	Indicateurs	Pages
Informations sociales	Emploi	L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	147
		Les embauches et les licenciements	147
		Les rémunérations et leur évolution	147
	Organisation du travail	L'organisation du temps de travail	147
		L'absentéisme	147
	Relations sociales	L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	58 ; 147
		Le bilan des accords collectifs	58 ; 147
	Santé et sécurité	Les conditions de santé et de sécurité au travail	58 ; 147
		Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	147
		Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	147
	Formation	Les politiques mises en œuvre en matière de formation	147
		Le nombre total d'heures de formation	147
	Égalité de traitement	Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	147
		Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	58-59
		La politique de lutte contre les discriminations	58-59
	Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives :	Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	58-59
		À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	58-59
À l'élimination du travail forcé ou obligatoire		58-59	
À l'abolition effective du travail des enfants		58-59	
Informations environnementales	Politique générale en matière d'environnement	L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales, et le cas échéant les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	50 ; 54-55
		Les actions de formation et d'information des salariés en matière de protection de l'environnement	59
		Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	73
	Pollution et gestion des déchets	Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	73
		Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	73
		Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	54-55 ; 73
	Utilisation durable des ressources	La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	73
		La consommation d'eau et l'approvisionnement en fonction des contraintes locales	64
		La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	64 ; 73
	Changement climatique	La consommation d'énergie les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	72
L'utilisation des sols		65	
Les rejets de gaz à effet de serre		64 ; 72	
Protection de la biodiversité	L'adaptation aux conséquences du changement climatique	54-55 ; 64 ; 72	
	Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	65	
Informations sociétales	Impact territorial, économique et social de l'activité	En matière d'emploi et de développement régional	61-63
		Sur les populations riveraines ou locales	61-63
	Relations avec les parties prenantes	Les conditions du dialogue avec les parties prenantes	60-62 ; 66 ; 69 ; 70
		Les actions de partenariat ou de mécénat	60
	Sous-traitance et fournisseurs	La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	61
		L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	61 ; 73
Loyauté des pratiques	Les actions engagées pour prévenir la corruption	59	
	Les mesures prises en faveur de la santé et la sécurité des consommateurs	73	
Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	Actions engagées	59	

9. Table de concordance GRI G4

N°	Indicateurs	Page	Commentaires
Informations générales			
Stratégie et analyse			
G4-1	Fournir une déclaration du décideur le plus haut placé de l'organisation (Directeur général, Président ou cadre dirigeant de même niveau, par exemple) sur la pertinence du développement durable pour l'organisation et sur sa stratégie pour y contribuer	RA p.50	RA § « Message du Directeur général »
G4-2	Fournir une description des principaux impacts, risques et opportunités	RA p.54-55, 57	« Plan d'actions » RSE « Upgreen you business » §6 « Matérialité et cartographie des enjeux RSE »
Profil de l'organisation			
G4-3	Nom de l'organisation	-	Cegereal
G4-4	Principales marques et principaux produits et services	RA p.1 - Site internet	RA § « Profil » / SI : rubrique « Entreprise »
G4-5	Lieu où se trouve le siège de l'organisation	-	21-25, rue Balzac - 75008 Paris
G4-6	Nombre de pays dans lesquels l'organisation est implantée et préciser le nom de ceux où l'organisation exerce d'importantes activités	-	France
G4-7	Mode de propriété et la forme juridique	RA p.1	RA § « Profil » SI : rubrique « Gouvernance »
G4-8	Marchés desservis (inclure la répartition géographique, les secteurs desservis et les types de clients et de bénéficiaires)	RA p.1 - Site internet	RA § « Profil » / SI : rubriques « Entreprise » et « Patrimoine »
G4-9	Taille de l'organisation (nombre total de salariés, de sites, chiffre d'affaires, capital, dettes et capitaux propres, produits et services)	RA p.1, 82 Site internet	RA § « Profil » et Chapitre III. Informations financières SI : rubriques « Entreprise » et « Patrimoine »
G4-10	Nombre total de salariés (permanents ou non) par type de contrat de travail, par région et par sexe (et variations)	RA p.147	RA : § « Salariés »
G4-11	Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective	RA p. 169	RA : Table de correspondance Art.225
G4-12	Chaîne d'approvisionnement de l'organisation (description)	RA p.56	RA : § « Gouvernance RSE »
G4-13	Changements substantiels de taille, de structure, de capital ou de la chaîne d'approvisionnement de l'organisation	RA p.1 - Site internet	RA § « Profil » / SI : rubriques « Entreprise » et « Patrimoine »
G4-14	Indiquer si la démarche ou le principe de précaution est pris en compte par l'organisation, et comment	RA p. 21	RA § « Gestion des risques »
G4-15	Chartes, principes et autres initiatives en matière économique, environnementale et sociale, développés en externe et auxquels l'organisation a souscrit ou donné son aval	RA p.61	RA : Rubrique « Assumer notre empreinte sociétale »
G4-16	Affiliations à des associations (associations professionnelles par exemple) ou à des organisations nationales ou internationales de défense des intérêts	RA p.61	RA : Rubrique « Assumer notre empreinte sociétale »
Matérialité des aspects / enjeux et limites			
G4-17	Entités incluses dans les états financiers consolidés de l'organisation ou documents équivalents	RA p.82	RA § « Résultats et situation financière consolidée »
G4-18	Processus de contenu et du périmètre des « aspects » (= sous-thèmes)	RA p. 57 Site internet	RA : § « Cartographie et matérialité des enjeux RSE » SI : Rubrique « Développement Durable » - Note méthodologique
G4-19	Répertorier tous les aspects pertinents identifiés dans le processus de contenu	RA p. 57 Site internet	RA : § « Cartographie et matérialité des enjeux RSE » SI : Rubrique « Développement Durable » - Note méthodologique
G4-20	Pertinence des aspects et précision du périmètre au sein de l'organisation (suivant la description du point G4-17)	RA p. 57 Site internet	RA : § « Cartographie et matérialité des enjeux RSE » SI : Rubrique « Développement Durable » - Note méthodologique
G4-21	Pour chacun des aspects pertinents, indiquer le périmètre de l'aspect en dehors de l'organisation	RA p. 30-31	RA § « Gestion des risques »
G4-22	Raisons et les conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs	RA p.74-77 Site internet	RA § Annexe 1 : Méthodologie de reporting SI : Rubrique « Développement Durable » - Note méthodologique
G4-23	Changements substantiels concernant le champ d'étude et le périmètre des aspects, par rapport aux précédentes périodes de reporting	Site internet RA p.30-31, 50, 73	RA § « Message du Directeur général », § « Gestion des risques », « Maîtrise des risques environnementaux » et « Prévention des pollutions »
Dialogue et implication des parties prenantes			
G4-24	Fournir une liste des groupes de parties prenantes avec lesquels l'organisation a noué un dialogue	RA p.56	RA : § « Gouvernance RSE »
G4-25	Indiquer les critères retenus pour l'identification et la sélection des parties prenantes avec lesquelles établir un dialogue	RA p.56-57	RA : § « Gouvernance RSE » et « Cartographie et matérialité des enjeux RSE »

N°	Indicateurs	Page	Commentaires
G4-26	Indiquer l'approche de l'organisation pour impliquer les parties prenantes, y compris la fréquence du dialogue par type et par groupe de parties prenantes, et préciser si un quelconque dialogue a été engagé spécifiquement dans le cadre du processus de préparation du rapport	RA p.56-57	RA : § «Gouvernance RSE» et «Cartographie et matérialité des enjeux RSE»
G4-27	Thèmes et préoccupations clés soulevées dans le cadre du dialogue avec les parties prenantes et la manière dont l'organisation y a répondu, notamment par son reporting	RA p.56 - Site internet	RA : § «Gouvernance RSE» SI rt : rubrique «AG et information réglementée»
Profil du reporting extra-financier			
G4-28	Période de reporting	SI	SI : rubrique «Informations environnementales» - Note méthodologique
G4-29	Date du dernier rapport publié	SI	SI : rubrique «Informations environnementales» - Note méthodologique
G4-30	Cycle de reporting (annuel, bisannuel par exemple)	SI	SI : rubrique «Informations environnementales» - Note méthodologique
G4-31	Indiquer la personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu	SI	SI : rubrique «Informations environnementales» - Note méthodologique
G4-32	Option de «conformité» aux GRI 4 choisie par l'organisation («Core» ou «Comprehensive») et référence au rapport de vérification externe	RA : annexes	RA : annexes
G4-33	Organisation de la vérification externe	RA p.78-79	RA : Attestation du Commissaire aux comptes (annexe)
Gouvernance			
G4-34	Structure de la gouvernance de l'organisation, y compris les comités de l'instance supérieure de gouvernance	RA p.27-29	RA § «Gouvernance»
G4-35	Processus de délégation des pouvoirs de l'instance supérieure de gouvernance aux cadres dirigeants et autres salariés concernant les thèmes économiques, environnementaux et sociaux.	RA p.56	RA : § «Gouvernance RSE»
G4-36	Responsabilité d'un ou plusieurs cadres dirigeants sur les thèmes économiques, environnementaux et sociaux (et appartenance à une instance supérieure de gouvernance)	RA p.56	RA : § «Gouvernance RSE»
G4-37	Processus de consultation entre les parties prenantes et l'instance supérieure de gouvernance concernant les thèmes économiques, environnementaux et sociaux.	RSE p.50, 56 Site internet	RA : § «Gouvernance RSE» et RA § «Message du Directeur général» SI : rubrique «Informations environnementales» - Note méthodologique
G4-38	Composition de l'instance supérieure de gouvernance	RA p.27-29	RA § «Gouvernance»
G4-39	Appartenance du président de l'instance supérieure de gouvernance à la direction (indiquer ses fonctions dans la direction de l'organisation)	RA p.27-29	RA § «Gouvernance»
G4-40	Processus de nomination et de sélection pour l'instance supérieure de gouvernance et ses comités, critères utilisés, etc	RA p.27-29	RA § «Gouvernance»
G4-41	Processus mis en place afin que l'instance supérieure de gouvernance s'assure que les conflits d'intérêts sont évités et gérés	RA p.132	RA § «Règlement intérieur»
G4-42	Rôle de l'instance supérieure de gouvernance dans la détermination de la mission, des valeurs et de la stratégie : cadres dirigeants dans le développement, l'approbation et l'actualisation de la mission, des valeurs ou énoncés de mission, stratégies, politiques et objectifs de l'organisation concernant les impacts économiques, environnementaux et sociaux	RA p.56	RA : § «Gouvernance RSE»
G4-43	Mesures prises pour développer et améliorer les connaissances collectives de l'instance supérieure de gouvernance relatives aux thèmes économiques, environnementaux et sociaux	RA p.56	RA : § «Gouvernance RSE»
G4-44	Processus d'évaluation de la performance de l'instance supérieure de gouvernance relatif aux thèmes économiques, environnementaux et sociaux	RA p.56	RA : § «Gouvernance RSE»
G4-45	Rôle de l'instance supérieure de gouvernance dans l'identification et la gestion des impacts, risques et opportunités économiques, environnementaux et sociaux	RA p.56	RA : § «Gouvernance RSE»
G4-46	Rôle de l'instance supérieure de gouvernance dans l'examen de l'efficacité des processus de gestion des risques de l'organisation concernant les thèmes économiques, environnementaux et sociaux	RA p.56	RA : § «Gouvernance RSE»
G4-47	Fréquence de l'examen des impacts, risques et opportunités économiques, environnementaux et sociaux par l'instance supérieure de gouvernance	RA p.56	RA : § «Gouvernance RSE»
G4-48	Comité ou le poste de plus haut niveau qui examine et approuve de façon officielle le rapport de développement durable de l'organisation et s'assure que tous les aspects pertinents sont traités	RA p.56	RA : § «Gouvernance RSE»
G4-49	Processus pour informer l'instance supérieure de gouvernance des réclamations majeures	RA p.56	RA : § «Gouvernance RSE»
G4-50	Nature et nombre total de réclamations majeures dont l'instance supérieure de gouvernance a été informée et le(s) mécanisme(s) utilisé(s) pour les traiter et les résoudre	RA p.56	RA : § «Gouvernance RSE»
G4-51	Politiques de rémunération en vigueur à l'égard de l'instance supérieure de gouvernance et des cadres dirigeants pour les rémunérations fixes et rémunération variables, basées sur les performances, en actions, primes, etc	RA p.27-29 et 86	RA § «Gouvernance» et § «Transactions avec les principaux dirigeants»
G4-52	Processus de détermination de la rémunération	RA p.17 et 102	RA § «Gouvernance» et § «Transactions avec les principaux dirigeants»

N°	Indicateurs	Page	Commentaires
G4-53	Mode de sollicitation et de prise en compte des opinions des parties prenantes en matière de rémunération, y compris les résultats des votes sur les politiques et propositions de rémunération, le cas échéant	RA p.17 - 132	RA § «Gouvernance» et § «Comité des rémunérations»
G4-54	Ratio de la rémunération annuelle totale de la personne la mieux payée de l'organisation dans chacun des pays ayant d'importantes activités par rapport à la rémunération annuelle totale médiane de l'ensemble des salariés (excepté la personne la mieux payée) dans le même pays	-	nc
G4-55	Ratio du pourcentage d'augmentation de la rémunération annuelle totale de la personne la mieux payée de l'organisation dans chacun des pays ayant d'importantes activités, par rapport au pourcentage d'augmentation médian de la rémunération annuelle totale de l'ensemble des salariés (excepté la personne la mieux payée) dans le même pays	-	nc
Éthique et intégrité			
G4-56	Valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement, tels que les codes de conduite et codes d'éthique	RA p.59	RA § «Éthique et promotion de des conventions de l'OIT» - Charte éthique interne
G4-57	Mécanismes internes et externes pour obtenir des conseils sur les comportements éthiques et respectueux de la loi et les questions liées à l'intégrité de l'organisation, tels que les services d'aide et d'assistance	RA p.59	RA § «Éthique et promotion de des conventions de l'OIT» - Charte éthique interne
G4-58	Mécanismes internes et externes utilisés pour faire part des réclamations relatives à des comportements non respectueux de l'éthique et de la loi et à des questions d'intégrité de l'organisation (...)	RA p.59	RA § «Éthique et promotion de des conventions de l'OIT» - Charte éthique interne
Informations spécifiques par thème			
Gestion du reporting extra-financier et matérialité des aspects			
G4-DMA	Pertinence des aspects et justification de la pertinence	RA p.54-55, 57, 84-86	RG § «Gestion des risques», § «Cartographie et matérialité des enjeux RSE» et § «Plan d'action RSE 2015-2018»
Performance économique			
G4-EC1	Valeur économique directe créée et distribuée (VEC&D) sur la base des faits générateurs.	RA p.20-23	RA § «Performance durable et performance EPRA»
G4-EC2	Risques et opportunités liés au changement climatique susceptibles d'engendrer d'importantes modifications dans les activités, recettes ou dépenses	RA p.84-86	RG § «Gestion des risques»
G4-EC3	Étendue de la couverture des régimes de retraite à prestations définies	-	na
G4-EC4	Aides publiques reçues	-	nc
G4-EC5	Ratios du salaire d'entrée de base par sexe par rapport au salaire minimum local sur les principaux sites opérationnels	-	nc
G4-EC6	Proportion de cadres dirigeants embauchés localement sur les principaux sites opérationnels	-	100 %
G4-EC7	Développement et impact des investissements en matière d'infrastructure et d'appui aux services	RA p.61	RA § «Assumer notre empreinte sociétale»
G4-EC8	Impacts économiques indirects substantiels et importance de ces impacts	-	L'activité de la société ne génère pas d'impact indirect «substantiel»
G4-EC9	Pratiques d'achat : pourcentage du budget achat des principaux sites opérationnels alloué aux fournisseurs locaux	-	100 %
Environnement			
G4-EN1	Poids ou volume total de matières utilisées pour produire et emballer les principaux produits et services de l'organisation (par matière)	RA p.72	RA § «Empreinte carbone et changement climatique»
G4-EN2	Pourcentage de matières recyclées utilisées pour la fabrication des principaux produits et services	RA p.72	RA § «Empreinte carbone et changement climatique»
G4-EN3	Consommation totale de combustibles provenant de sources (non) renouvelables en joules ou ses multiples	RA p.72	RA § «Empreinte carbone et changement climatique»
G4-EN4	Consommation d'énergie en dehors de l'organisation (normes, méthodologies, hypothèses et source des facteurs de conversion utilisés)	RA p.52-53, 64	RA § «Indicateurs clés» et § «Maintenir un niveau d'exigence environnementale élevé»
G4-EN5	Intensité énergétique (ratio d'intensité énergétique)	RA p.52-53, 64	RA § «Indicateurs clés» et § «Maintenir un niveau d'exigence environnementale élevé»
G4-EN6	Réductions de la consommation énergétique réalisées résultant directement des initiatives d'économie et d'efficacité (en joules)	RA p.52-55	RA § «Indicateurs clés» et § «Plan d'action RSE 2015-2018»
G4-EN7	Réductions des besoins énergétiques des produits et services vendus pendant la période de reporting,	RA p.52-55	RA § «Indicateurs clés» et § «Plan d'action RSE 2015-2018»
G4-EN8	Volume total d'eau prélevé	RA p.64	RA «Indicateurs globaux EPDDR»
G4-EN9	Nombre total de sources d'approvisionnement en eau	RA p.64	RA § «Indicateurs globaux EPRA»
G4-EN10	Volume total d'eau recyclée et réutilisée par l'organisation	-	nc
G4-EN11	Sites opérationnels détenus, loués ou gérés dans des aires protégées ou y étant adjacents (...)	RA p.65	RA § «Biodiversité et utilisation des sols»
G4-EN12	Impacts substantiels directs et indirects sur la biodiversité	RA p.65	RA § «Biodiversité et utilisation des sols»
G4-EN13	Superficie et emplacement de tous les habitats protégés ou restaurés et préciser si la qualité de la restauration (avec validation externe)	-	0 %
G4-EN14	Nombre d'espèces menacées figurant sur la Liste rouge mondiale de l'UICN	-	Aucune

N°	Indicateurs	Page	Commentaires
G4-EN15	Émissions directes brutes (Scope 1) de GES en tonnes métriques d'équivalent CO ₂ .	RA p.72	RA § «Empreinte carbone et changement climatique»
G4-EN16	Émissions indirectes brutes (Scope 2) de GES liées à l'énergie en tonnes métriques d'équivalent CO ₂ .	RA p.72	RA § «Empreinte carbone et changement climatique»
G4-EN17	Autres émissions indirectes brutes (Scope 3) de GES	RA p.64, 72	RA § «Empreinte carbone et changement climatique» et § «Indicateurs globaux EPRA»
G4-EN18	Ratio d'intensité des émissions de GES	RA p.64	RA § «Indicateurs globaux EPRA»
G4-EN19	Quantifier les réductions des émissions de GES réalisées résultant directement des initiatives destinées à les réduire.	RA p.52-55	RA § «Indicateurs clés» et § «Plan d'action RSE 2015-2018»
G4-EN20	Importations et exportations de SAO en tonnes métriques d'équivalent CFC-11	-	Aucune
G4-EN21	Quantité d'émissions atmosphériques substantielles (en kg) : NOX ; SOX ; POP ; COV ; PAD ; particules ; autres...	RA p.64	RA § «Indicateurs globaux EPRA»
G4-EN22	Volume total des rejets d'eau planifiés et non planifiés	RA p.64	RA § «Indicateurs globaux EPRA»
G4-EN23	Poids total de déchets dangereux et non dangereux	-	L'activité de la Société ne génère aucun déchets dangereux directement
G4-EN24	Nombre et le volume total de déversements substantiels	-	Aucun
G4-EN25	Poids total de déchets dangereux.	-	Aucun
G4-EN26	Plans d'eau et les écosystèmes connexes très touchés par le rejet d'eau de l'organisation	-	Aucun
G4-EN27	Portée (quantifiée) des mesures d'atténuation des impacts environnementaux des produits et des services	RA p.31-32 et 45-46	RA § «Plan d'action RSE 2015-2018» et § «Maîtrise des risques environnementaux»
G4-EN28	Pourcentage de produits vendus et de leurs emballages recyclés ou réutilisés pour chaque catégorie de produits	-	Non applicable à l'activité de la Société
G4-EN29	Amendes substantielles et sanctions non pécuniaire.	-	Aucune
G4-EN30	Impacts environnementaux substantiels du transport des produits, autres marchandises et matières utilisés par l'organisation (...)	RA p.44	RA § «Empreinte carbone et changement climatique» - Poste «Déplacements»
G4-EN31	Dépenses totales en matière de protection de l'environnement	-	nc
G4-EN32	Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères environnementaux	RA p.61	RA § «Association de l'ensemble de la chaîne de valeur des sous-traitants et fournisseurs»
G4-EN33	Nombre de fournisseurs assujettis à des évaluations de leurs impacts environnementaux	RA p.61	RA § «Association de l'ensemble de la chaîne de valeur des sous-traitants et fournisseurs»
G4-EN34	Nombre total des griefs concernant les impacts environnementaux déposés via des mécanismes officiels de règlement des griefs	-	Aucun
Conditions de travail			
G4-LA1	Nombre total et le pourcentage de salariés nouvellement embauchés au cours de la période de reporting	RA p.147	RA § «Salariés»
G4-LA2	Avantages sociaux dont bénéficient les salariés à temps plein, mais pas les intérimaires ni les salariés à temps partiel	-	nc
G4-LA3	Retour au travail et maintien en poste après le congé parental, par sexe	-	La société garantit le retour au travail et maintien en poste après un congés parental
G4-LA4	Délai minimal (en nombre de semaines) de préavis généralement accordé aux salariés et à leurs élus syndicaux avant la mise en œuvre de tout changement opérationnel susceptible d'avoir des répercussions importantes sur leur travail	-	nc
G4-LA5	Pourcentage de l'effectif total représenté dans des comités mixtes d'hygiène et sécurité au travail (CHSST) (...)	-	Il n'y a pas CHSST au sein de la société car pas la société n'a pas d'obligation légale
G4-LA6	Types d'accidents du travail et les taux d'accidents du travail, de maladies professionnelles et d'absentéisme, les décès liés au travail et la proportion de journées de travail perdues, pour l'effectif total	RA p.147	RA § «Salariés»
G4-LA7	Salariés exposés directement et fréquemment à des maladies liées à leur activité	-	Aucun
G4-LA8	Indiquer si les accords formels (locaux ou mondiaux) conclus avec les syndicats abordent les questions de santé et de sécurité	-	Le règlement intérieur du personnel détaille et évalue les risques pour la santé et la sécurité des collaborateurs
G4-LA9	Nombre moyen d'heures de formation dont ont bénéficié les salariés de l'organisation au cours de la période de reporting, par sexe et CSP	RA p.147	RA § «Salariés»
G4-LA10	Type et l'étendue des programmes mis en œuvre et l'assistance proposée pour la mise à niveau des compétences des salariés.	-	nc
G4-LA11	Pourcentage, par sexe et par catégorie professionnelle, de l'ensemble des salariés qui ont bénéficié d'entretiens périodiques d'évaluation	RA p.147	RA § «Salariés»
G4-LA12	Pourcentage de personnes au sein des instances de gouvernance de l'organisation (par genre et minorité)	RA p.27-29	RA § «Gouvernance»
G4-LA13	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes pour chaque catégorie professionnelle	-	nc

N°	Indicateurs	Page	Commentaires
G4-LA14	Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères relatifs aux pratiques en matière d'emploi	RA p.61	RA § «Association de l'ensemble de la chaîne de valeur des sous-traitants et fournisseurs»
G4-LA15	Nombre de fournisseurs assujettis à des évaluations de leurs impacts sur les pratiques en matière d'emploi	RA p.61	RA § «Association de l'ensemble de la chaîne de valeur des sous-traitants et fournisseurs»
G4-LA16	Nombre total des griefs concernant les impacts sur les pratiques en matière d'emploi déposés.	-	Aucun
Droits de l'homme			
G4-HR1	Pourcentage et nombre total d'accords et de contrats d'investissement substantiels incluant des clauses relatives aux droits de l'homme ou ayant fait l'objet d'un contrôle sur ce point	-	Cegereal est soumise au droit français qui induit un respect des droits fondamentaux de l'homme. De plus, elle a adhéré à l'association Global Compact France et s'est engagé à respecter les 10 principes inhérents au Global Compact.
G4-HR2	Nombre total d'heures consacrées, pendant la période de reporting, à la formation sur les politiques ou procédures concernant les aspects des droits de l'homme significatifs pour les activités de l'organisation	-	Aucun
G4-HR3	Nombre total d'incidents de discrimination survenus au cours de la période de reporting	-	Aucun
G4-HR4	Sites et fournisseurs au sein desquels le droit à la liberté syndicale et à la négociation collective pourrait ne pas être respecté	-	Aucun
G4-HR5	Sites et fournisseurs présentant un risque substantiel lié au travail des enfants et à l'exposition de jeunes employés à un travail dangereux	-	Aucun
G4-HR6	Sites et fournisseurs considérés comme présentant un risque substantiel d'incidents relatifs au travail forcé ou obligatoire	-	Aucun
G4-HR7	Pourcentage d'agents de sécurité ayant bénéficié d'une formation officielle sur les politiques ou procédures spécifiques de l'organisation en matière de droits de l'homme et de leur application à la sécurité	-	0 %
G4-HR8	Nombre total d'incidents de violations des droits des peuples autochtones	-	Aucun
G4-HR9	Nombre total et le pourcentage de sites qui ont fait l'objet d'examens relatifs aux droits de l'homme ou d'évaluations des impacts, par pays	-	Aucun
G4-HR10	Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères relatifs aux droits de l'homme	-	0 %
G4-HR11	Impacts négatifs substantiels, réels et potentiels sur les droits de l'homme dans la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	-	Aucun
G4-HR12	Nombre total des griefs concernant les impacts sur les droits de l'homme déposés via des mécanismes officiels de règlement des griefs	-	Aucun
Société - Responsabilité sociétale			
G4-SO1	Pourcentage de sites ayant mis en place une participation des communautés locales, des évaluations des impacts, et des programmes de développement	RA p.61	RA § «Assumer notre empreinte sociétale»
G4-SO2	Activités ayant d'importantes conséquences néfastes, réelles et potentielles, sur les communautés locales	-	Aucune
G4-SO3	Nombre total et le pourcentage de sites stratégiques soumis à une évaluation des risques de corruption	-	Non applicable à l'activité de la Société
G4-SO4	Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption	RA	Document de référence : attestation de l'AMF - Autorité des Marchés Financiers
G4-SO5	Nombre total et le pourcentage de membres des instances de gouvernance auxquels les politiques et procédures de l'organisation en matière de lutte contre la corruption ont été transmises	-	Aucune
G4-SO6	Valeur financière totale des contributions politiques versées par l'organisation en nature et en espèces	-	La société ne finance pas tde partis politiques
G4-SO7	Actions en justice en cours ou clôturées pendant la période de reporting, relatives à un comportement anticoncurrentiel	-	Aucune
G4-SO8	Amendes substantielles et les sanctions non pécuniaires	-	Aucune
G4-SO9	Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères relatifs aux impacts sur la société	-	0 %
G4-SO10	Impacts négatifs substantiels, réels et potentiels dans la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	-	Aucun
G4-SO11	Nombre total des griefs concernant ces impacts sur la société déposés via des mécanismes officiels de règlement des griefs	-	0 %
Responsabilité des produits et services			
G4-PR1	Pourcentage des catégories importantes de produits et de services pour lesquelles les impacts sur la santé et la sécurité sont évalués	-	nc
G4-PR2	Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services au cours de la période de reporting	-	Aucun
G4-PR3	Information sur les produits et services et étiquetage par les procédures de l'organisation/ pourcentage soumis à ces exigences	RA	Document de référence : information demandée dans le cadre de l'attestation de l'Autorités des Marchés Financiers pour la parfaite information des actionnaires

N°	Indicateurs	Page	Commentaires
G4-PR4	Incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant l'information sur les produits/services et leur étiquetage	-	Aucun
G4-PR5	Résultats ou principales conclusions des enquêtes de satisfaction client (basées sur des échantillons statistiques de taille pertinente)	-	nc
G4-PR6	Vente de produits interdits ou controversés	-	Aucune
G4-PR7	Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires relatifs à la communication marketing et la publicité	-	Aucun
G4-PR8	Nombre total de plaintes fondées pour atteinte à la vie privée des clients	-	Aucune
G4-PR9	Montant des amendes substantielles reçues pour non-respect des lois et réglementations concernant la mise à disposition et l'utilisation de produits et de services	-	Aucune

G4-8	Indicateur obligatoire pour les niveaux « core » et « comprehensive »
G4-37	Indicateur obligatoire pour le niveau « comprehensive »
G4-EN11	Niveau « Core » : publier au moins un indicateur pour chacun des thèmes
G4-EN11	Niveau « Comprehensive » : publier tous les indicateurs demandés pour chaque thème
G4-DMA	Limité aux indicateurs pertinents selon l'activité (<i>for material aspects only</i>)

SI : Site internet

RA : Rapport annuel 2014

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 2013 par DTZ Valuation France, 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 2013 sont neutralisées pour le calcul de l'ANR par action.

BREEAM IN-USE

La certification anglo-saxonne Breeam In-Use se décompose suivant trois certificats indépendants valorisant chacun un aspect du bâtiment (Performance intrinsèque, Exploitation et Utilisation). Elle s'établit selon 9 thématiques et permet de réaliser une photographie de la performance environnementale d'un site à un instant donné.

CMBS

Commercial mortgage-backed security : Il s'agit de titrisation de crédits hypothécaires commerciaux couramment émis sur les marchés des capitaux.

GREEN RATING

Conçu par et pour les professionnels de l'immobilier, le Green Rating est un outil d'évaluation et d'analyse comparative de la performance environnementale intrinsèque et réelle des bâtiments existants. Basé sur six critères environnementaux (énergie, émissions de gaz à effet de serre, eau, transports, déchets et bien-être) et quatre niveaux de performance, il permet d'obtenir des résultats tangibles pour mettre en œuvre un suivi et une amélioration de la performance dans le temps.

HQE EXPLOITATION

La Haute Qualité Environnementale en Exploitation est une certification d'ouvrage visant à établir la performance environnementale d'un site sur quatre thématiques transverses (Énergie, Environnement, Santé et Confort). Son objectif principal est d'assurer dans le temps la maîtrise de l'énergie et de la qualité environnementale du bâtiment en s'appuyant sur les moyens mis en place lors de sa construction/rénovation.

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 1^{er} 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 THEORIQUE

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 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 arrivant à échéance.

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 2013.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation physique correspond au pourcentage au 31 décembre 2013 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 2013 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.

I. RAPPORT D'ACTIVITÉ	01
1. PROFIL	02
2. VISION - Le monde nous inspire	02
Interview Nicolas Sacanville, Huawei	05
Interview Mehdi Hebir, Galderma	06
Interview Raphaël Catonnet, EPADESA	09
Interview Thierry Dorison, Yxime	10
AMBITION - L'humain au coeur des priorités	12
3. Entretien avec le Directeur général	14
4. Cegereal, une foncière de bureaux	16
5. Faits marquants 2014	18
6. Performance durable et performance EPRA	20
7. Cegereal en Bourse	24
8. Message du Président du Conseil d'Administration	26
9. Gouvernance	27
10. Gestion des risques	30
VALORISATION - Un patrimoine de référence	32
11. Panorama des actifs	34
12. Arcs de Seine	36
13. Rives de Bercy	40
14. Europlaza	44
II. ENGAGEMENT - Responsable et différent	48
1. Message du Directeur général	50
2. Indicateurs clés	52
3. Plan d'actions RSE 2015-2018	54
4. Gouvernance de la RSE	56
5. Matérialité et cartographie des enjeux	57
6. Développer les compétences et mobiliser les collaborateurs autour de notre politique RSE	58
7. Empreinte sociétale	60
8. Exigence environnementale	64
9. Annexes	74
FINANCE - Avec rigueur et transparence	80
III. INFORMATIONS FINANCIÈRES	82
1. RÉSULTATS ET SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉS	82
2. COMPTES CONSOLIDÉS	88
2.1 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE 2014	88
2.2 ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE 2014	90
2.3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE 2014	91
2.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2014	91
2.5 NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS	95
2.5.1 CONTEXTE ET PRINCIPALES HYPOTHÈSES RETENUES POUR L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014	95
<i>Note 1.1 Contexte opérationnel</i>	91
<i>Note 1.2 Informations financières présentées en comparatif</i>	91
<i>Note 1.3 Contexte réglementaire</i>	91
2.5.2 RÈGLES, PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES UTILISÉS POUR L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2014	92
<i>Note 2.1 Présentation des comptes consolidés</i>	92
<i>Note 2.2 Information sectorielle</i>	93
<i>Note 2.3 Immeubles de placement</i>	93
<i>Note 2.4 Estimation de la juste valeur des immeubles de placement</i>	93
<i>Note 2.5 Instruments financiers - classification et évaluation des actifs et passifs financiers non dérivés</i>	94

Note 2.6 Capital social	94
Note 2.7 Actions propres	94
Note 2.8 Option pour le régime « SIIC »	94
Note 2.9 Avantages sociaux	95
Note 2.10 Emprunts bancaires	95
Note 2.11 Revenus locatifs	95
Note 2.12 Charges locatives et refacturation des charges aux locataires	95
Note 2.13 Actualisation des différés de paiement	95
Note 2.14 Résultat par action	95
Note 2.15 Présentation des états financiers	95
2.5.3 ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DÉTERMINANTS	95
2.5.4 GESTION DES RISQUES FINANCIERS	96
Note 4.1 Risque lié au refinancement	96
Note 4.2 Risque lié à l'estimation et à la fluctuation de la valeur des actifs immobiliers	96
Note 4.3 Risque lié à l'évolution des loyers du marché de l'immobilier de bureaux	96
Note 4.4 Risque lié à la réglementation des baux	96
Note 4.5 Risque de contrepartie	96
Note 4.6 Risque de liquidité	96
Note 4.7 Risque de taux d'intérêt	96
2.5.5 COMMENTAIRES SUR L'ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE ET L'ÉTAT DE RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE 2014	97
Note 5.1 Immeubles de placement	97
Note 5.2 Prêts et créances (part non courante)	97
Note 5.3 Créances clients	97
Note 5.4 Autres créances d'exploitation	97
Note 5.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie	97
Note 5.6 Etat des échéances des créances	98
Note 5.7 Juste valeur des actifs financiers	98
Note 5.8 Actifs et passifs financiers	98
Note 5.9 Variation de la dépréciation des actifs financiers	98
Note 5.10 Capitaux propres consolidés	99
Note 5.11 Emprunts	99
Note 5.12 Juste valeur des passifs financiers	99
Note 5.13 Autres dettes financières à plus d'un an	99
Note 5.14 Autres dettes d'exploitation	99
Note 5.15 Echancier des passifs présentant les valeurs contractuelles non actualisées	100
Note 5.16 Produits constatés d'avance	100
Note 5.17 Loyers	100
Note 5.18 Autres prestations	100
Note 5.19 Charges liées aux immeubles	100
Note 5.20 Frais de fonctionnement	100
Note 5.21 Résultat financier	100
Note 5.22 Impôts sur les sociétés et preuve d'impôt	101
Note 5.23 Résultat par action	101
Note 5.24 Engagements hors bilan et suretés	101
Note 5.25 Transactions avec des parties liées	102
Note 5.26 Personnel	102
Note 5.27 Informations relatives aux honoraires des Commissaires aux comptes	102
Note 5.28 Evènements post-clôture	102
2.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉES AU 31 DÉCEMBRE 2014 SELON LES NORMES IFRS	103

3. COMPTES ANNUELS SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS	104
3.1 RÉSULTATS ET SITUATION FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ Cegereal SA	104
3.2 LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ Cegereal SA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014	105
3.3 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE	105
3.4 BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS	106
3.5 ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS POUR L'EXERCICE DE 12 MOIS CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014	109
3.5.1 INFORMATIONS SUR LE CONTEXTE	109
<i>Note 1.1 Cotation en bourse</i>	109
<i>Note 1.2 Durée des exercices</i>	109
<i>Note 1.3 Information financière présentée en comparatif</i>	109
3.5.2 RÈGLES, PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	109
<i>Note 2.1 Titres immobilisés</i>	109
<i>Note 2.2 Actions propres</i>	110
<i>Note 2.3 Créances</i>	110
3.5.3 GESTION DES RISQUES FINANCIERS	110
3.5.4 CHANGEMENTS DE MÉTHODE COMPTABLE	110
3.5.5 NOTES SUR LE BILAN, LE COMPTE DE RÉSULTAT ET AUTRES INFORMATIONS	110
<i>Note 5.1 État de l'actif immobilisé financier</i>	110
<i>Note 5.2 État des dépréciations</i>	110
<i>Note 5.3 Disponibilités</i>	110
<i>Note 5.4 État des échéances des créances et des dettes</i>	110
<i>Note 5.5 Produits à recevoir et charges à payer</i>	111
<i>Note 5.6 Transactions avec des parties liées</i>	111
<i>Note 5.7 Charges et produits constatés d'avance</i>	111
<i>Note 5.8 Composition du capital social</i>	111
<i>Note 5.9 Tableau de variation des capitaux propres</i>	112
<i>Note 5.10 Écart de réévaluation</i>	112
<i>Note 5.11 Ventilation du chiffre d'affaires</i>	112
<i>Note 5.12 Détail de certains postes du compte de résultat</i>	112
<i>Note 5.13 Résultat exceptionnel</i>	112
<i>Note 5.14 Résultat fiscal</i>	112
<i>Note 5.15 Tableau des filiales et participations</i>	113
<i>Note 5.16 Engagements hors bilan et sûretés</i>	113
<i>Note 5.17 Proposition d'affectation du résultat</i>	113
<i>Note 5.18 Effectif moyen</i>	113
<i>Note 5.19 Informations relatives aux honoraires des Commissaires aux comptes</i>	113
<i>Note 5.20 Evènements post-clôture</i>	113
3.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	114
3.7 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	115
IV. INFORMATIONS JURIDIQUES	116
1. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DU 15 AVRIL 2014	116
1.1 PRÉSENTATION DU RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	116
1.2 ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES RÉSOLUTIONS PROPOSÉES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION	120
1.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL PRÉVUES AUX RÉSOLUTIONS 13 ET 15 À 22 DE L'ASSEMBLÉE DU 15 AVRIL 2015	127
1.4 RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE	129
1.5 RAPPORT DES CAC SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ CEGEREAL S.A.	138
1.6 RAPPORT SPÉCIAL SUR LES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS	139
1.7 RAPPORT SPÉCIAL SUR LES OPTIONS D'ACHAT ET DE SOUSCRIPTION	139
1.8 TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	140

2. RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR L'ÉMETTEUR	140
2.1. DÉNOMINATION SOCIALE	140
2.2. REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS	140
2.3. DATE DE CONSTITUTION ET DURÉE DE LA SOCIÉTÉ	140
2.4. SIÈGE SOCIAL, FORME JURIDIQUE ET LÉGISLATION APPLICABLE	140
2.5. STATUT SIIC	140
2.6. ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS	142
3. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS	145
3.1. PROTOCOLE D'ACCORD AVEC CRI	145
3.2. CONTRAT D'ASSET MANAGEMENT	146
3.3. CONTRAT DE <i>PROPERTY MANAGEMENT</i>	146
4. SALARIÉS	147
5. CAPITAL	148
5.1. INFORMATION SUR LE CAPITAL	148
5.2. OPERATIONS DE LA SOCIÉTÉ SUR SES PROPRES ACTIONS	150
5.3. ACCORD PORTANT SUR LE CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ	151
5.4. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE	151
5.5. OPÉRATIONS SUR TITRES DES MANDATAIRES SOCIAUX, DES HAUTS RESPONSABLES ET DE LEURS PROCHES RÉALISÉES AU COURS DU DERNIER EXERCICE	151
6. AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LA DIRECTION GÉNÉRALE	152
6.1. LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX DURANT L'EXERCICE	152
6.2. RÉCAPITULATIF DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES	154
6.3. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DES MANDATAIRES	154
7. IMPACTS DE LA LÉGISLATION ALLEMANDE SUR L'ACTIVITÉ ET STRUCTURE DU GROUPE	159
7.1. RÉGIME JURIDIQUE ALLEMAND APPLICABLE AUX FONDS D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS OUVERTS ET À LEUR SOCIÉTÉ DE GESTION	159
7.2. IMPACTS DE LA LÉGISLATION ALLEMANDE SUR L'ACTIVITÉ ET LA STRUCTURE DE LA SOCIÉTÉ	161
8. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	162
9. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS	162
V. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	164
1. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	164
2. PERSONNE RESPONSABLE	164
3. INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES	164
4. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES	165
5. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	165
6. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	167
7. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	168
8. TABLE DE CONCORDANCE RSE	169
9. TABLE DE CONCORDANCE GRI G4	170
10. GLOSSAIRE	176

CEGEREAL

Actionnaires et Relations Investisseurs
21-25, rue de Balzac - 75008 Paris
Tél. : 01 42 25 76 36
info@cegeréal.com

www.cegeréal.com



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 6 mars 2015, 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 Luijder / La Company, Thierry Borredon, Mgp-Michel Gantner, Getty Images, Illusio.fr



Dans une logique de développement responsable, Cegeréal 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 Imprim'vert.



CeGeREAL

The logo for CeGeREAL features a stylized orange swoosh above the text. The text "CeGeREAL" is rendered in a bold, black, sans-serif font. The "Ce" and "Ge" are in a smaller font size than "REAL", and the "e" in "Ce" is lowercase, while the "e" in "Ge" is lowercase and the "R" is uppercase.