

RAPPORT ANNUEL



2017
SMART PLACES
FOR BUSINESS



SOMMAIRE

I	RAPPORT D'ACTIVITÉ	2
	LE GROUPE	2
	L'essentiel	4
	Interview croisée des dirigeants	6
	La stratégie de l'excellence	8
	Des performances élevées sur le long terme	10
	Gouvernance	12
	LE PORTEFEUILLE	14
	Un patrimoine de référence	16
	Panorama des actifs	20
	LA POLITIQUE IMMOBILIÈRE	22
	Une exigence de qualité	24
	L'innovation, clé de la satisfaction	26
	Des experts aux commandes	28
	LE MARCHÉ	30
	Des moteurs de croissance	32
	L'avenir voit Paris en grand	36
	INDICATEURS FINANCIERS	38
	Performance des actifs	40
II	RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES	44
	POLITIQUE ET OBJECTIFS	46
	PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	53
	UNE GOUVERNANCE RSE INTÉGRÉE	58
	PERFORMANCE SOCIALE	60
	PERFORMANCE SOCIÉTALE	62
	NOTRE ENGAGEMENT POUR LE CLIMAT	65
	INNOVER DURABLEMENT	69
	ANNEXES	70
III	INFORMATIONS FINANCIÈRES	80
IV	INFORMATIONS JURIDIQUES	128
V	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	166

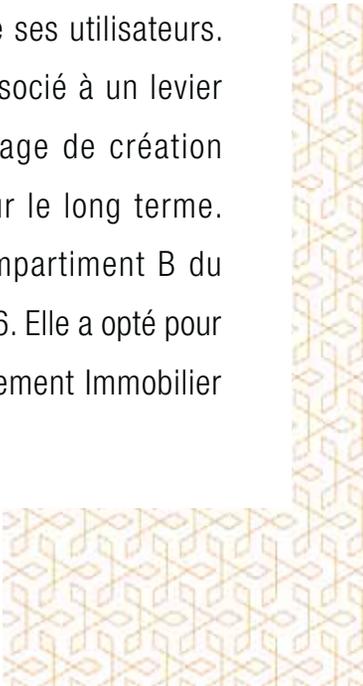


Une foncière remarquable

Cegereal est une société foncière spécialisée dans l'immobilier de bureaux haut de gamme au sein du Grand Paris. Son patrimoine tertiaire unique est composé d'ensembles de grande taille, situés dans les quartiers d'affaires les plus dynamiques, combinant chacun fonctionnalité, confort et services. Ce haut niveau de prestations répond aux attentes de

locataires de premier rang, dont la solvabilité et la fidélité assurent des revenus locatifs de qualité. Les immeubles de Cegereal accueillent chaque jour plusieurs milliers de salariés et visiteurs, contribuant fortement à l'attractivité économique des territoires dans lesquels ils sont implantés.

La stratégie de développement de Cegereal s'inscrit dans une démarche responsable et respectueuse de son environnement, formalisée au travers d'engagements visant à améliorer en permanence la qualité et la performance de son patrimoine pour le bien-être de ses utilisateurs. Ce positionnement porteur, associé à un levier financier approprié, est un gage de création de valeur et de rendement sur le long terme. Cegereal est cotée sur le compartiment B du Euronext Paris depuis mars 2006. Elle a opté pour le statut de Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC).



1169 millions €

de patrimoine (hors droits)

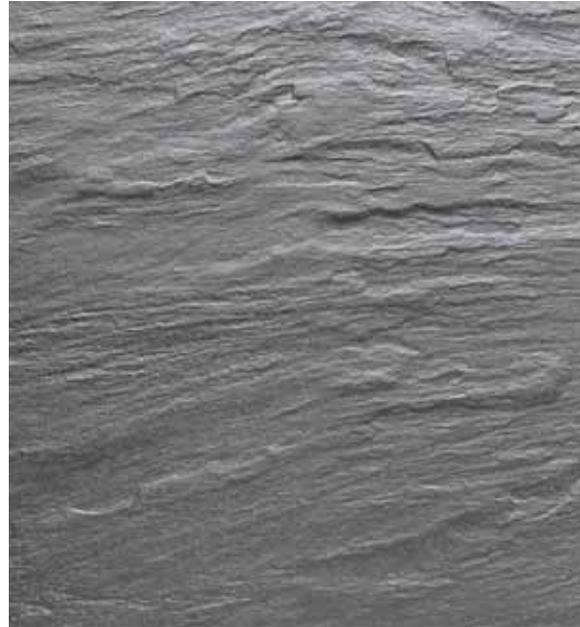
Évaluations de BNPP RE,
Catella et Cushman & Wakefield au 31/12/2017

Une

des rares foncières françaises spécialisée sur
l'immobilier de bureaux au sein du Grand Paris

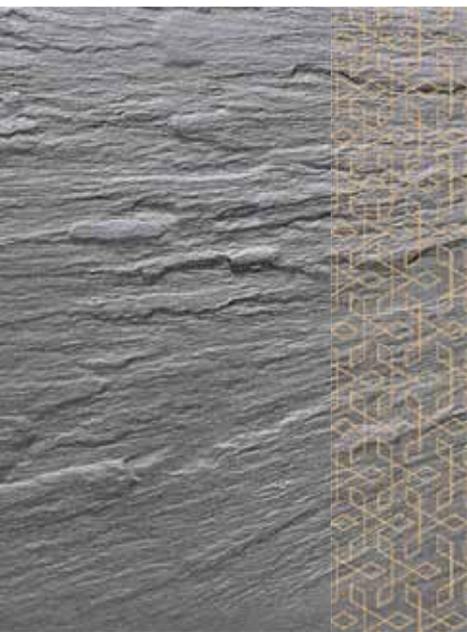
Des immeubles récents
et de grande qualité
en première couronne parisienne

+ de 165 000 m²
Portefeuille de bureaux au 31/12/2017



1
LE GROUPE





« La bonne performance de notre activité locative est démontrée par la signature de 41 000 m² de baux en 2017 avec de nouveaux entrants ou des locataires existants, soit un travail actif sur près de 25 % du patrimoine. »

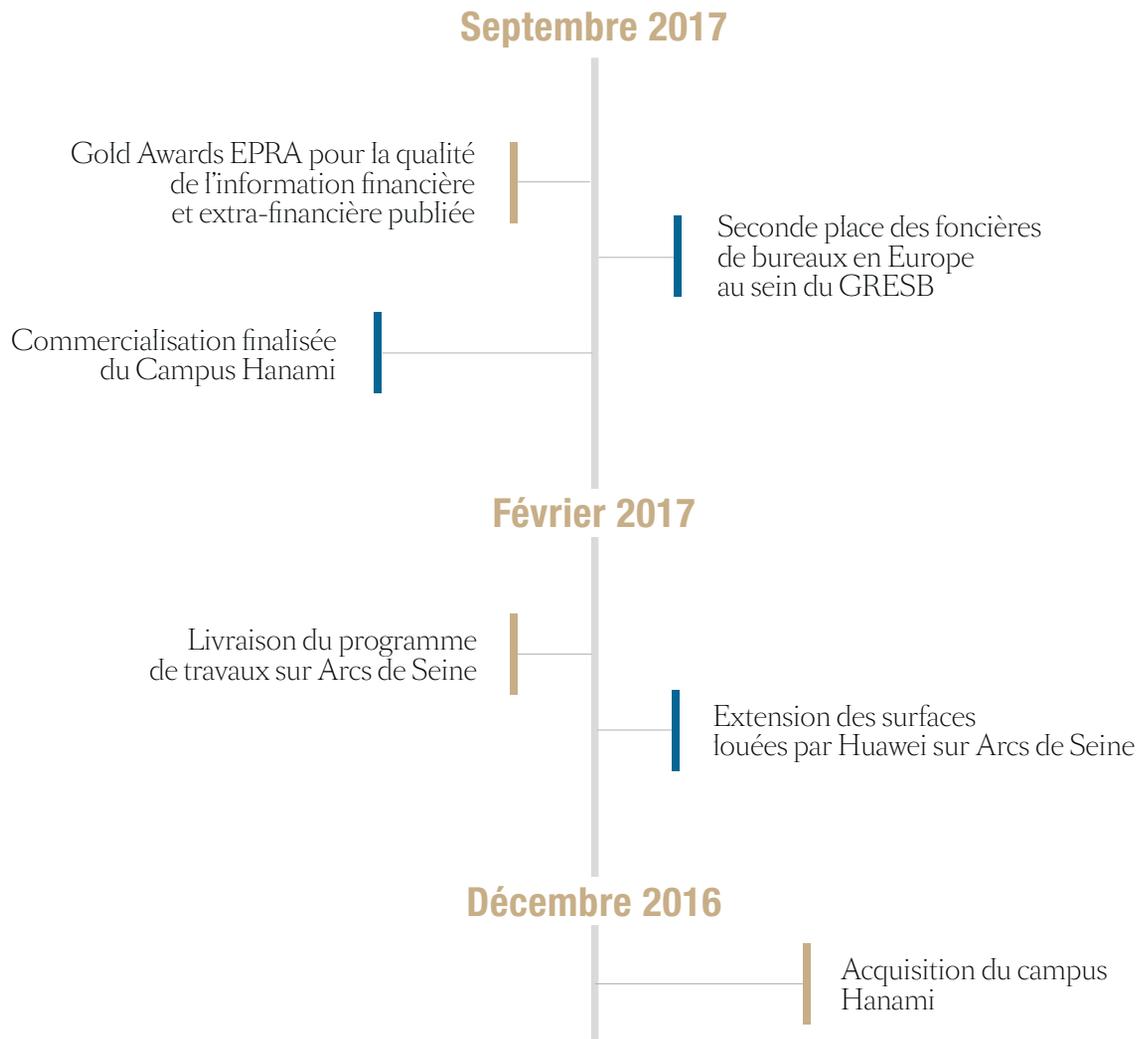
► Jérôme Anselme,
Directeur général



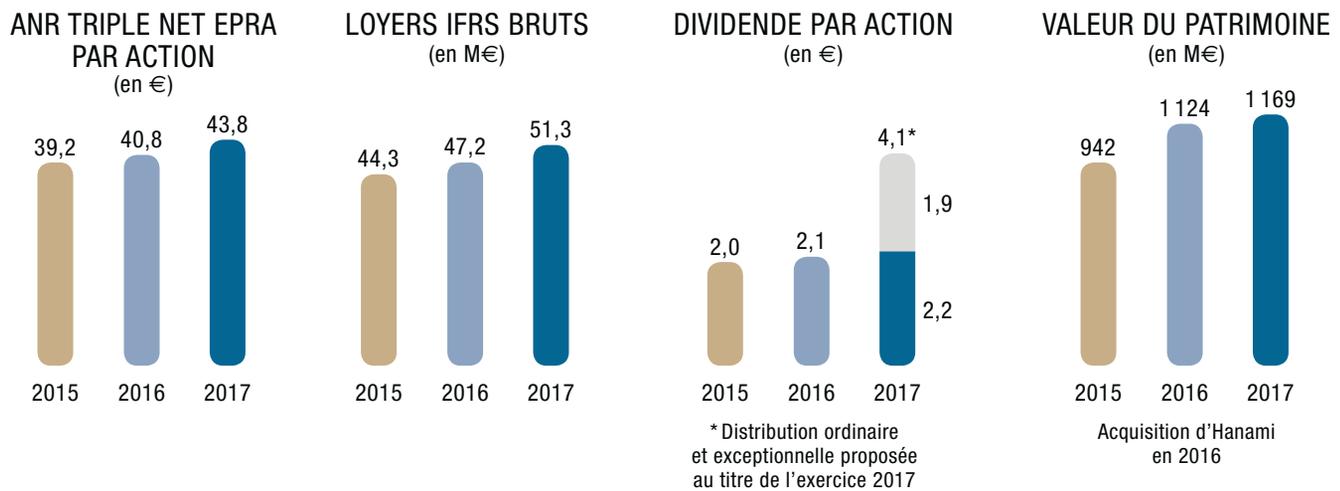
L'ESSENTIEL

Faits marquants 2017

LE GROUPE



Chiffres clés



LE GROUPE

5,7 années

Durée moyenne pondérée résiduelle des baux

91,4 %

Taux d'occupation vs 87 % au 31/12/2016

87 %

de baux verts

-20 %

de consommations d'énergie entre 2013 et 2017 sur le patrimoine à périmètre constant

-21 %

d'impact sur le changement climatique entre 2013 et 2017 sur le patrimoine à périmètre constant

INTERVIEW CROISÉE

des dirigeants



▲ John Kukral,
Président du Conseil d'administration

► **Quelle est votre analyse de l'activité de Cegereal, au regard du contexte économique et de l'évolution du marché de l'immobilier tertiaire en Île-de-France ?**

John Kukral 2017 marque une étape importante pour l'économie française avec un retour marqué de la confiance et une embellie économique. La France semble avoir pris un nouvel élan et donné un coup d'accélérateur à sa croissance. Celle-ci a frôlé les 2 %, niveau qui n'avait plus été atteint depuis le début de la crise financière. Les réformes lancées sont encourageantes, dans le bon chemin pour améliorer la compétitivité des entreprises et encourager les investissements et la création d'emplois. L'attribution en septembre des jeux Olympiques de 2024 va s'accompagner d'importants investissements et de la construction de nouvelles infrastructures, en synergie avec le projet du Grand Paris.

Cegereal a ressenti l'impact positif de la reprise de la croissance et de la confiance retrouvée sur ses activités.



▲ Jérôme Anselme,
Directeur général

Les engagements pris auront un effet très positif sur la réalisation des nouveaux réseaux de transport et de communication qui vont améliorer les temps de trajet de part et d'autre de la capitale. Ces éléments contribueront à la croissance à long terme du marché francilien.

Jérôme Anselme Cegereal a ressenti l'impact positif de la reprise de la croissance et de la confiance retrouvée sur ses activités. Sur un marché porteur, caractérisé par une augmentation de la demande (+ 8 % en 2017) et un taux de vacance historiquement bas dans Paris intra-muros, nous avons connu une année très active en termes de commercialisation. Le peu de disponibilité en biens de qualité et en grandes surfaces a poussé les acteurs recherchant ce type de produits vers la périphérie de la capitale. Ce déplacement s'est traduit par de nombreuses prises à bail en particulier dans la banlieue ouest de la capitale. Cegereal a pleinement bénéficié de cette tendance en proposant des immeubles de grande qualité avec des prestations correspondant aux critères fixés par les utilisateurs.

► **La persistance de faibles taux d'intérêt vous incite-t-elle à réaliser de nouveaux investissements ?**

J.K. Cegereal a déjà étoffé son portefeuille avec l'acquisition du Campus Hanami concrétisée en décembre 2016. Cette opération a été financée de manière très efficiente avec les ressources de la foncière et un emprunt bancaire. Le campus est loué à 100 % depuis l'extension des surfaces d'Axens, locataire principal, en septembre dernier.

Nous sommes prêts à faire d'autres acquisitions, avec l'objectif d'un effet relatif pour la foncière. Le marché de l'investissement reste très compétitif. Le contexte de taux historiquement bas a tendance à pousser à la hausse les prix des transactions. Tout en restant attentifs aux opportunités, nous continuons à améliorer les performances de nos actifs et à réinvestir dans la revalorisation de nos bureaux et de nos services.

► **Quels ont été les principaux faits marquants de l'exercice ?**

J.A. Le point majeur est la bonne performance de notre activité locative. Nous avons signé 41 000 m² de baux en 2017 avec de nouveaux entrants ou des locataires existants soit un travail actif sur près de 25 % du patrimoine. Notre taux d'occupation s'élève désormais à 91,4 % contre 87 % en 2016. Cette activité soutenue a également maintenu la durée moyenne pondérée résiduelle des baux à 5,7 années.

Notre implication en Responsabilité Sociétale des Entreprises a été reconnue par notre deuxième place au classement du GRESB, indice de référence qui analyse les pratiques et les politiques des acteurs immobiliers sur les enjeux d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance.

Deux « Gold awards » sont venus féliciter la qualité de l'information financière et extra-financière présentée dans notre rapport annuel 2016. L'acquisition du Campus Hanami est également à souligner. Cet ensemble de huit immeubles représente pour Cegereal une source stable de cash-flow et un potentiel de création de valeur sur le long terme grâce à une emprise foncière exceptionnelle à Rueil-Malmaison. Ce premier investissement depuis le refinancement de Cegereal en 2016 montre le type d'opérations que nous voulons réaliser, en nous appuyant sur la solidité de nos actionnaires principaux, toujours impliqués et désireux de poursuivre la croissance de la société.

► **Quelles sont les grandes lignes du projet que vous entendez porter en 2018 et au-delà ?**

J.A. La qualité de nos actifs et la satisfaction de nos locataires restent nos priorités puisque ce sont elles qui garantissent notre attractivité auprès des entreprises utilisatrices et la rentabilité de notre foncière sur le long terme. Nous avons pris soin de composer un patrimoine cohérent. À la pointe de l'innovation et du développement durable, nos immeubles apportent à leurs occupants des solutions concrètes pour réduire leurs factures

« Les indicateurs financiers européens sont au vert. Tous les éléments sont réunis pour assurer une croissance à long terme. »

John Kukral,
Président du Conseil d'administration

énergétiques, optimiser leurs espaces de travail et apporter à leurs collaborateurs et visiteurs des cadres de vie accueillants, performants propices à l'épanouissement professionnel et personnel. Le système de management environnemental de Cegereal lui a permis d'obtenir la certification ISO 14001 et son projet « Upgreen Your Business » relève progressivement le degré d'excellence que nous sommes capables de délivrer. Notre ambition est de poursuivre dans cette voie en restant constamment en veille du changement pour adapter nos services aux nouvelles attentes de nos locataires. Bien au-delà de nos engagements contractuels respectifs, la qualité de nos relations revêt à nos yeux une importance primordiale. Cette proximité est un formidable levier d'efficacité, et un gage de pérennité. C'est pourquoi nous multiplions les réunions d'échange, non seulement avec les directeurs immobiliers, mais aussi avec des groupes d'utilisateurs, en particulier issus de la génération Y.

► **Comment expliquer la solide performance de Cegereal en 2017 ?**

J.K. Notre positionnement a toujours été de privilégier la qualité de notre patrimoine et de nos services, afin de délivrer à nos actionnaires les meilleurs résultats financiers possibles. Cegereal possède des immeubles situés dans des marchés attractifs, avec de bonnes connexions aux transports et plébiscités par des professionnels créatifs et talentueux. Nous pouvons aussi compter sur la compétence de nos équipes et les avantages que nous confère notre SIIC. Notre taille nous permet d'être agiles et très réactifs. La lisibilité de notre modèle et la qualité de nos rapports financiers sont le gage d'une transparence que nous cherchons constamment à améliorer. La diversité de notre base locative et la bonne gestion de notre taux d'occupation offrent un rapport risque/rendement très attractif. Cette année, le Conseil d'administration va soumettre à l'Assemblée générale des actionnaires l'approbation du paiement d'un dividende de 4,10 euros par action, composé d'un dividende récurrent de 2,20 euros par action, en hausse de 4,8 % par rapport à l'exercice précédent, et un dividende exceptionnel de 1,90 euro par action. Ces chiffres illustrent la bonne gestion et la solide performance de nos actifs.



LA STRATÉGIE DE L'EXCELLENCE

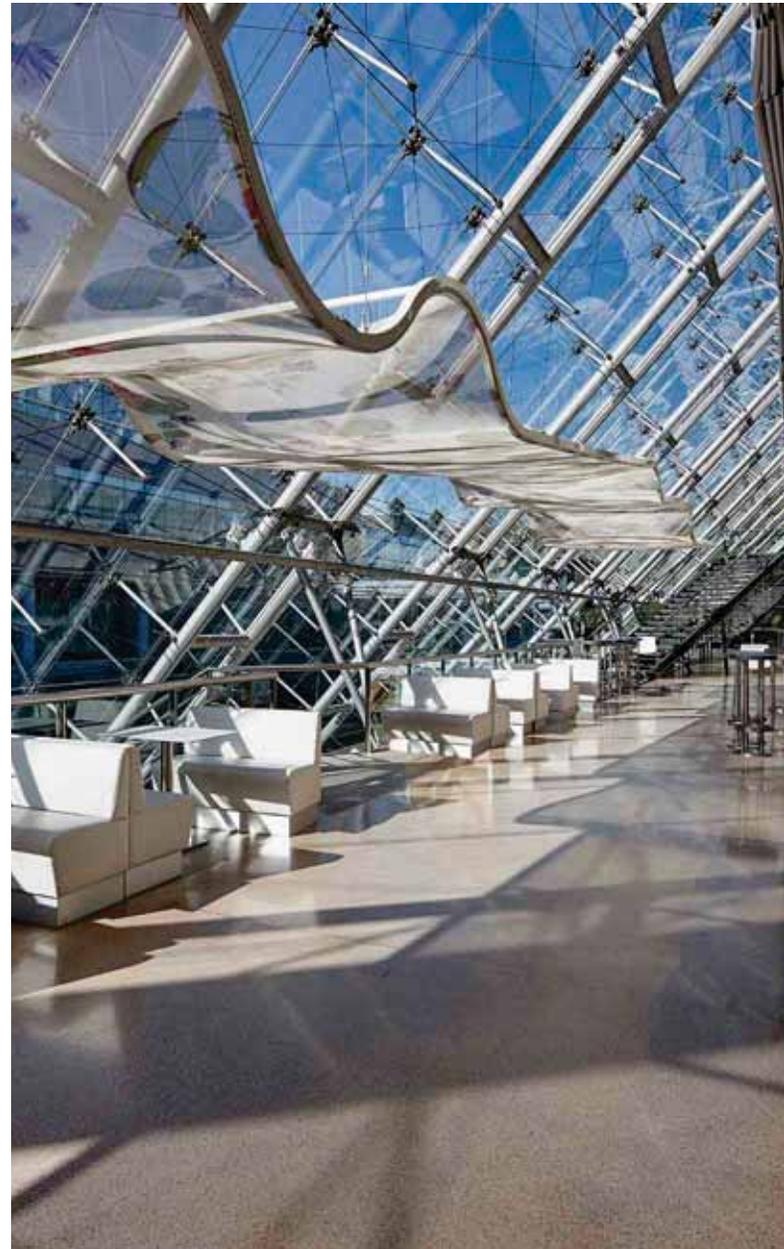
Cegereal poursuit sa croissance régulière, créatrice de valeur, axée sur un choix d'actifs haut de gamme, situés au cœur du Grand Paris. La pertinence de son modèle d'affaire est une référence internationale pour les investisseurs et les grandes entreprises utilisatrices.

Un capital de séduction constamment renouvelé

Dans une logique de satisfaction client absolue, Cegereal veille à l'amélioration continue de ses immeubles à travers l'exemplarité des prestations proposées et l'optimisation permanente de ses espaces de travail. Des travaux de remplacement ou révisions lourdes des équipements techniques comme les groupes froids ou les groupes électrogènes ont été engagés cette année et Cegereal profite du départ de GE Capital pour rehausser 8 000 m² aux derniers standards techniques. Cette stratégie s'est toujours montrée payante. Elle permet aux actifs de rester à la pointe du progrès, et à leur propriétaire de renforcer ses avantages différenciants : une offre locative flexible, des services innovants, une qualité de vie élevée, gage de bien-être au travail et d'attractivité, et une remarquable performance environnementale. La valeur de son patrimoine s'est ainsi toujours maintenue depuis la création de la société en 2006, malgré la crise financière.

Faire du développement durable une norme incontournable

Dans le cadre de son projet « Upgreen your Business », Cegereal se hisse sur le podium du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) pour la troisième année consécutive en obtient la seconde place du classement du GRESB sur le secteur des bureaux au niveau européen. Afin d'accroître leur performance énergétique, les sites de Cegereal sont certifiés NF HQE™ Exploitation et BREEAM In-Use International ou en voie de l'être. Cette distinction environnementale est un critère de plus en plus important pour les occupants. Cegereal souligne la qualité de sa politique environnementale par la certification ISO 14001 due à la mise en place d'un système de management environnemental.





Les clés de la souplesse financière

Une gestion rigoureuse permet à Cegereal de poursuivre ses investissements en préservant sa sécurité financière. La valeur de son patrimoine couvre près de deux fois son endettement. Le succès de l'opération de refinancement hypothécaire mené en 2016 auprès d'un groupement de banques européennes lui a permis, non seulement de refinancer sa dette à des conditions très avantageuses, mais également de financer de nouvelles acquisitions à commencer par le Campus Hanami. Profitant pleinement des conditions favorables du marché, elle a bénéficié d'un taux de 1,35 % sur un taux d'endettement de 55 % tout en réduisant sa charge financière de 45 %. La maturité est de cinq ans avec la possibilité d'une extension de deux ans.



DES PERFORMANCES ÉLEVÉES SUR LE LONG TERME

Un actionnariat solide

Le capital de Cegereal est réparti entre des investisseurs internationaux de référence, qui assurent la solidité financière de l'entreprise, et un panel d'actionnaires institutionnels et privés.

Northwood Investors gère un patrimoine immobilier de 6 milliards de dollars investis aux États-Unis et en Europe. Sa stratégie est axée sur la création de valeur à long terme.

Créé en 1981, GIC gère les réserves du gouvernement de Singapour investies dans plus de 100 milliards de dollars d'actifs sous gestion dans le monde. GIC RE est l'une des dix premières sociétés d'investissement immobilier mondiales et gère un portefeuille d'actifs immobiliers directs et indirects réparti dans plus de 30 pays.

Actionnariat

55,4 % Northwood Investors

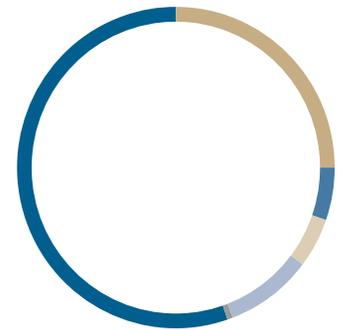
25,3 % GIC

5,2 % AXA

5,2 % University of Texas

8,8 % Flottant

0,1 % Actions propres



Carte d'identité boursière

Nom	Cegereal SA
NYSE	EURONEXT PARIS
Code ISIN	FR 0010309096
Mnemo	CGR
CFI	ESVUFB
Type	Eurolist Compartiment B
Classification ICB	Sector 8670, Real Estate Investment Trusts
Indices	CAC All Shares IEIF SIIC France CAC Financials CAC RE Inv. Trusts Next 150
Éligibilité	SRD
Service titres	BNPP Securities Services

Transparence financière

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).

Agenda de l'actionnaire

16 février 2018

Résultats annuels 2017

24 avril 2018

Assemblée générale

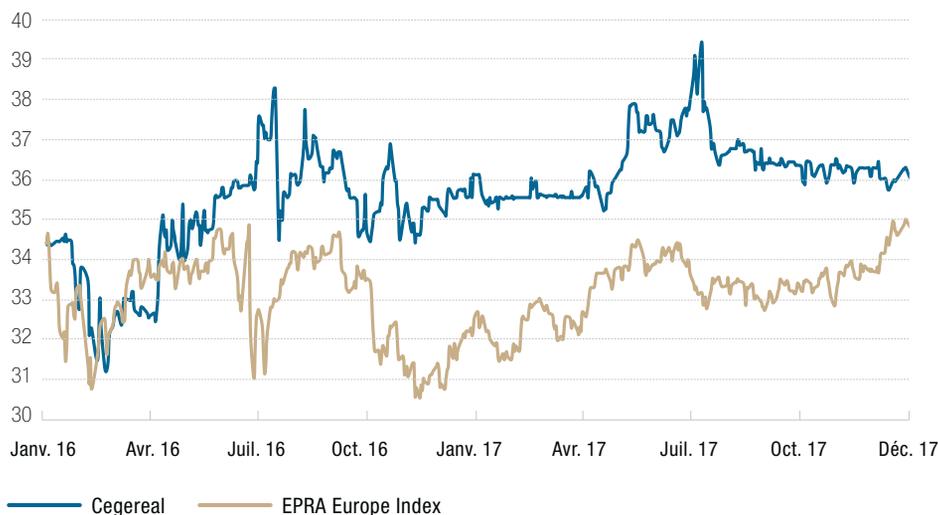
25 avril 2018

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2018

26 juillet 2018

Résultats du 1^{er} semestre 2018

Évolution du cours de Bourse



Informations

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

GOUVERNANCE

Cegereal applique des règles de gouvernance basées sur des principes de transparence et d'indépendance et se réfère aux recommandations de l'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. Cette organisation est conforme aux règles de gouvernance édictées par l'Autorité des Marchés Financiers français (AMF).

Les statuts de Cegereal sont disponibles sur son site www.cegereal.com



DIRECTION

La Direction générale de la société est assurée par Jérôme Anselme, expert en immobilier reconnu.

Jérôme Anselme, Directeur général

Managing Director au sein de Northwood Investors. Depuis son arrivée en 2012, il est impliqué dans l'ensemble des investissements et opérations d'asset management en Europe. Jérôme Anselme a auparavant travaillé chez Citigroup, J.P.Morgan puis Bank of America Merrill Lynch à Londres. Il est titulaire d'un Master en Management de l'EDHEC Business School et d'un Master en Finance de Sciences Po, en France.



CONSEIL D'ADMINISTRATION

COMITÉ DES INVESTISSEMENTS

Jean-Marc Besson (Président)
Alec Emmott
Sébastien Abascal

COMITÉ D'AUDIT

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

COMITÉ DES NOMINATIONS ET DES RÉMUNÉRATIONS

Alec Emmott (Président)
Marie-Flore Bachelier
Khaled Kudsi

CODE DE RÉFÉRENCE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS

John KUKRAL, Président du Conseil d'administration
Président-directeur général de Northwood Investors.

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

Marie-Flore BACHELIER, administrateur indépendant
Secrétaire Générale et Directeur des marchés de capitaux chez Carmila

Jean-Marc BESSON, administrateur indépendant
Managing Director de WeWork Property Investors

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

EUROPROPERTY, administrateur indépendant, société représentée par Monsieur Alec Emmott, son dirigeant ancien directeur général de la Société Foncière Lyonnaise de 1997 à 2007

Sophie KRAMER, administrateur
Membre du département Asset Management chez Northwood Investors en Europe

Khaled KUDSI, administrateur
Senior Managing Director de Northwood Investors, responsable des investissements sur les États-Unis et l'Europe

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

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



2

LE PORTEFEUILLE





TROIS QUESTIONS À...

Valérian Amalric,
 ► Architecte DPLG et gérant
 Agence Ilimelgo

« L'espace de bureau se recentre sur l'humain. Il doit être capable de gérer les évolutions, la mixité des usages, et bien sûr la connectivité. »

Quelles sont les attentes techniques de vos clients pour les immeubles tertiaires sur lesquels vous intervenez actuellement ?

Dans les environnements de travail, le principal enjeu porte sur la modularité. Nous devons livrer des espaces partitionnables, capables d'évoluer rapidement. Entrent également en jeu la transition énergétique et le confort thermique. L'éclairage aussi, est très important. Pour les parties communes, la robustesse et la facilité de maintenance sont essentielles. Les espaces sont conçus pour replacer l'humain dans un environnement où l'on se sent bien.

Selon vous, quelles qualités un immeuble doit-il réunir pour être intelligent ?

L'histoire du smart building a commencé avec le Système d'Information Géographique (SIG) qui consiste à penser la ville comme un système d'éléments interconnectés et informés. Intégré dans un tel système, le bâtiment intelligent est capable de s'autoréguler, de s'adapter pour intégrer les différents paramètres de son environnement. Toute cette intelligence doit être mise au service de l'humain, centrée sur les usages.

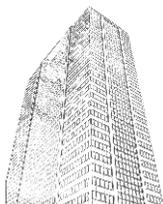
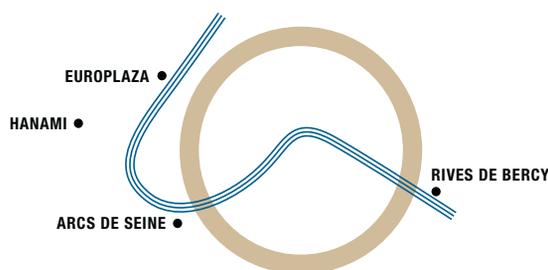
À quoi ressembleront les espaces de bureaux de demain ?

L'anticipation est difficile, mais tout concourt vers l'intention de rendre les lieux toujours en mouvement. Les nouvelles tendances comme le travail nomade ou le flex office posent la question de la mobilité. Pour penser les nouveaux modèles, nous devons croiser les informations de tous les experts. La mixité est la grande question de la ville de demain.



UN PATRIMOINE DE RÉFÉRENCE

En pleine évolution, l'immobilier tertiaire connaît des révolutions digitales, comportementales et environnementales. Cegereal propose une nouvelle génération de bâtiments, adaptée aux attentes des entreprises de demain. Ses quatre ensembles de caractère sont idéalement situés dans les quartiers d'affaires les plus dynamiques du Grand Paris, à proximité de secteurs recherchés pour leur qualité de vie. Au cœur de la mobilité, leurs espaces offrent aux entreprises un nouveau modèle de flexibilité conciliant performance et créativité, sérénité et productivité.



EUROPLAZA 52 100 m²

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

Troisième bâtiment de France doublement certifié NF HQE™ Exploitation et BREEAM In-Use International « Very Good ». Espace paysager privatif, arboré de 3 300 m² à usage exclusif.

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

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

Principaux locataires : CAP GEMINI, GALDERMA, BFORBANK (filiale du Crédit Agricole), KPMG

Architecte d'intérieur : Juan Trindade, Ilimeigo



Tour jardin - Certification NF HQE™ Exploitation et BREEAM In-Use International - Services grand standing - À 100 m des transports





Certification BREEAM In-Use International - Prestations haute qualité - Parc paysagé - Proche A86 et liaisons directes avec Paris



CAMPUS HANAMI 34 400 m²

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

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

Certifié BREEAM In-Use International « Very Good ». Prestations de grande qualité : façades vitrées, hauteurs libres de 2,60 m, faux planchers et faux plafonds, climatisation, salle de conférences, restaurant interentreprises, 838 places de parking en sous-sol. Liaisons directes avec Paris et accessibilité optimale avec toute l'Île-de-France via l'A86.

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

Principaux locataires : AXENS, BRANDT, VINCI ENVIRONNEMENT

Architecte : Valode & Pistre

UN PATRIMOINE DE RÉFÉRENCE



Terrasses panoramiques - Certification NF HQE™ Exploitation et BREEAM In-Use International - Bords de Seine - Services de technologies avancées



RIVES DE BERCY 31 900 m²

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

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

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

Double certification NF HQE™ Exploitation et BREAM In-Use International au niveau « Very Good ».

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

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

Locataire unique : Crédit Foncier de France



Certification NF HQE™ Exploitation et BREEAM In-Use International -
Parc paysagé - Services au quotidien - À 100 m des transports



ARCS DE SEINE 47 200 m²

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

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

Plateaux de 1 400 à 2 800 m² modulables à l'infini.

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

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

Arcs de Seine est l'un des premiers ensembles du quartier à avoir obtenu la certification NF HQE™ Exploitation.

Ses deux parties auditées « actifs » et gestion d'immeubles sont également certifiées BREEAM In-Use International « Very Good ».

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

Architecte : Cabinet SOM - Skidmore, Owings Merrill



PANORAMA DES ACTIFS

LE PORTEFEUILLE

	ARCS DE SEINE 34, quai du Point du Jour (Boulogne-Billancourt)	EUROPLAZA 20, avenue André-Prothin (La Défense)	RIVES DE BERCY 4, quai de Bercy (Charenton-le-Pont)	HANAMI⁽¹⁾ 89, Bd Franklin Roosevelt (Rueil-Malmaison)	TOTAL PORTEFEUILLE
% Détention	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Valeur 2017	441 M€	370 M€	190 M€	168 M€	1 169 M€
Valeur 2016	415 M€	362 M€	195 M€	152 M€	1 124 M€
Valeur / m ² 2017	9 339 €/m ²	7 105 €/m ²	5 948 €/m ²	4 764 €/m ²	7 057 €/m ²
Évolution annuelle des valeurs	+ 6,3 %	+ 2,2 %	- 2,6 %	+ 7,8 %	+ 4,0 %
Loyers IFRS 2017	15,3 M€	16,6 M€	9,9 M€	9,5 M€	51,3 M€
Loyers IFRS 2016	17,7 M€	19,2 M€	9,9 M€	0,4 M€ ⁽²⁾	47,2 M€
Taux d'occupation 2017 ⁽³⁾	98,4 %	73,7 %	100 %	100 %	91,4 %
Taux d'occupation 2016 ⁽³⁾	80,0 %	82,0 %	100 %	92,0 %	87,0 %
Durée moyenne pondérée résiduelle des baux 2017	5,9	5,6	4,0	6,9	5,7
Durée moyenne pondérée résiduelle des baux 2016	5,4	4,4	5,0	7,7	5,5
Surface totale	47 222 m ²	52 078 m ²	31 942 m ²	34 381 m ²	165 623 m ²
<i>dont Bureaux</i>	44 152 m ²	47 131 m ²	29 468 m ²	30 485 m ²	151 236 m ²
<i>dont RIE & Activité</i>	2 071 m ²	2 757 m ²	2 092 m ²	1 873 m ²	8 793 m ²
<i>dont Archives</i>	999 m ²	2 190 m ²	382 m ²	2 023 m ²	5 594 m ²
Parkings	942	722	657	838	3 159
Année d'acquisition	2006	2006	2006	2016	
Année de construction	2000	1972	2003	1991	
Année de rénovation	2011	1999	n.a.	2010 & 2016	
Type de baux	Investisseur	Investisseur	Investisseur	Investisseur	
Principaux locataires	Huawei Canal Plus Hewlett Packard	Cap Gemini Galderma BforBank	Crédit Foncier de France	Axens Brandt France Vinci	

(1) Immeuble acquis en décembre 2016

(2) 9,1 M€ en loyer annualisé

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





3
LA POLITIQUE
IMMOBILIÈRE



TROIS QUESTIONS À...

Guillaume Schmid,
► Direction de l'immobilier d'exploitation
Groupe Crédit Agricole SA

« Europlaza est une tour à la fois efficace et agréable à vivre. »

Quels ont été les critères déterminants dans votre choix d'installer BforBank à Europlaza ?

Notre emménagement a été motivé par des enjeux de croissance, d'attraction de nouveaux talents et de densification de nos équipes. Nous avons choisi Europlaza pour sa localisation, et sa fonctionnalité. L'efficacité et la modularité des plateaux nous permettent d'évoluer rapidement. Techniquement, les faux planchers sont un vrai plus.

Avez-vous le sentiment d'occuper un immeuble performant ?

C'est effectivement un bâtiment très fonctionnel, et surtout capable d'une grande modularité. La tour n'a plus rien à voir avec celle que nous avons connue il y a dix ans. Moderne, repensée, elle est aujourd'hui beaucoup plus agréable à vivre. Son hall d'entrée est très accueillant, et ses nombreux équipements fort appréciables : le parking bien sûr, mais aussi le fitness, le restaurant interentreprises et les nouveaux espaces dédiés aux réunions informelles.

Qu'attendez-vous de la relation avec votre bailleur au quotidien ?

La qualité de notre relation passe par l'écoute et la disponibilité. Nos interlocuteurs font preuve d'une grande proximité. Nous participons à toutes les réunions trimestrielles, qui sont toujours l'occasion de partager de nouvelles idées pour optimiser les conditions de vie et de travail. Par exemple, la mutualisation du tri sélectif va être mise en place pour l'ensemble des locataires.



UNE EXIGENCE DE QUALITÉ

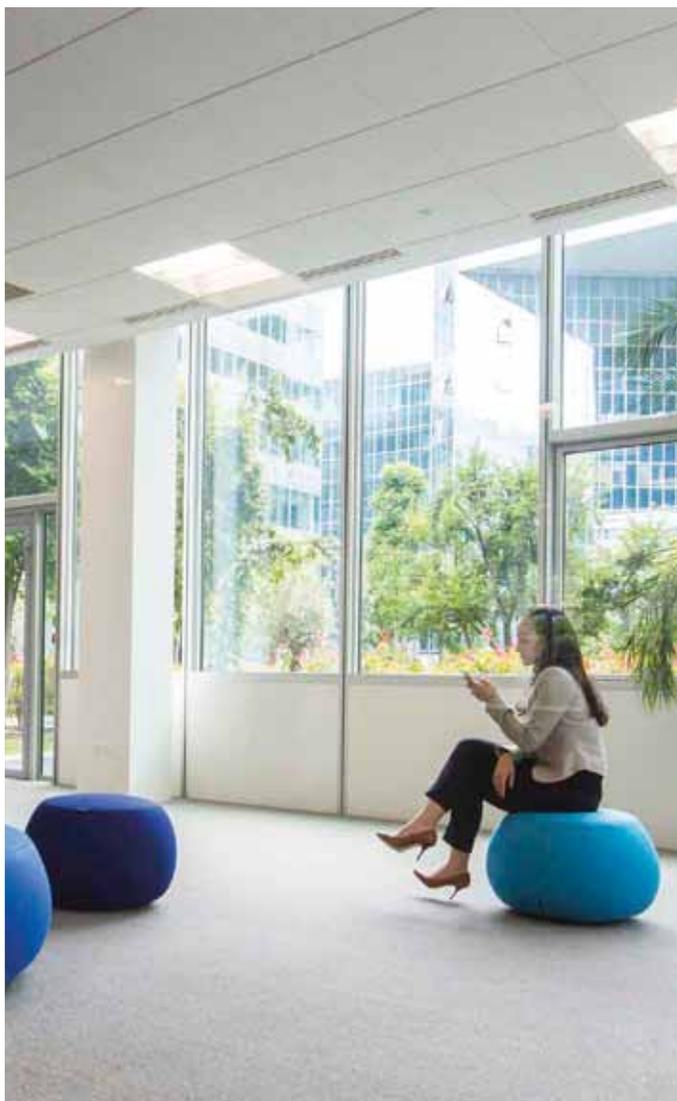
La politique locative de Cegereal repose sur la conjonction de deux conditions incontournables qui garantissent la sécurité de ses revenus, la sélection de locataires de premier plan et des engagements de qualité. Le corollaire de cette approche est que les occupants les plus fiables sont aussi les plus exigeants. C'est pourquoi Cegereal s'engage à apporter à ses locataires une offre de services à la pointe de la performance, et un accompagnement en tout point irréprochable.

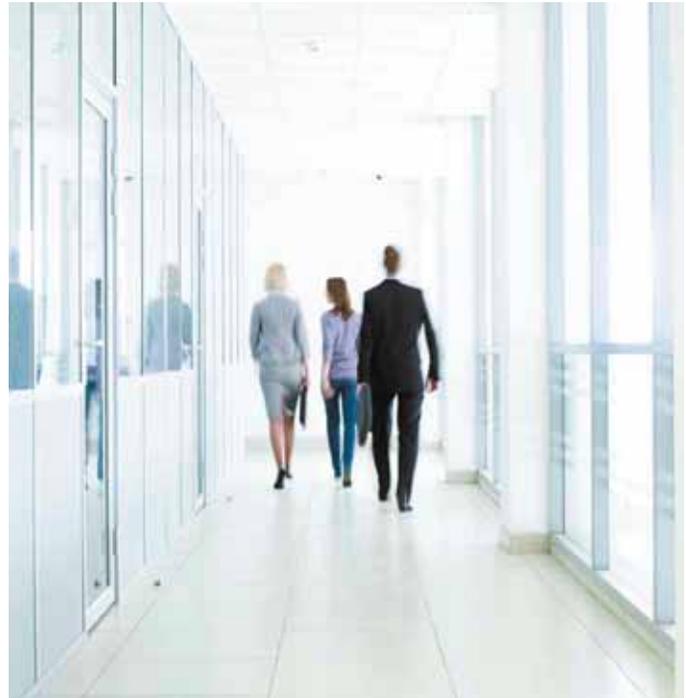
Une politique locative sélective

Le Crédit Foncier, Hewlett Packard, Huawei, KPMG, Axens... Dans leur très grande majorité, les occupants des immeubles de Cegereal sont des entreprises de renommée et d'envergure nationale ou internationale. Elles disposent d'une assise financière, d'une pérennité et d'une crédibilité clairement avérées. 90 % d'entre elles bénéficient des deux meilleures notations Dun & Bradstreet sur le plan financier. La stabilité et la solvabilité qu'apportent ces acteurs de premier rang sont de précieux vecteurs de performance et de visibilité.

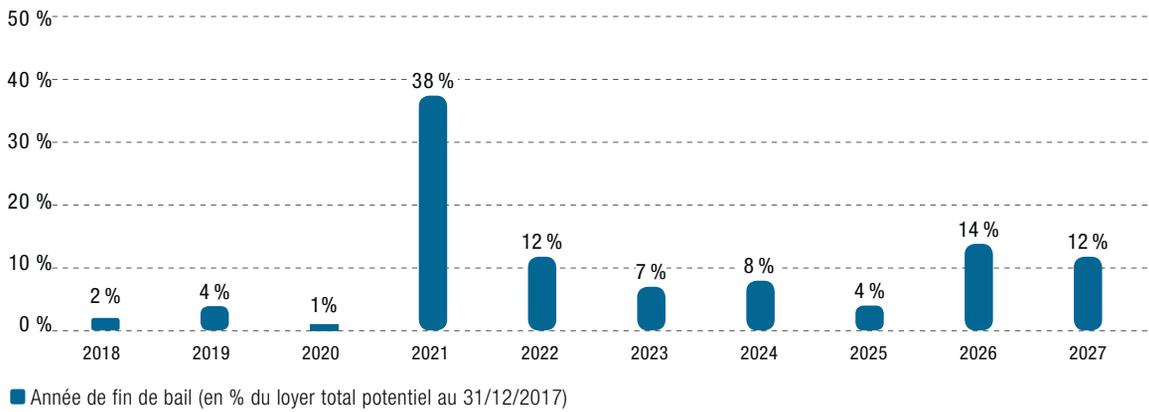
La confiance longue durée

Cegereal privilégie les relations de long terme avec ses locataires. Celles-ci sont contractualisées par la signature de baux commerciaux sur des échéances de six ou neuf ans. Des durées plus flexibles peuvent être fixées, généralement dans le cadre de partenariats long terme. Les loyers sont actualisés selon l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT), qui prend en compte l'évolution des prix à la consommation (50 %), des coûts de construction (25 %) et du PIB (25 %). Par convention, l'ensemble des coûts d'exploitation et d'entretien des immeubles, ainsi que certaines réparations, sont à la charge des occupants à qui les taxes liées à l'actif immobilier sont également refacturées. En 2017, plusieurs locataires ont renouvelé ou étendu leur surface comme Huawei et Axens pour un total de 36 000 m². Cette confiance se traduit par un taux d'occupation élevé et en augmentation, et une grande stabilité des locataires.

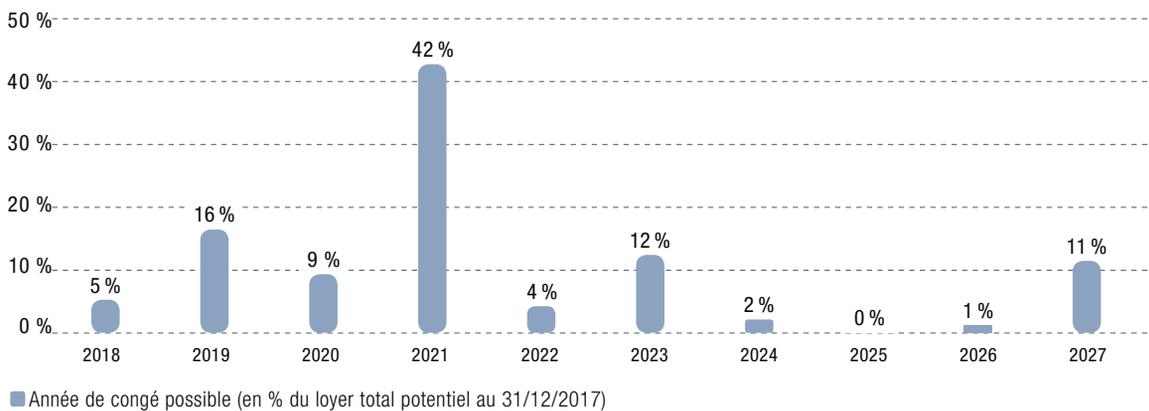




ANNÉE DE FIN DE BAIL (MATURITÉ) (en %)



ANNÉE DE CONGÉ POSSIBLE (en %)





L'INNOVATION, CLÉ DE LA SATISFACTION

La dématérialisation des échanges et la multiplication des réseaux ont changé les habitudes et insufflé un nouvel air dans les manières de travailler.

Face au nomadisme, aux espaces partagés, au télétravail, l'adaptabilité et l'anticipation sont devenues des défis quotidiens.

Des liens étroits avec les utilisateurs

Dans ce contexte d'évolution permanente, Cegereal se distingue par une très grande proximité avec ses locataires. Les équipes chargées de la gestion des immeubles sont à leur écoute pour répondre à leurs besoins. Des rencontres régulières sont organisées entre les représentants de la direction et les utilisateurs pour optimiser les services à leur disposition tels que la restauration, le fitness, la conciergerie, les espaces favorisant le lien social et les accompagner dans leurs éventuels projets de réaménagement. Des enquêtes de satisfaction sont fréquemment menées afin d'adapter régulièrement les immeubles et les prestations offertes en fonction des attentes identifiées.

De nouvelles réponses aux attentes de demain

Le bien-être s'est installé dans l'entreprise au point de devenir l'un de ses principaux leviers de performance. Comme le confirme l'étude « User Insight » de BNP Paribas Real Estate, la qualité des services figure en bonne place parmi les trois enjeux majeurs des utilisateurs au même titre que la maîtrise des coûts immobiliers et l'optimisation des performances énergétiques. La démarche collective Rebuild, dont la vocation est d'imaginer l'immobilier de demain, souligne que la « boîte » dans laquelle nous nous rendons pour travailler est devenue un lieu de vie où l'on pense usages et services. Les plateaux doivent apprendre la flexibilité, les bâtiments gagner en intelligence. S'inscrivant dans cette dynamique, les immeubles de Cegereal sont à la pointe de l'efficacité énergétique et leurs prestations sans cesse actualisées avec les plus récents équipements. L'architecte Valérian Amalric insiste sur l'importance de penser les lieux en fonction de ceux qui les occupent. « *Nous revisitons les paramètres pour remettre l'humain au centre de l'espace. Les maîtres mots sont modularité, adaptabilité, mixité des usages. Nous travaillons beaucoup sur la transparence, l'intensité de la lumière, l'ergonomie. Nos réflexions dépassent aussi le cadre habituel de travail. Nous étudions par exemple le parcours de l'utilisateur depuis le mode de transport jusqu'à l'arrivée à son bureau. Quant aux espaces communs, ils doivent inciter les gens à se rassembler, se retrouver pour des réunions informelles, dans des endroits agréables et confortables. D'où l'importance des matières, de la lumière, des senteurs.* »

Le bien-être s'est installé dans l'entreprise au point de devenir l'un de ses principaux leviers de performance.

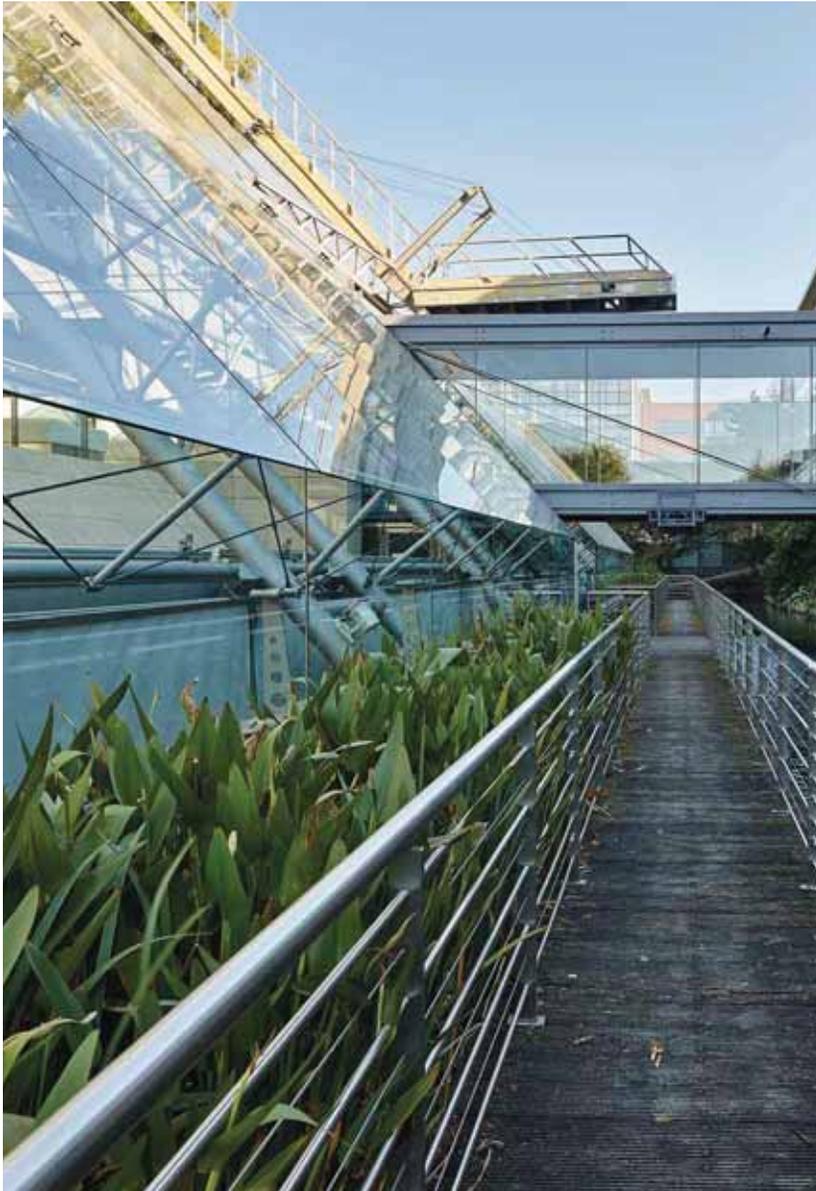


Liberté



DES EXPERTS AUX COMMANDES

Cegereal fait appel à deux partenaires reconnus sur le marché de l'immobilier de bureaux, le premier pour son expérience en Asset Management, le second pour son savoir-faire en property management. Ce choix d'une organisation décentralisée présente l'avantage de conjuguer les expertises tout en réduisant les coûts de fonctionnement.



Les ressources d'un leader international

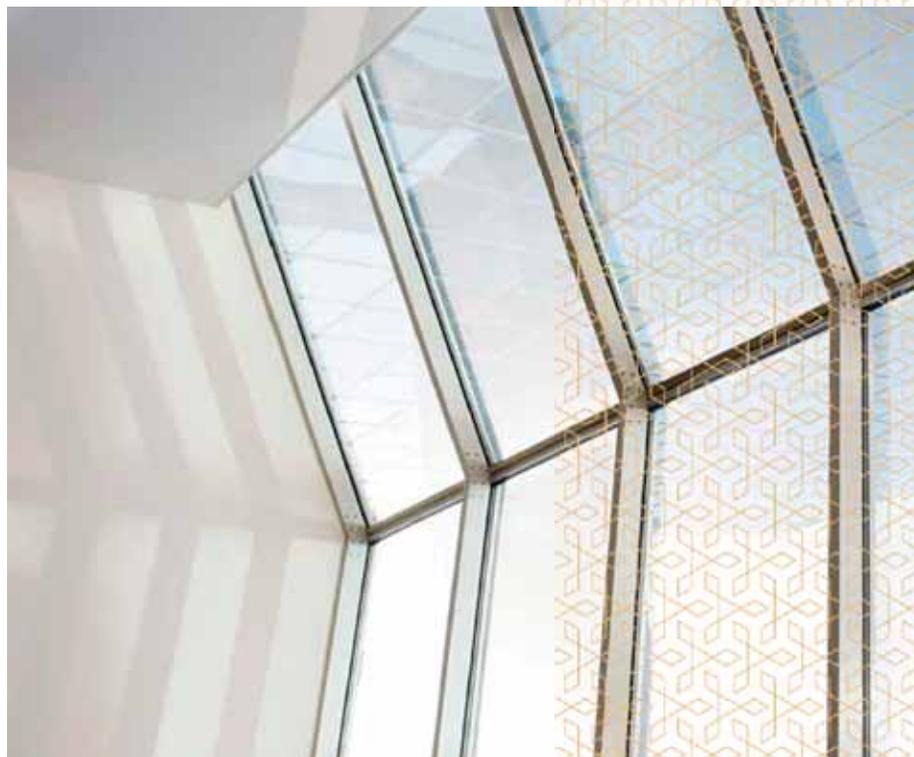
Northwood Investors Asset Management, gestionnaire de l'actionnaire principal de Cegereal, est une référence dans le domaine de la gestion d'immeubles tertiaires au niveau mondial. Ses experts assurent par contrat les missions de conseil sur les investissements relatifs au patrimoine immobilier et d'analyse de l'exploitation des différents actifs. Ils établissent chaque année un business plan sur les investissements réalisés et évaluent les actifs selon leurs performances. Idéalement placés pour suivre en continu l'évolution du marché immobilier, ces spécialistes sont force de recommandation sur les stratégies de valorisation, de repositionnement, le cas échéant, des actifs, et de proposition pour l'exécution des baux.

Une précision de chaque instant

Acteur majeur dans les métiers de services à l'immobilier d'entreprise et commercial, Les property managers assurent la gestion immobilière courante du patrimoine de Cegereal. Des améliorations aux contrats en place ont été apportées au cours de l'exercice portant notamment sur la production trimestrielle d'indicateurs de performance. Ces partenaires sont responsables de toute la partie gestion administrative et comptable des immeubles, en particulier la facturation, le recouvrement des loyers et la gestion précontentieuse du défaut de recouvrement. Leurs missions consistent à garantir la bonne application des baux, l'exécution par les locataires de leurs obligations en matière d'entretien et d'assurance et le respect du règlement intérieur. Elles sont également chargées de la gestion technique quotidienne des immeubles, du suivi de la politique « développement durable », d'être force de proposition pour les plans pluriannuels de travaux.



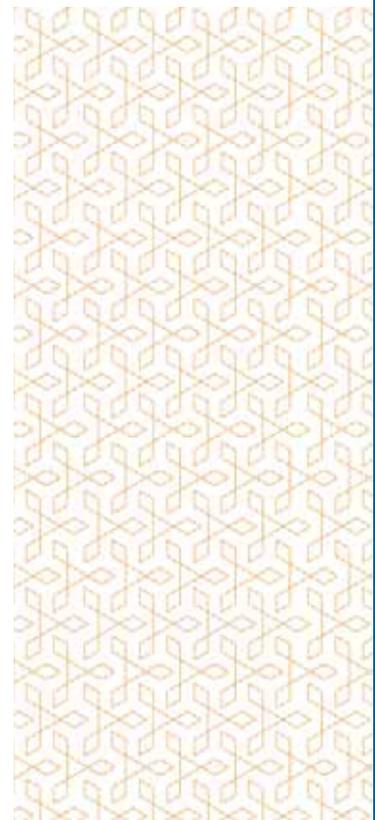
4 LE MARCHÉ





« Le contexte de taux bas et la bonne tenue du marché locatif ont incité les investisseurs à élargir leur secteur géographique privilégié et à reconsidérer leur définition du risque. »

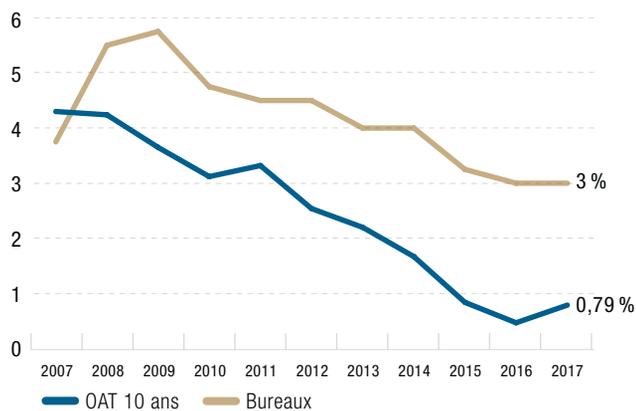
► Olivier Marguin,
Northwood Investors



DES MOTEURS DE CROISSANCE

Si le contexte économique et géopolitique de début d'année faisait craindre aux principaux acteurs du marché immobilier, une période d'attentisme, et de reports de prise de décisions de la part des utilisateurs et des investisseurs, 2017 s'est terminée sur de très bons résultats.

OAT 10 ANS ET TAUX DE RENDEMENT PRIME (EN %)



Source : C&W

L'Hexagone, une figure dynamique

La croissance s'est raffermie. Elle atteint + 2,2 % en Europe et + 1,8 % en France, son meilleur niveau depuis 2011. L'Île-de-France tire pleinement parti de cette embellie. Le regain de confiance s'est traduit par la consolidation des marchés locatifs, avec un effet d'autant plus favorable sur l'investissement que les taux directeurs se sont maintenus au plus bas et que le spread est resté très attractif à l'échelle internationale.

Une prime de risque toujours attractive

La remontée de l'OAT au début de l'année 2017 réduit le spread avec les taux de rendement prime.

Pour autant cet écart, baromètre de l'attractivité du marché immobilier en investissement, reste encore très incitatif : de l'ordre de 225 points de base pour le bureau à Paris QCA (avec un taux prime de 3 %).



LOCALISATION À L'ACTIVITÉ À L'INVESTISSEMENT EN 2017 ET ÉVOLUTION COMPARÉE DES DIFFÉRENTS MARCHÉS



Part en % dans les volumes investis en Île-de-France en 2017

Évolution en % des volumes investis en 2017 par rapport à 2016

Source : Paris Vision 2018

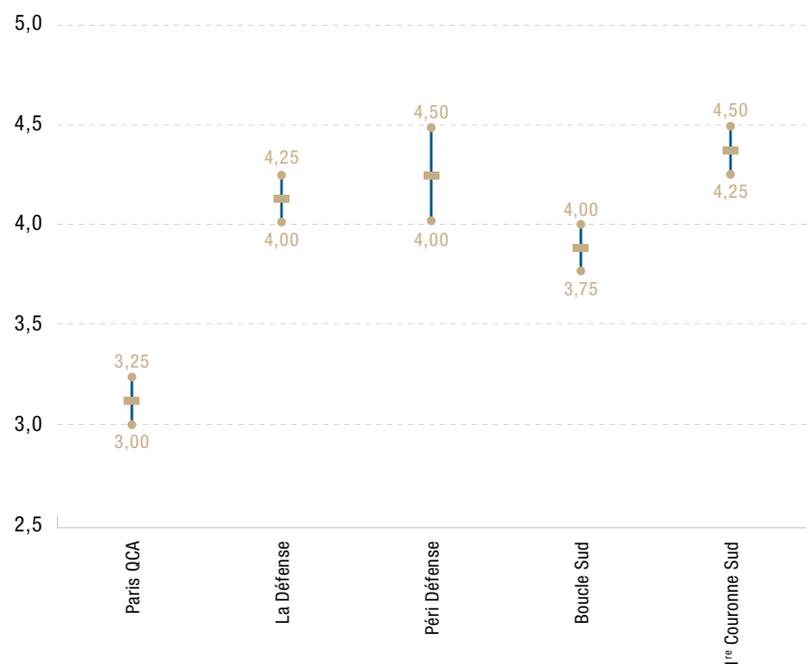
Une recomposition géographique

En 2017, 18,9 milliards d'euros ont été investis en immobilier commercial en Île-de-France. Les bureaux sont restés de loin la classe d'actifs « phare » en concentrant 86 % soit 16,3 milliards d'euros. Le contexte de taux bas et la bonne tenue du marché locatif ont incité les investisseurs à élargir leur secteur géographique privilégié et reconsidérer leur définition du risque, Cela se traduit par une baisse des volumes investis dans le Paris QCA, 3,5 milliards d'euros en 2017 contre 6,1 milliards en 2016. Cette situation, accentuée par le manque d'opportunité, amène les investisseurs à s'intéresser à d'autres secteurs géographiques.

La Défense rivalise avec le QCA avec 3,4 milliards d'euros investis, en hausse de 40 % par rapport à 2016. L'acquisition de Cœur Défense pour 1,8 milliard, contribue à elle seule à plus de 50 % de cette augmentation. Mais le retour des investisseurs à La Défense initié fin 2015 se confirme, le manque d'immeubles de « Class A », de taille significative en Île-de-France, la notoriété internationale du premier quartier d'affaires européen, sa situation géographique, son accessibilité en transports en commun avérée et à venir (EOLE, ligne 15), sont autant d'atouts que les investisseurs considèrent comme les critères de choix dans les décisions des utilisateurs de demain. Le Croissant Ouest participe également à cette recomposition géographique avec 4,8 milliards d'euros investis en hausse de 11 %.

La part des actifs « value added » et les VEFA confirment cette redéfinition du risque en représentant plus d'un tiers des volumes investis en région parisienne.

FOURCHETTE DE TAUX DE RENDEMENT PRIME BUREAUX PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE



Source : Paris Vision 2018

Une activité locative performante marquée par un rallye de fin d'année historique

Dans un contexte de regain de confiance des décideurs, les embauches repartent à la hausse.

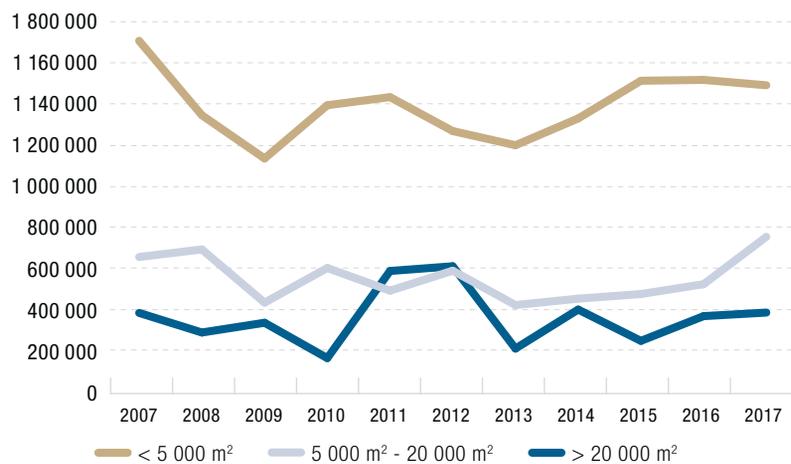
Avec 45 % du parc immobilier francilien ayant plus de 25 ans, les ensembles neufs ou restructurés offrant des services de qualité, des plateaux efficaces et des emplacements stratégiques sont autant d'atouts différenciants dans le choix des décideurs pour conserver et attirer les talents.

La demande placée de bureaux en Île-de-France a atteint un niveau de 2,6 millions de m², en hausse de 8 % par rapport à 2016 (+ 16 % par rapport à la moyenne à 10 ans), marquée par un retour des grandes transactions de plus de 5 000 m², représentant 1,1 million de m² et portée par le sous-segment 5 – 10 000 m² en hausse de 55 %.

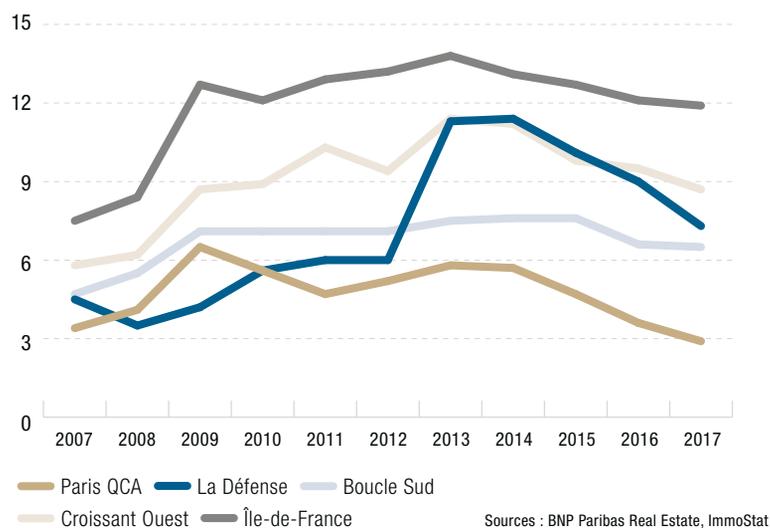
Des secteurs gagnent en attractivité comme le Nord (principalement Clichy et Saint-Ouen), la Boucle Sud (Issy-les-Moulineaux et Boulogne) et le Péri-Défense porté par le renouveau de Nanterre-Préfecture et Nanterre-Université. Ils contribuent à la recomposition du marché des bureaux d'Île-de-France.

La disponibilité immédiate de bureaux en Île-de-France s'est stabilisée autour de 3,5 millions de m², ce qui représente un taux de vacance de 6,5 %. L'offre à un an, quant à elle, s'établit à 4,4 millions de m² avec seulement 0,96 million de m² d'immeubles neufs.

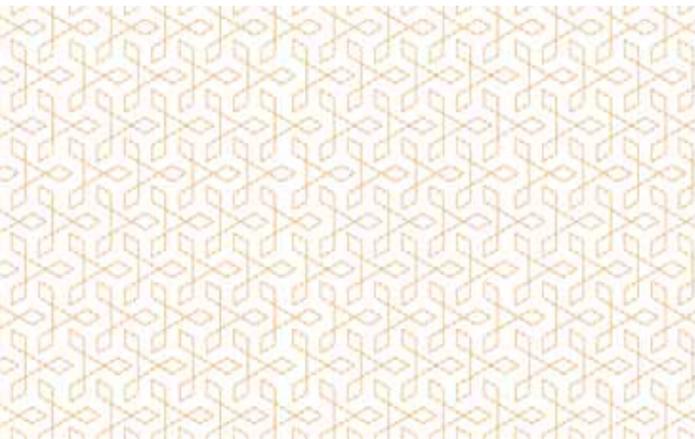
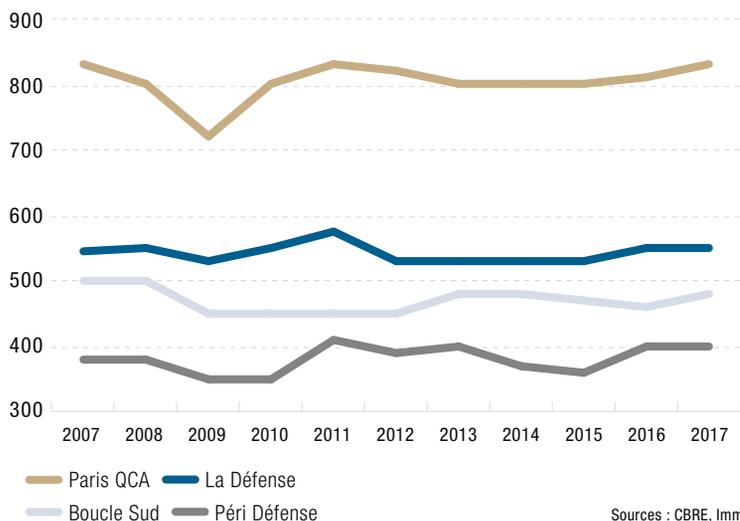
DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHE DE SURFACE EN ÎLE-DE-FRANCE DEPUIS 2007 (EN M²)



TAUX DE VACANCE EN ÎLE-DE-FRANCE (EN %)



LOYERS PRIME EN ÎLE-DE-FRANCE (EN € HT HC / M² / AN)







L'AVENIR VOIT PARIS EN GRAND

Et si le rayonnement de la « Ville lumière » ne faisait que commencer ? Le Grand Paris est sur les rails. Ce projet phare va révolutionner les transports autour de la capitale et considérablement accélérer son développement économique. Les jeux Olympiques donneront l'occasion à Paris de montrer ses nouveaux atouts.

Un tremplin économique supplémentaire

La décision du CIO de confier à Paris l'organisation des Jeux Olympiques d'été 2024 donne un coût d'accélérateur aux travaux du Grand Paris. Elle motive les acteurs concernés à respecter leurs engagements en termes de délais de réalisation et de mise en service des infrastructures. Sur les 200 km de lignes de métro automatiques et 68 gares intermodales qui doivent être construites d'ici à 2030, nombreux sont les équipements concernés, notamment les nouvelles liaisons entre l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle et le secteur en plein essor de la Plaine Saint-Denis qui accueillera le village olympique et où se dérouleront la plupart des épreuves.

Vitrine sportive d'ampleur planétaire, manifestation touristique aux retombées économiques importantes, les jeux durent deux semaines mais laisse un impact sur le long terme

Tout pour aller vite, travailler bien et vivre mieux

Le Grand Paris répond à toutes les aspirations d'aujourd'hui, et anticipe celles de demain. L'avenir ne sera durable que si les grandes métropoles deviennent fluides, accessibles, performantes et responsables. C'est ce que propose Paris en privilégiant les transports en commun aux véhicules personnels, en inscrivant ses projets urbains dans des zones d'aménagement concertées favorisant la mixité entre logements, bureaux et commerces, en misant sur le très haut débit pour optimiser ses réseaux de communication. À partir de 2025, l'ensemble de sa première couronne sera relié. Compte tenu de la grande sensibilité des actifs à la durée des transports, la facilitation des accès depuis ou vers les communes gravitant autour de Paris renforcera leur attractivité aussi bien auprès des entreprises que des habitants.

Dans la grande compétition que se livrent les villes monde, le Grand Paris s'impose en termes d'attractivité et de rayonnement, comme l'illustrent l'accueil des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 ou l'organisation de la Coupe du monde de rugby en 2023.

Le Grand Paris répond
à toutes les aspirations
d'aujourd'hui, et anticipe
celles de demain.







5
INDICATEURS FINANCIERS





« La lisibilité de notre modèle et la qualité de nos rapports financiers sont le gage d'une transparence que nous cherchons constamment à améliorer. »

► John Kukral,
Président du Conseil d'administration



PERFORMANCE EPRA

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

SYNTHÈSE DE LA PERFORMANCE

En milliers d'euros

	2017	2016
Résultat EPRA	32 689	28 204
Cash-flow opérationnel	37 600	34 809
ANR EPRA	591 328	554 210
ANR triple net EPRA	585 355	545 410
Taux de vacance EPRA	10 %	14 %
Taux de rendement "EPRA NIY"	4,1 %	5,0 %
Taux de rendement "EPRA topped-up NIY"	4,5 %	5,2 %
Ratio de coûts EPRA (incluant la vacance)	37,8 %	20,1 %
Ratio de coûts EPRA (excluant la vacance)	33,8 %	17,1 %

TAUX DE RENDEMENT

(EPRA NIY & EPRA « topped-up » NIY)

En milliers d'euros

	2017	2016
Valeur nette des immeubles de placement	1 169 400	1 124 100
Frais et droits de mutations	87 728	84 380
Valeur brute des immeubles de placement (B)	1 257 128	1 208 480
Revenus locatifs nets perçus annualisés (A)	51 347	60 198
Ajustements: franchises facturées	5 090	2 875
Revenus locatifs nets perçus annualisés ajustés des franchises (C)	56 437	63 072
Taux de rendement "EPRA NIY" (A)/(B)	4,1 %	5,0 %
Taux de rendement "EPRA topped-up NIY" (C)/(B)	4,5 %	5,2 %

TAUX DE VACANCE EPRA

En milliers d'euros

	2017	2016
Valeur locative de marché totale	66 529	66 572
Valeur locative de marché des espaces vacants	6 983	9 141
Taux de vacance EPRA	10 %	14 %

Données expertises BNPP RE, Catella et Cushman & Wakefield

	2017	2016
Charges nettes sur immeubles	(3 177)	(1 862)
Frais de structure	(8 670)	(7 638)
Amortissements, dépréciations et provisions nettes	(10)	(9)
Autres produits couvrant les frais généraux	175	9
Charges du foncier	0	0
Coûts EPRA (incluant la vacance) (A)	(11 682)	(9 500)
Coût de la vacance	2 067	1 425
Coûts EPRA (excluant la vacance) (B)	(9 615)	(8 076)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	51 259	47 196
Revenus locatifs bruts (C)	51 259	47 196
Ratio de coûts EPRA (incluant la vacance) (A)/(C)	22,8 %	20,1 %
Ratio de coûts EPRA (excluant la vacance) (B)/(C)	18,8 %	17,1 %

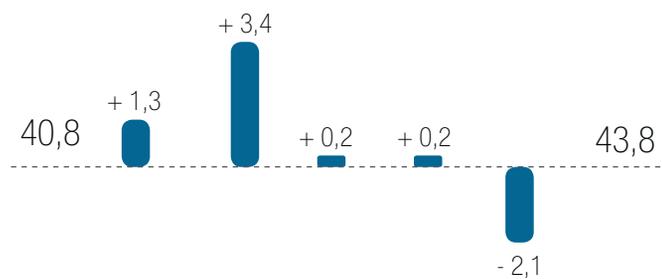
ANR EPRA & ANR TRIPLE NET EPRA

En milliers d'euros, sauf données par action

	2017	2016
Capitaux propres IFRS	617 532	583 048
Étalement des franchises de loyer	(26 832)	(29 732)
Annulation Juste valeur des CAP	79	(25)
Annulation Juste valeur des SWAP	7	205
Annulation Juste valeur des bons de souscription d'actions	541	716
ANR EPRA	591 328	554 210
<i>ANR EPRA par action</i>	<i>44,3</i>	<i>41,5</i>
Valeur de marché de l'emprunt	(622 535)	(585 977)
Valeur comptable de l'emprunt	617 190	578 071
Remise des CAP à leur juste valeur	(79)	25
Remise des SWAP à leur juste valeur	(7)	(205)
Remise des bons de souscription d'actions à leur juste valeur	(541)	(716)
ANR triple net EPRA	585 355	545 410
<i>ANR triple net EPRA par action</i>	<i>43,8</i>	<i>40,8</i>
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	13 362 891	13 357 581

ANR TRIPLE NET EPRA

En euros par action



ANR triple net par action au 31/12/16	Résultat courant 2017 (norme IFRS)	Variation de la juste valeur des ensembles immobiliers	Variation de la juste valeur de la dette bancaire	Variation des avantages consentis aux locataires	Dividendes versés en 2017	ANR triple net par action au 31/12/17
40,8	+ 1,3	+ 3,4	- 0,2	- 0,2	- 2,1	43,8

RÉSULTAT EPRA

En milliers d'euros, sauf données par action

	2017	2016
Résultat net IFRS	62 408	41 265
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	(37 178)	(20 392)
Autres retraitements de variations de justes valeurs	17	997
Retraitement des coûts de rupture d'emprunts	0	6 334
Retraitement autres honoraires	7 443	
Résultat EPRA	32 689	28 204
<i>Résultat EPRA par action</i>	<i>2,4</i>	<i>2,1</i>
Ajustements IFRS (franchises...)	2 946	5 314
Retraitement des frais financiers linéarisés	1 966	1 290
Cash-flow opérationnel	37 600	34 809

DONNÉES FINANCIÈRES CONDENSÉES

COMPTES IFRS

En milliers d'euros

INDICATEURS FINANCIERS

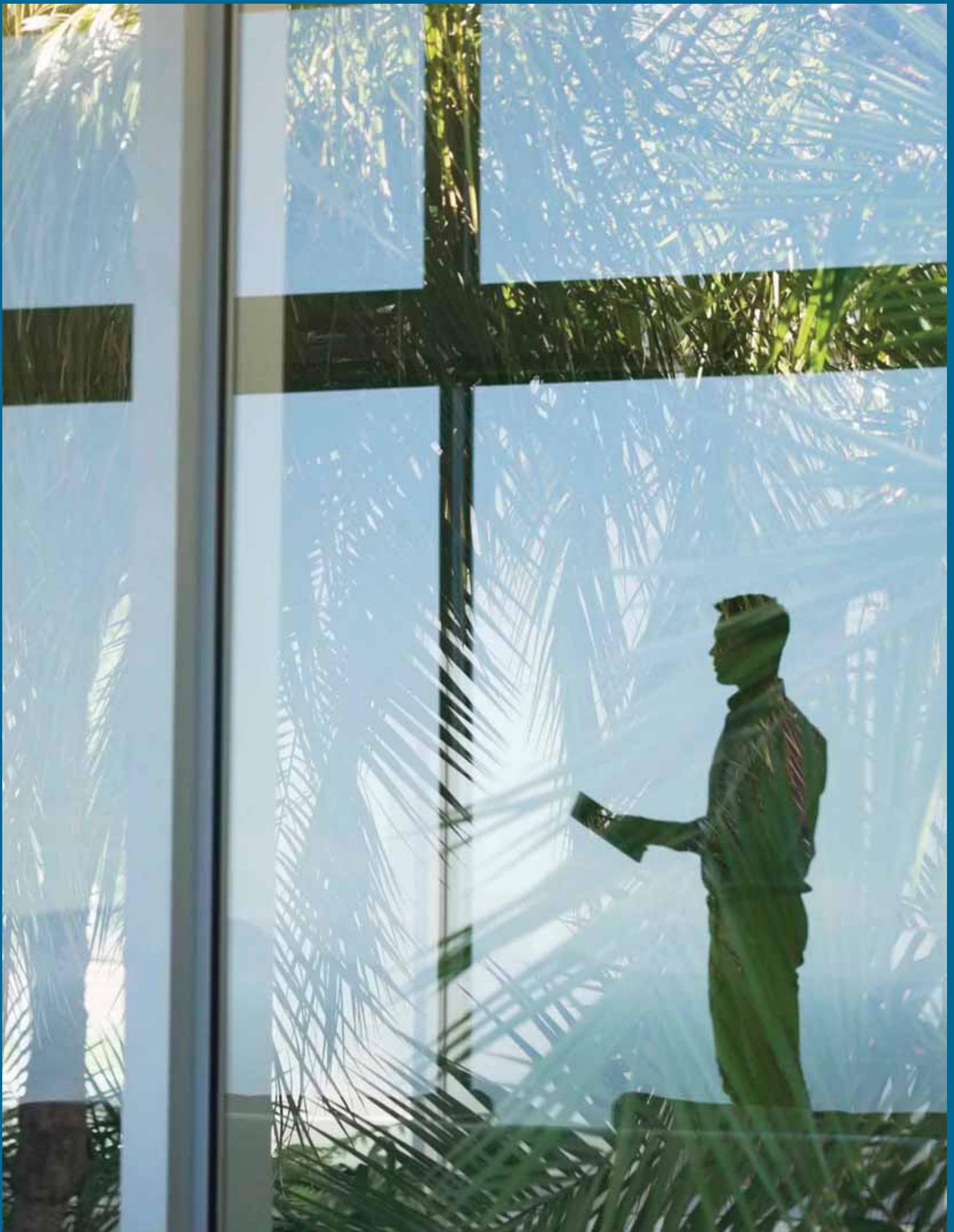
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
BILAN ACTIF			
Immeubles de placement	1 169 400	1 124 100	942 000
Autres actifs non courants	21 678	23 194	28 989
Actifs non courants	1 191 078	1 147 294	970 989
Créances clients	18 481	16 539	13 132
Autres créances	10 548	13 063	6 996
Trésorerie et équivalents de trésorerie	61 718	18 634	8 723
Actifs courants	90 747	48 236	28 850
Total actif	1 281 825	1 195 530	999 839

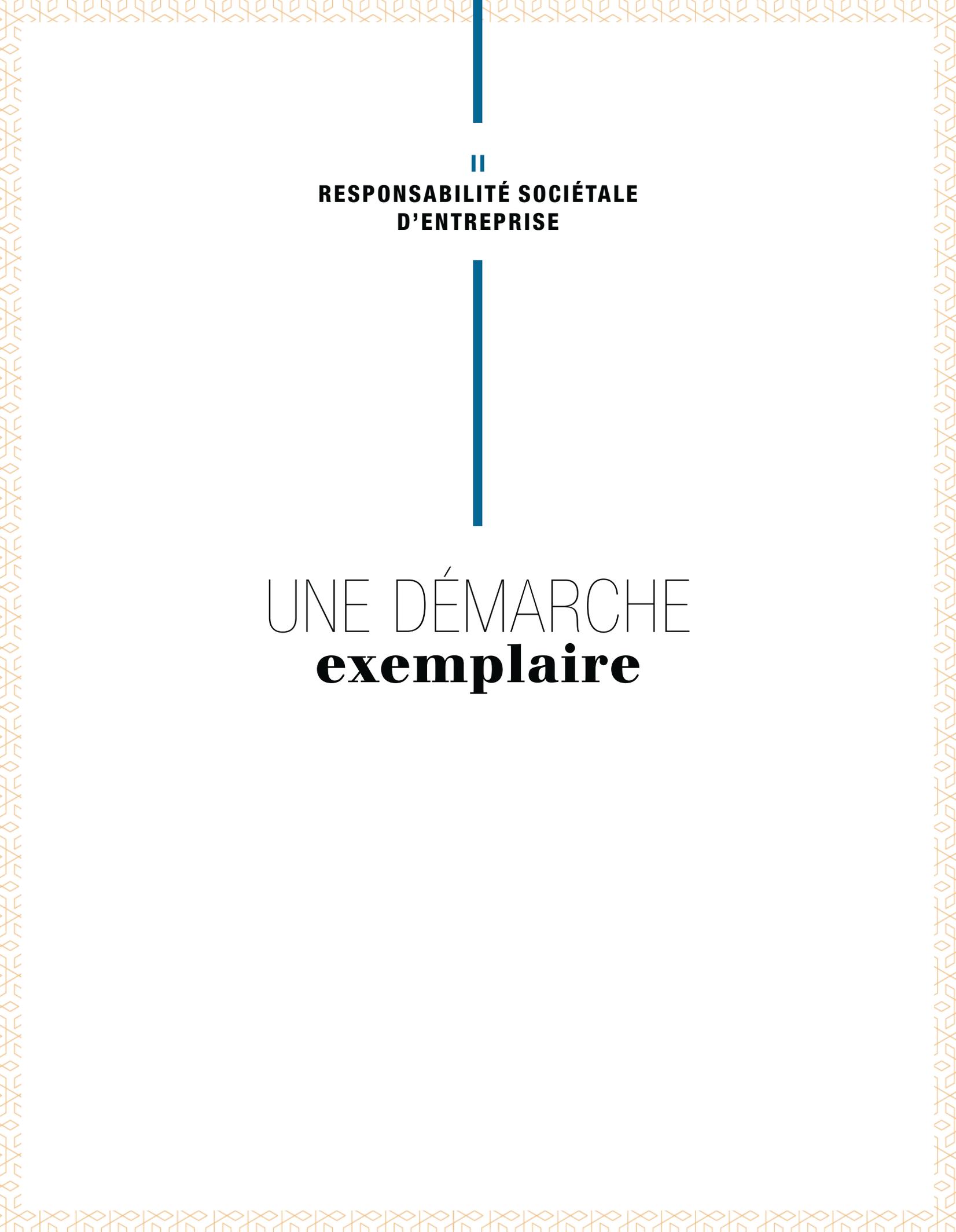
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
BILAN PASSIF			
Capital social	66 863	66 863	160 470
Primes et réserves	488 262	474 920	326 883
Résultat de la période	62 408	41 265	80 957
Capitaux propres	617 532	583 048	568 309
Passifs non courants	622 519	582 476	406 615
Passifs financiers courants	2 979	2 224	1 626
Autres dettes courantes	38 794	27 783	23 289
Autres passifs	664 293	612 483	431 530
Total passif	1 281 825	1 195 530	999 839

	2017	2016	2015
COMPTE DE RÉSULTAT			
Loyers net ⁽¹⁾	38 008	43 965	38 504
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	37 178	20 392	62 736
Résultat opérationnel	70 587	59 987	96 323
Résultat financier	(9 945)	(17 919)	(14 705)
Charges d'impôts	1 765	(802)	(662)
Résultat net	62 408	41 265	80 957

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







||
**RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE
D'ENTREPRISE**

UNE DÉMARCHE
exemplaire

POLITIQUE ET OBJECTIFS



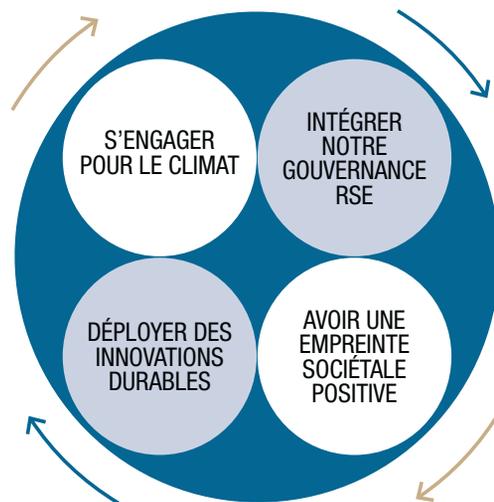
En 2016, la matrice de matérialité de Cegereal a permis de faire émerger des enjeux environnementaux comme l'accessibilité et l'énergie et des enjeux sur les conditions de travail et l'éthique des affaires pour les sujets sociétaux. L'intégration de ces enjeux dans la stratégie et les objectifs de Cegereal se traduit par la mise en place d'un plan d'actions détaillé.

La matérialité de nos enjeux

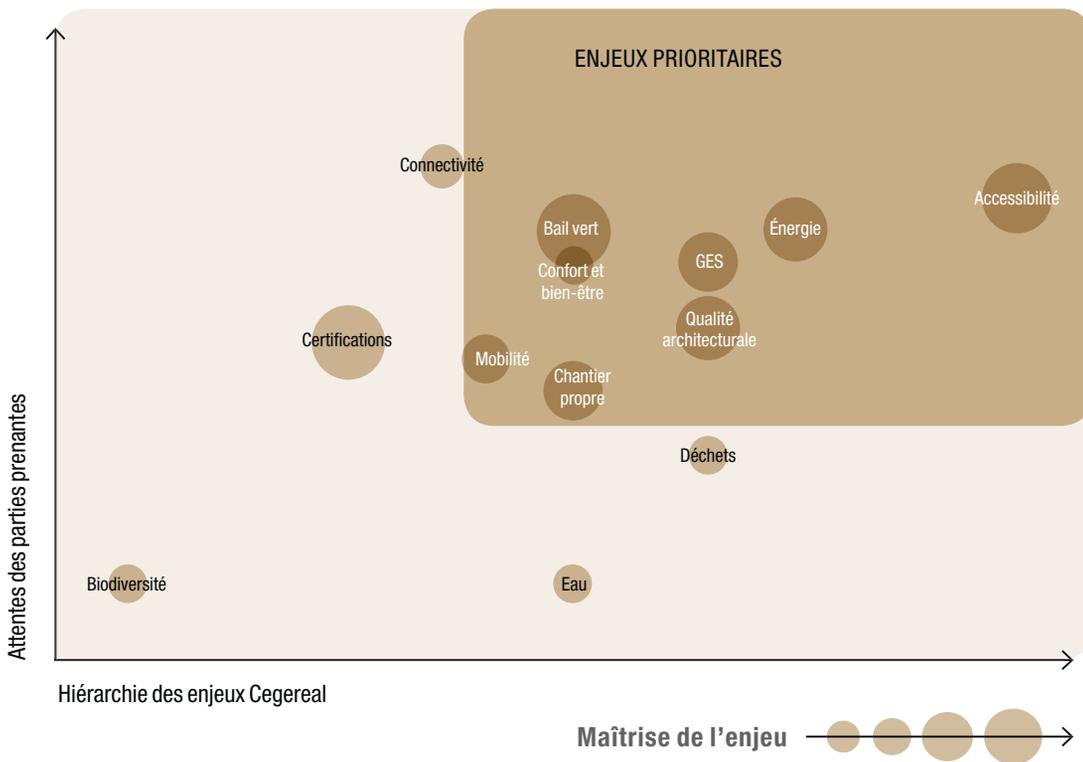
L'ambition de Cegereal est d'être un acteur immobilier de référence en matière de responsabilité sociétale des entreprises et d'accompagner la transition sociétale vers la ville de demain.

Nos objectifs RSE sont intégrés à notre politique d'innovation qui vise à accompagner les nouveaux usages et modes de travail, s'engager pour une transition écologique, tirer parti des avancées du numérique et mettre l'humain au centre de nos préoccupations.

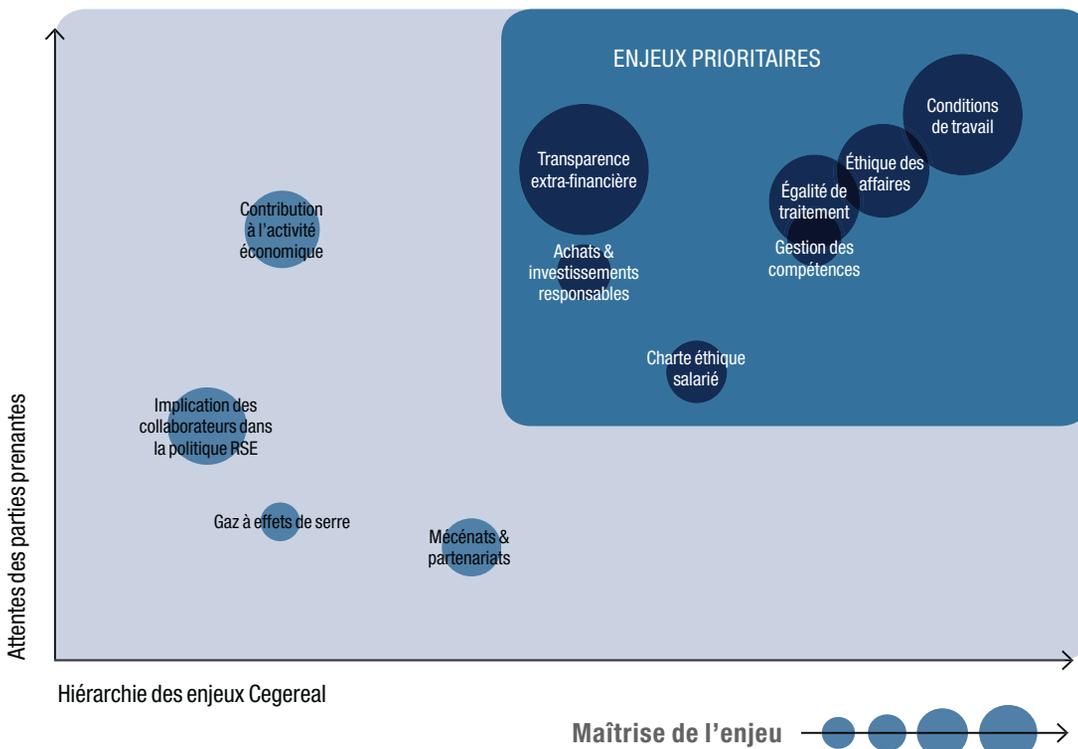
Ainsi, notre réflexion RSE est intégrée à la réflexion générale de notre société et elle se base sur quatre axes issus de l'analyse des concertations réalisées en 2016 auprès de nos parties prenantes :



MATRICE DE MATÉRIALITÉ PATRIMOINE



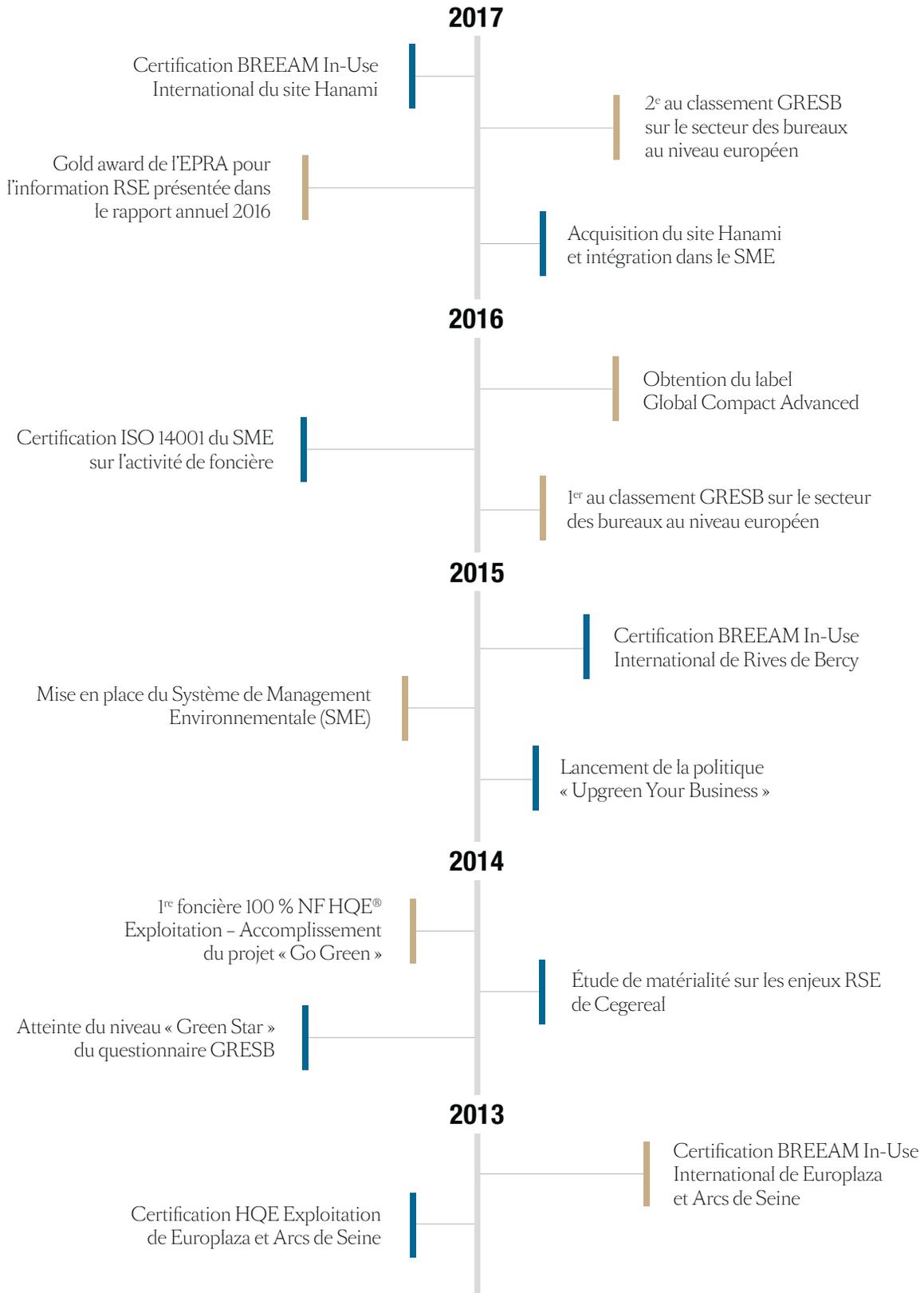
MATRICE DE MATÉRIALITÉ SOCIÉTÉ



RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE



HISTORIQUE & FAITS MARQUANTS



RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE



PLAN D' ACTIONS RSE 2017-2020

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

ÉCHÉANCE	INDICATEURS/KPI	NIVEAU D'ATTEINTE 2017
Permanent	% en surface cartographiée	100 %
2020	Nombre d'actifs ayant fait l'objet Bilan Carbone de bâtiments	100 %
2020	Moyenne des consommations d'énergie finale par m ²	100 %
2020	Moyenne des émissions de GES par m ²	100 %
Permanent	% en surface des actifs certifiés HQE™ Exploitation	75 %
2018	% en surface des actifs certifiés BREEAM In-Use International	100 %
Permanent	Obtention du certificat	100 %
Permanent	% de prestataires ayant signé la charte	100 %
2020	% de la surface locative du patrimoine ayant une annexe environnementale signée	87 %
Permanent	% d'actifs (en valeur) situés à moins de 150 m. d'un nœud de transports en commun	75 %
Permanent	% de surface accessible	100 %
2018	% de surface concernée par la collecte sélective et le tri des déchets	60 %
Permanent	Taux de couverture du périmètre de reporting	100 %
2020	Moyenne des consommations d'eau en m ³ /m ² /an	100 %
Permanent	% de couverture du patrimoine des études écologiques	100 %
Permanent		100 %
2020	% des émissions de GES compensées de l'activité corporate	100 %
Permanent		100 %
Permanent	Montant investit annuellement dans des actions de mécénat	100 %
Permanent	% de réponses à la matrice de matérialité et au questionnaire locataires en nombre de parties prenantes	100 %
2018	% de réponses au questionnaire annuel « prestataires et fournisseurs » en % du volume d'achats de la société	91 %
Permanent	% de mandats de PM et AM visant la Charte d'Engagement Durable	100 %
Permanent	% d'acquisition intégrant une évaluation des risques environnementaux	100 %
Permanent		100 %
Permanent	% des collaborateurs ayant suivi une formation à la RSE	100 %
Permanent	% de salariés ayant signé la charte	100 %
Permanent		100 %
Permanent	% de réponse au questionnaire de satisfaction salariés	100 %
Permanent		100 %

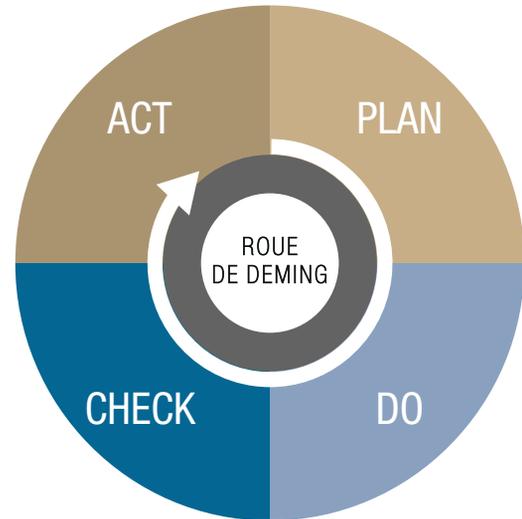


Une démarche certifiée

Cegereal a choisi de formaliser son engagement en faveur de l'environnement en faisant certifier par l'ANFOR son système de Management Environnemental (SME) de ses activités de foncière selon la norme internationale ISO 14001.

Ainsi, Cegereal inscrit sa stratégie dans un processus d'amélioration continue, selon la roue de Deming (plan-do-check-act).

PRINCIPE DE L'AMÉLIORATION CONTINUE ROUE DE DEMING



Une reconnaissance forte

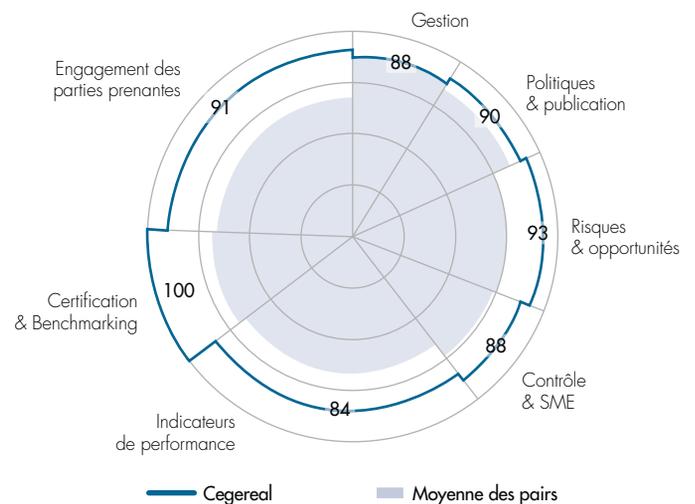
La performance de la stratégie RSE de Cegereal est reconnue par les organismes de place tels que le GRESB et l'EPRA. Cegereal obtient en 2017 le classement Gold de l'EPRA pour la qualité de son information extra-financière. Ce résultat vient récompenser les efforts menés sur la rigueur et la transparence des indicateurs environnementaux de l'entreprise.

Cegereal est pour la troisième année consécutive sur le podium du GRESB dans la catégorie des foncières cotées de bureaux en Europe. La société améliore encore sa performance RSE avec un score de 90/100 – largement supérieur à la moyenne du secteur de 73/100 – alors même que l'échantillon des sociétés analysées a triplé de taille. Cette performance régulière et continue est le fruit d'un engagement fort du management de Cegereal et d'une volonté de mettre en place des pratiques responsables et durables à travers son activité.

A PROPOS DU GRESB

Le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) est un indice de référence qui analyse les pratiques et les politiques des acteurs immobiliers sur les enjeux d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance. Avec un total de 850 sociétés analysées en 2017 (pour un périmètre de 77 000 actifs répartis dans 62 pays), le GRESB s'impose comme une référence internationale en matière d'évaluation ESG pour l'immobilier.

GRESB ASPECTS

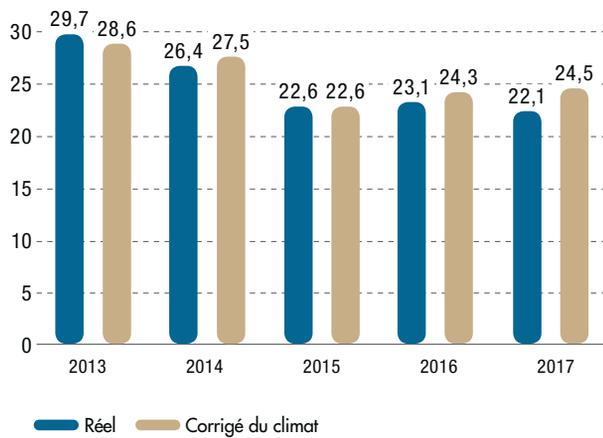


Source : Cegereal GRESB Aspects 2017

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Indicateurs environnementaux clés

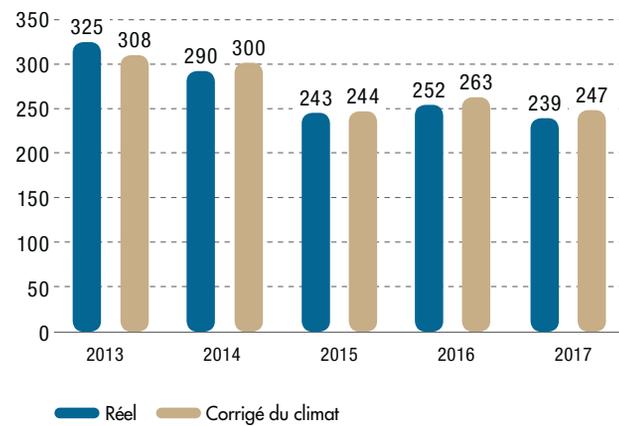
ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE PATRIMOINE
(kgéqCO₂/m².an sur le périmètre courant)



Dans une logique d'amélioration de la performance environnementale de son patrimoine Cegereal s'est fixé une réduction de consommations énergétiques de -15 % (en kWhEF/m².an) et d'émissions de gaz à effet de serre de -20 % (en kgéqCO₂/m².an) à horizon 2020 par rapport à 2013.

En 2017, à périmètre constant, les consommations d'énergie finale ont diminué de -6,5 % par rapport à 2016 et 20,4 % par rapport à 2013. La réduction des émissions de gaz à effet de serre est de 2,9 % par rapport à 2016 et 20,6 % par rapport à 2013. Et la production de déchet a, quant à elle, diminuée de 14,1 % par rapport à 2016 et 9,8 % par rapport à 2013.

CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DU PATRIMOINE
(kWhEF/m².an sur le périmètre courant)



Ces bons résultats récompensent la stratégie « Upgreen your Business » de Cegereal mise en place en 2015 et s'intègrent parfaitement dans la perspective de l'obligation prévue par la loi de transition énergétique relative à l'amélioration énergétique du parc tertiaire.

Cegereal, toujours dans le cadre de sa stratégie RSE, se renseigne également sur la possibilité d'améliorer son mix énergétique par le recours aux énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique de ses actifs.



Un travail d'équipe orientée sur l'amélioration continue

Pour tenir les objectifs environnementaux fixés pour 2020, Cegereal a travaillé en partenariat étroit avec ses property, asset managers et exploitants techniques à la mise en place d'un processus d'amélioration de la performance qui repose notamment sur des plans pluriannuels de travaux et sur l'optimisation des systèmes énergétiques.

Le processus d'amélioration continue de la performance environnementale des bâtiments de Cegereal repose sur les différents leviers : les plans de progrès pluriannuels incluant de l'investissement, les plans de progrès légers et l'implication de nos locataires dans un usage sobre de l'énergie.

Sur Arcs de Seine, il y a même une obligation de résultats d'optimisation des consommations énergétiques. Pour cela, les températures d'arrivée du CPCU ont été optimisées, des LEDS ont été installées sur sites et les groupes froids ont été changés pour des systèmes plus performants.

Une assurance de résultats est fixée sur Hanami grâce aux CPE (Contrats de Performance Énergétiques) mis en place pour 2016, 2017 et 2018 avec des prévisions d'économies de 8 % l'année 1, 10 % l'année 2 et 12 % l'année 3. Ces contrats sont passés entre les opérateurs professionnels du bâtiment (notamment fournisseurs d'énergie) et les consommateurs finaux afin de faciliter les investissements en faveur de l'amélioration de la performance énergétique.

Au regard des résultats avérés sur Hanami et Arcs de Seine, il est prévu par Cegereal de mettre en place un CPE sur Europlaza en 2018.

Certifications et labels

Cegereal atteint son objectif de 100 % de son patrimoine sur le référentiel BREEAM In-Use International et le campus Hanami est actuellement en cours de certification HQE™ Exploitation, ce qui permettra à Cegereal d'être en phase avec son plan d'actions sur la totalité du patrimoine.

Annexes environnementales

Cegereal implique les locataires de ses actifs dans sa démarche de développement durable en s'engageant réciproquement avec eux grâce à une annexe environnementale attachée au bail. L'objectif de Cegereal pour 2020 est de généraliser la signature de cette annexe à tous les baux.

À ce jour, les annexes ont été signées sur 87 % de la surface louée, en nette amélioration par rapport à 2016.

Une consommation d'eau régulée

Un objectif de 10 % de réduction des consommations d'eau des actifs est fixé à horizon 2020 (en m³/m²/an). Entre 2013 et 2016, les consommations d'eau provenant du réseau de distribution étaient restées stables tout en diminuant légèrement chaque année. En 2017, l'objectif est atteint puisque les consommations sur un périmètre constant ont continué à diminuer de 6 %, soit à plus de 10 % par rapport à 2013.

En intégrant Hanami au périmètre de reporting, les consommations d'eau ont diminué de 4,9 % entre 2016 et 2017.

Biodiversité et utilisation des sols

Cegereal s'engage à évaluer et à préserver la biodiversité présente sur ses différents actifs. Des études écologiques pour les actifs Europlaza, Arcs de Seine et Rives de Bercy ont été réalisées en 2015 et en 2017 pour Hanami permettant d'obtenir une cartographie de la biodiversité sur 100 % de son patrimoine.

Ces études estiment la valeur écologique des sites et permettent de mettre en place une gestion écologique du patrimoine afin de préserver et de développer la biodiversité sur ces zones et d'identifier les possibles améliorations. Ainsi, des indicateurs de biodiversité, comme le coefficient de biotope, sont calculés pour déterminer le niveau initial de biodiversité et servir de base pour mesurer les résultats des plans de gestion écologiques.

Un écologue certifié définit et calcule ces différents indicateurs grâce à une visite de site et détermine la biodiversité ordinaire ou remarquable, les zones à biodiversité importante autour du site, les espèces animales et végétales à préserver comme celles à surveiller. Il évalue également l'évolution des surfaces végétalisées, la diversité des biotopes et les nuisances et pollutions présentes sur ou autour des sites des actifs. Cegereal s'appuie également sur ces études pour améliorer la manière dont la société communique sur la biodiversité et sur les engagements mis en place pour la favoriser.

Ainsi, depuis 2015 Cegereal a réalisé plusieurs actions en faveur de la biodiversité sur les actifs de son patrimoine. Europlaza s'est muni d'un jardin boisé de 3 000 m² pour devenir la « Tour jardin ». Arcs de Seine possède une toiture végétalisée sur son RIE, des nichoirs à oiseaux et des panneaux d'information sur la biodiversité. Hanami possède un cours d'eau et une grande surface végétalisée favorisant grandement la biodiversité.

Maîtrise des risques physiques environnementaux et climatiques

Cegereal peut être confrontée à différents types de risques physiques :

- Les risques affectant l'environnement pouvant entraîner des pollutions spécifiques.
- Les risques physiques liés au changement climatique.

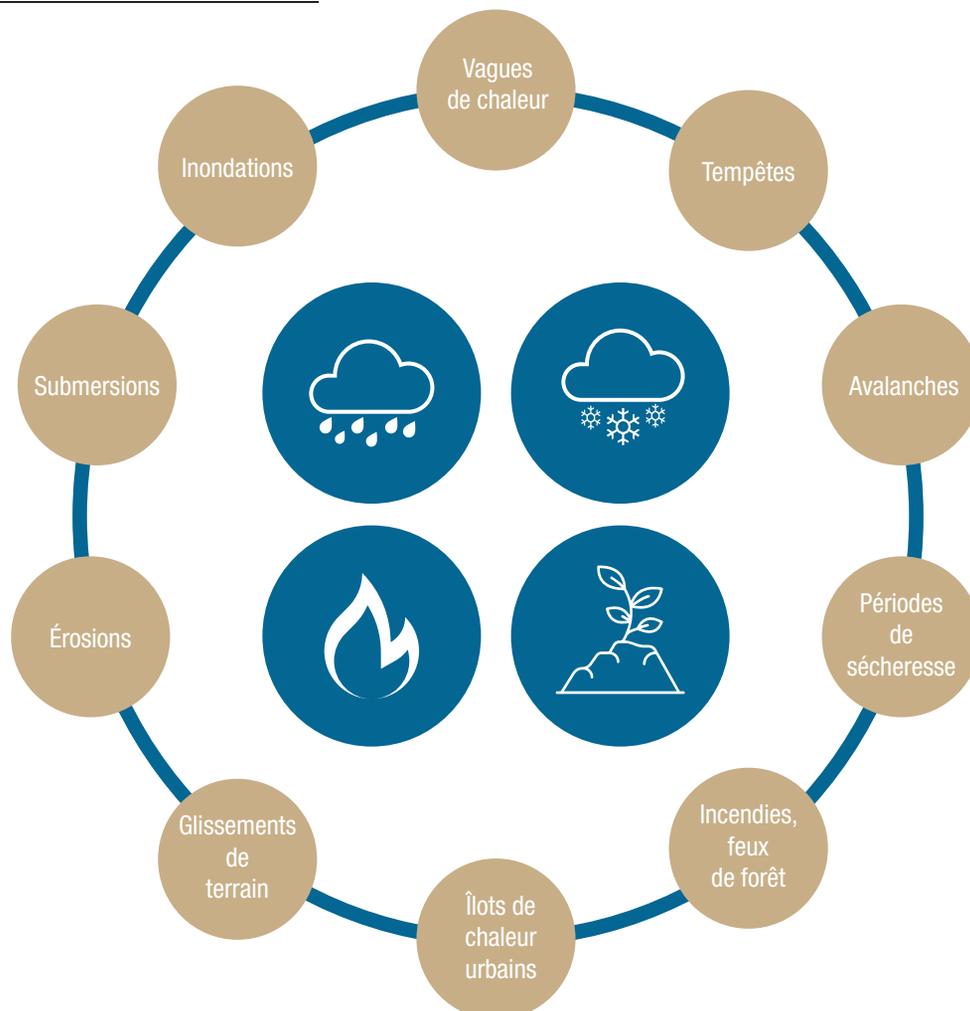
Les risques environnementaux sont multiples, ils concernent notamment la qualité de l'air intérieur, la possible présence d'amiante et de plomb au sein des bâtiments. Pour se prémunir de ces risques et créer un espace de confort pour ses locataires, Cegereal a choisi dès 2014 de faire certifier 100 % de son patrimoine selon les deux normes volontaires NF HQE™ Bâtiments Tertiaires en Exploitation et BREEAM In-Use International.

Ces risques sont anticipés et maîtrisés par une politique de travaux et d'entretien des actifs. En 2017, plus de 800 k€ ont été investis en CAPEX vert, notamment pour le remplacement des groupes froids de l'immeuble Arc de Seine.

Les risques physiques liés au changement climatique se traduisent par des évolutions chroniques qui peuvent avoir un impact sur l'actif à plus ou moins long terme. Les immeubles de Cegereal sont concernés par l'augmentation des températures et la modification du régime des précipitations. Suivant les recommandations de la TCFD, et en accord avec l'Article 173-IV, Cegereal a décidé d'améliorer la maîtrise de ces risques climatiques sur son patrimoine immobilier.

Ainsi aucune provision pour risque environnemental n'est comptabilisée dans les comptes de Cegereal.

RISQUES LIÉS AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES



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

Afin de prévenir les risques de pollution, Cegereal engage ses partenaires, à travers la signature d'une « Charte Chantier Propre », à respecter des critères de santé, de sécurité et environnementaux lors de travaux de rénovation. Les prestataires en charge de la gestion technique sont par ailleurs encouragés à prendre en compte les critères d'éco-conception, de développement durable, de performance énergétique et de biodiversité au moment du choix des technologies et matériaux utilisées pour les travaux ou la vie commune sur les sites. Les certifications ISO 9001 et 14001 détenues par les property manager permettent de s'assurer de la bonne prise en compte des impacts environnementaux.

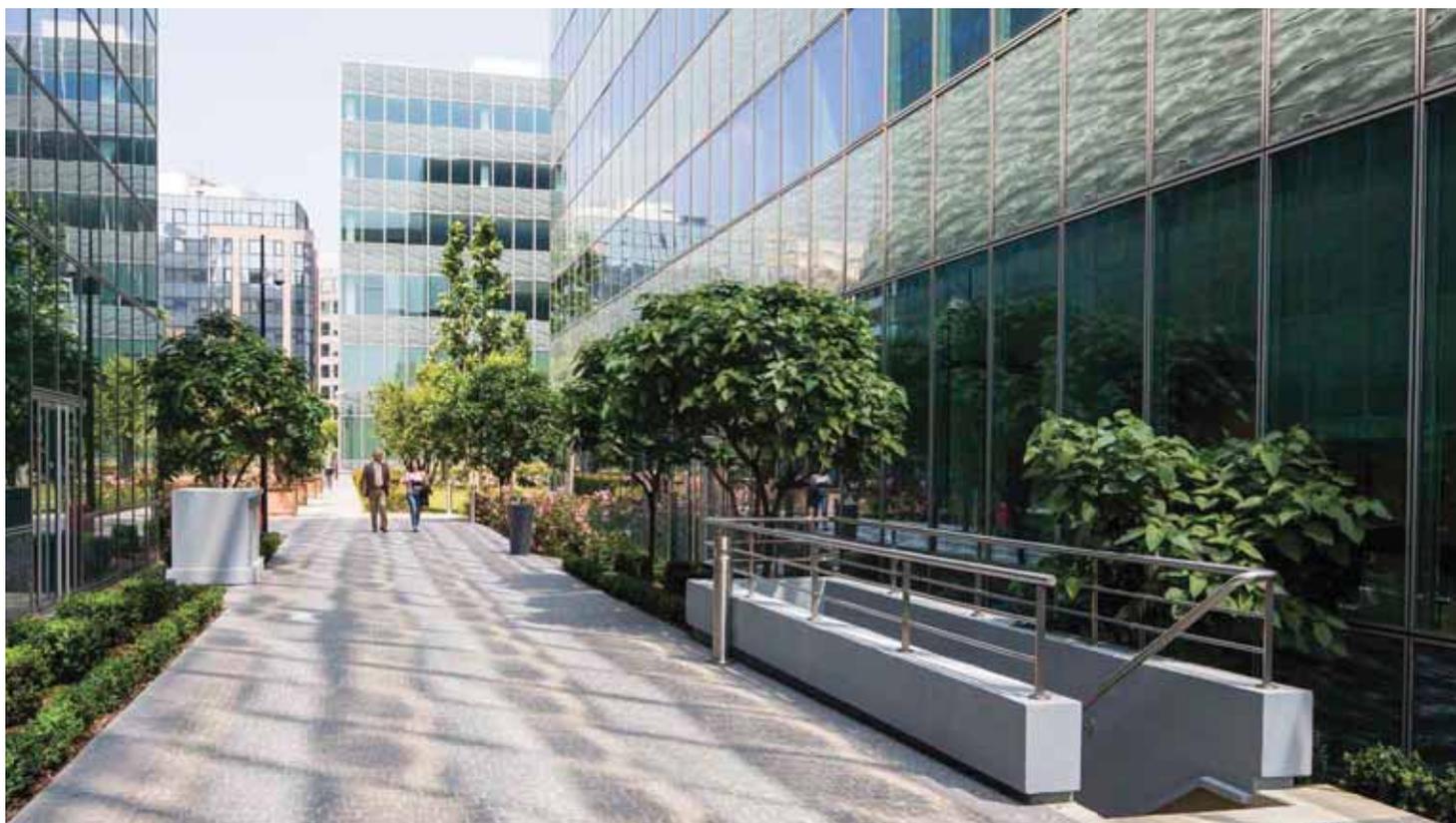
En lien avec la réglementation et dans le contexte de la COP21, Cegereal a mis en place, depuis 2016 un processus de « Due Diligence » afin d'assurer l'intégration et d'évaluer les risques climatiques et environnementaux lors d'un processus d'acquisition. Toujours dans le cadre de la démarche d'engagement de ses parties prenantes dans sa stratégie RSE, cette évaluation se fait en partenariat avec l'asset manager Northwood Investors.

Plan de mobilité

Cegereal s'assure de la présence de transports en commun au plus près de l'ensemble de ses ensembles immobiliers. La distance moyenne de modes de transport doux à tous ses immeubles est de moins de 210 m.

Plan d'accessibilité PMR

Tous les actifs de Cegereal sont accessibles pour les PMR (Personnes à Mobilité Réduite) et des démarches de plans PMR sont mises en place sur chacun des actifs (intégrés aux notices de sécurité). Par ailleurs, une analyse de l'accessibilité est intégrée à tout nouveau projet de rénovation. Ces démarches font parties de la politique volontariste de Cegereal vis-à-vis du handicap.



TROIS QUESTIONS À...

Jacques Alvirie,
► Building Manager
Yxime

«C'est une
amélioration
continue
et les résultats
sont là.»

Comment intégrez-vous la démarche RSE de Cegereal dans votre rôle de Building Manager ?

Cegereal a fixé une politique de RSE ambitieuse avec des objectifs de réduction des consommations d'énergie sur tout le patrimoine, qui se traduisent par des actions concrètes que nous devons mettre en place. C'est une amélioration continue et les résultats sont là. Sur Europlaza, nous avons une meilleure vision des consommations des locataires depuis que nous réalisons des relevés trimestriels des compteurs des parties privatives. Nous mettons aussi en place une régulation plus fine de la GTB sur l'utilisation de l'eau chaude pour le RIE ou encore de l'éclairage du parking.

Cegereal met un point d'honneur à satisfaire ses locataires, comment cela se traduit à votre niveau ?

Nous mettons en place des enquêtes de satisfaction trimestrielles et des comités développement durable qui permettent d'échanger sur les sujets RSE avec les locataires. Par ailleurs, nous avons noté que le bien-être était au cœur de leurs préoccupations, c'est pourquoi la gestion du fitness, des espaces verts ou de la restauration sont des sujets que nous intégrons pleinement.

La politique de gestion de Cegereal se veut volontariste sur l'innovation, qu'en est-il pour Yxime ?

Notre rôle ne s'arrête pas à la maintenance technique et à la gestion des consommations et intègre les nouveaux enjeux de l'immobilier durable comme le bien-être, la flexibilité ou le lien social. Nous intégrons aussi les sujets de biodiversité et de traitement des déchets qui sont présents dans la démarche RSE de Cegereal. Nous avons ainsi cultivé des plantes indigènes en accord avec les études écologiques réalisées sur le site. Un tri in situ va être réalisé dès mars 2018 pour tous les déchets de la tour. Le hall d'Europlaza a été transformé et des animations interlocataires seront lancées afin de dynamiser les rencontres de travail spontanées.



UNE GOUVERNANCE RSE INTÉGRÉE

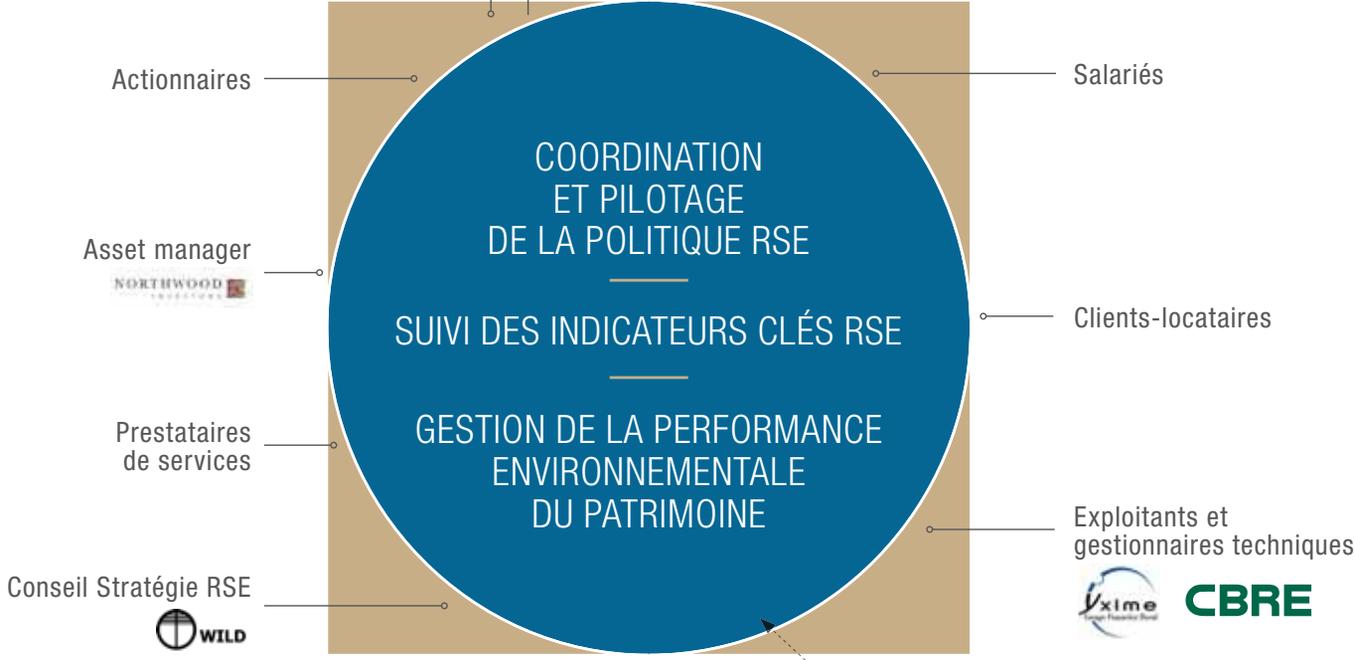
Pilotage et coordination de la RSE

Un comité spécifique de pilotage, présidé par Jérôme Anselme, est mis en place pour diriger la stratégie RSE « Upgreen your Business ». Ce comité trimestriel, en place depuis 2013, s'assure du suivi des objectifs RSE à plus ou moins long terme de Cegereal. Il appuie sa réflexion sur une matrice de matérialité, des questionnaires de satisfaction employés, locataires ou un questionnaire d'achats responsables soumis aux partenaires commerciaux pour suivre leur engagement RSE. Il effectue une veille efficace des meilleures pratiques de développement durable et responsable.

Gouvernance et éthique des affaires

Cegereal suit des procédures de gouvernance rigoureuse. Les modalités d'exercice et d'organisation de la gouvernance ainsi que les processus de contrôle interne et les informations concernant les rémunérations et avantages des mandataires sociaux sont détaillés en parties 1.8 Risques et 1.4 Rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise. Sont précisés les dispositifs mis en œuvre au sein de Cegereal pour garantir le respect des meilleures règles de déontologie concernant la transparence, la corruption, l'éthique des affaires.





Cercle élargi des parties prenantes contributrices à la politique RSE



PERFORMANCE SOCIALE

Mettre l'humain au centre des préoccupations

Respect des conventions de l'OIT

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

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

Égalité de traitement

L'ensemble des salariés sont traités avec équité et bénéficient des mêmes accès à la formation professionnelle qu'importe leur origine. Une revue de performances annuelle est réalisée par Cegereal pour tous les salariés.

Relations sociales

Cegereal diffuse chaque année un questionnaire de satisfaction auprès des collaborateurs qui collecte les attentes et considérations sur les conditions de travail, la qualité de vie en matière de confort et bien-être, et l'engagement de la société en matière de développement durable.

L'analyse des résultats du questionnaire permet ensuite de mettre en place des actions d'améliorations et des actions correctives visant la satisfaction des collaborateurs.

Cegereal ne dispose pas d'instance représentative de son personnel en raison de la taille de son effectif.

Notre soutien au Global Compact

Afin de marquer ses engagements, Cegereal soutient l'association Global Compact France et respecte et appuie les dix principes fondamentaux de l'organisation.

Les dix principaux principes de Global Compact sont implantés dans la stratégie et les opérations grâce aux vingt et un critères nécessaires à l'obtention du niveau « Advanced » dont Cegereal est détenteur. Le niveau Global Compact « Advanced » correspond à l'atteinte du niveau GC Active avec, en plus, une communication sur la mise en œuvre de vingt et un critères avancés et des meilleures pratiques liées à la stratégie, la gouvernance, l'engagement des parties prenantes, la contribution aux objectifs de l'ONU, la mise en œuvre des principes dans la chaîne de valeur et la transparence.



Engager les collaborateurs dans la politique RSE

Les collaborateurs de Cegereal adhèrent aux principes et valeurs de l'entreprise en signant la charte éthique interne mise en place en 2015. Cette charte comprend les principes énumérés qui traitent du respect des droits de l'Homme et du travail, celui des parties prenantes (salariés, actionnaires, sous-traitants et fournisseurs et territoire d'influence des actifs immobiliers) et celui des engagements de la société en matière de développement durable.

LES DIX PRINCIPES DE GLOBAL COMPACT

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 ;

9.

À favoriser la mise au point et la diffusion de technologies respectueuses de l'environnement.

LUTTE CONTRE LA CORRUPTION

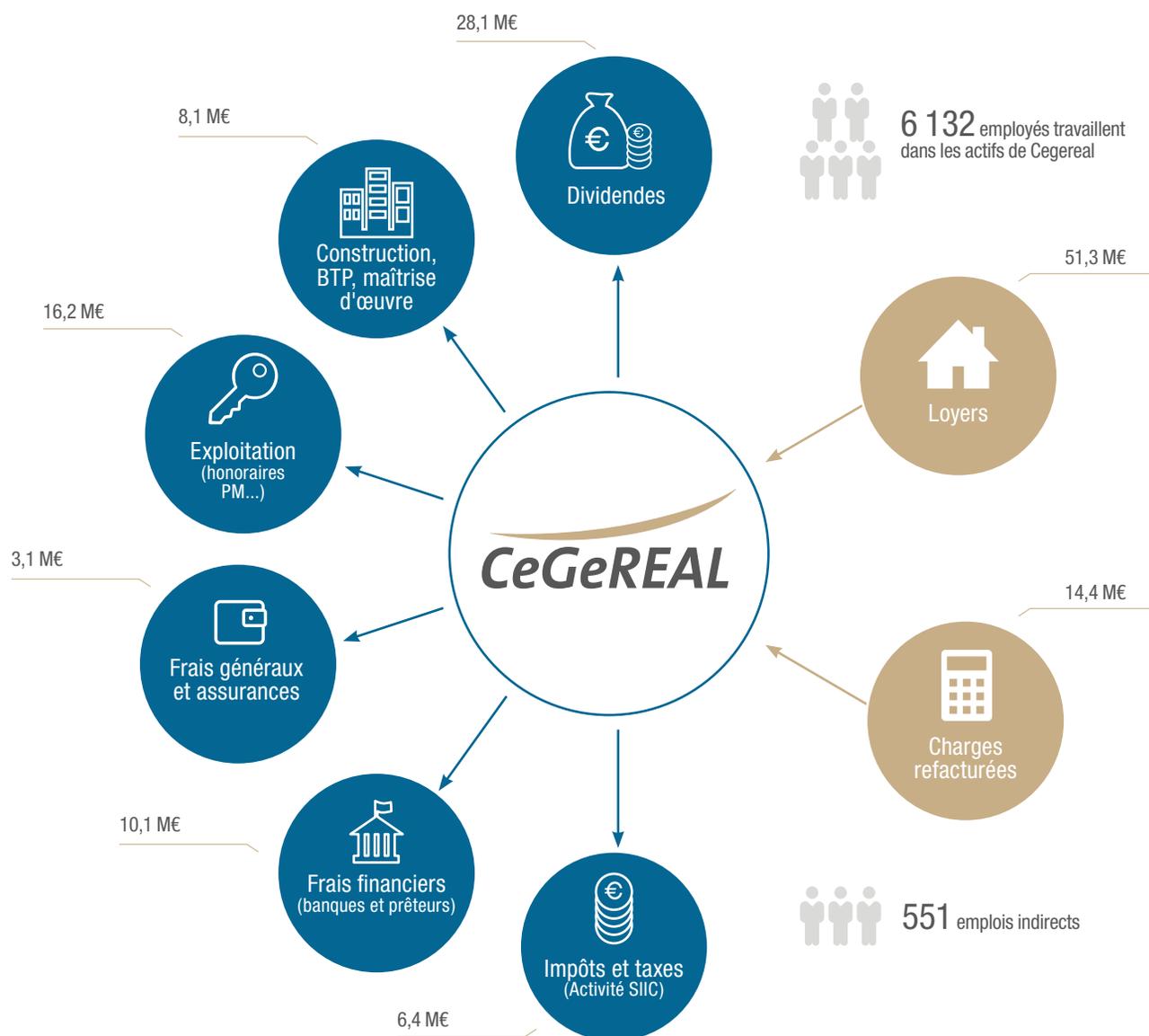
10.

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

PERFORMANCE SOCIÉTALE

Une empreinte sociale maîtrisée

L'engagement de Cegereal dans les domaines de l'environnement, du social et du sociétal a un impact sur l'ensemble de la chaîne de valeur du secteur immobilier. En contrôlant ces répercussions et en se responsabilisant, Cegereal réussit à améliorer sa maîtrise des risques et sa performance économique. L'empreinte sociale est difficilement quantifiable ou estimable mais demeure bien réelle et significative.



RÉFLEXIONS SUR NOTRE IMPACT ÉCONOMIQUE, TERRITORIAL ET SOCIAL

Cegereal, à travers de sa politique RSE, s'assure de l'optimisation de l'insertion de ses actifs immobiliers à l'échelle du quartier et de la ville. C'est un enjeu essentiel dans la politique de Cegereal, qui s'engage à limiter l'impact de ses activités sur l'entourage des immeubles et notamment des populations avoisinantes. Dans ce contexte d'insertion, et pour réussir au mieux cette intégration à son environnement, Cegereal s'implique dans des associations, telles que l'Association des Utilisateurs de la Défense (AUDE) en lien avec son actif Europlaza. Le patrimoine de Cegereal, comprenant 4 actifs et rassemblant plus de 7 000 salariés, contribue significativement à l'attractivité économique des territoires où les actifs sont implantés.

Une démarche axée sur l'écoute

Cegereal met en œuvre divers outils pour recueillir les attentes des parties prenantes et les enjeux stratégiques qui en découlent.

La satisfaction des utilisateurs est ancrée dans la stratégie de Cegereal et constitue une réelle priorité. Un questionnaire annuel leur est envoyé pour s'assurer qu'ils sont entendus dans la mise en place des stratégies et dans les actions de la vie quotidienne. Ces questionnaires ont été mis à jour en 2017 pour intégrer les enjeux identifiés comme importants aux yeux des utilisateurs par la matrice de matérialité. Ainsi des sujets comme la connectivité, le confort (thermique notamment) et l'environnement ont été ajoutés pour s'assurer de la satisfaction des locataires.

Le modèle de fonctionnement de Cegereal étant externalisé, l'engagement des fournisseurs et des partenaires constitue un enjeu important de la politique RSE de Cegereal. Une relation de confiance à long terme a été instaurée avec l'ensemble de ses prestataires illustrées par une charte d'achats responsables engageante accompagnée d'un questionnaire diffusé annuellement pour évaluer les pratiques mises en œuvre et les engagements des fournisseurs.

Un engagement des fournisseurs et des partenaires

Le volume d'achats de la société en 2017 est réparti à 14 % pour les prestataires de services et 86 % pour les sous-traitants.

Sur les trois dernières années, 91 % en volume des partenaires commerciaux de Cegereal ont répondu à un questionnaire les interrogeant sur leurs pratiques de développement durable.

Parmi eux, 95 % des partenaires commerciaux, en volume d'achats, ont adhéré à la charte d'achats responsables de Cegereal.

En sus de la charte et du questionnaire, Cegereal engage opérationnellement les assets-manager et property manager en intégrant des clauses environnementales dans les mandats. En 2017, 100 % de ces contrats incluent des clauses de gestion, de maîtrise et de performance environnementale.

LES 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.

Informez Cegereal de tout risque potentiel lié à ses biens, produits ou services.

3.

Informez 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.

Un soutien aux « think tanks », partenariats et mécénats

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



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



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



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.



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



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



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



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

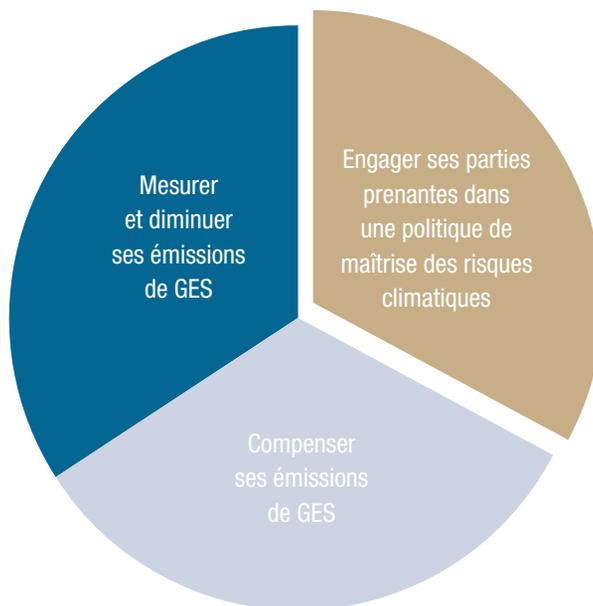


NOTRE ENGAGEMENT POUR LE CLIMAT

Cegereal a décidé d'aligner ses engagements climatiques avec les engagements pris par la France lors de la COP21 et réaffirmés lors du One Planet Summit en décembre 2017. Il s'agit de mettre en œuvre des actions en ligne avec la trajectoire de l'accord de Paris, dont l'objectif est de limiter le réchauffement planétaire à 2°C.

Pour cela, la politique de lutte contre le changement climatique de Cegereal est ambitieuse et un vrai levier de création de valeur reposant sur trois piliers et un Plan de Maîtrise des Risques associé. Cette décision, déjà amorcée en 2016, se traduit par l'engagement de Cegereal à mesurer les émissions de gaz à effet de serre (GES) sur l'ensemble de son périmètre de reporting, aussi bien corporate que patrimoine, et à compenser les émissions de son périmètre corporate.

La revue des risques liés aux changements climatiques qui pourraient avoir un effet défavorable sur l'activité de la société est présentée au point 1.8 de la partie Information financière.



À PROPOS DE LA COMPENSATION CARBONE



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

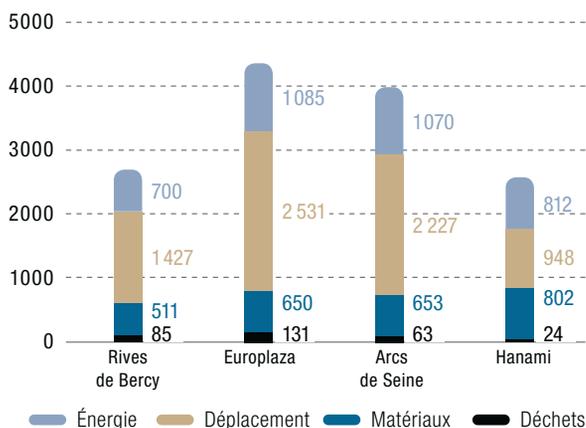
Mesurer et diminuer ses émissions de GES

Cegereal a mis en place une stratégie climat efficace comme en témoignent les résultats la réduction de 20,4 % des émissions directes des actifs immobiliers depuis 2013, 3 % par rapport à 2016. Ces chiffres sont exprimés sur un périmètre constant, c'est-à-dire sans Hanami.

Un bilan carbone a été réalisé pour chacun des actifs. Les émissions de gaz à effet de serre ont été calculées pour les postes suivants :

- les déchets produits par les bâtiments,
- l'impact des matériaux de construction (émissions du bâtiment rationalisés sur un an),
- les déplacements des locataires,
- les consommations énergétiques.

ÉMISSIONS DE GES EN TCO₂e PAR POSTE ET PAR ACTIF POUR L'EXERCICE 2017



Ces bilans carbone permettent d'observer, qu'en moyenne, les émissions sont dues aux déplacements des employés pour 52 %, aux consommations énergétiques pour 27 %, aux consommations de matériaux utilisés pour construire et rénover le bâtiment pour 19 % et au traitement des déchets pour 2 %.

La proximité des immeubles de Cegereal au réseau des transports en commun le plus proche permet donc de limiter les émissions de GES.

Engager ses parties prenantes

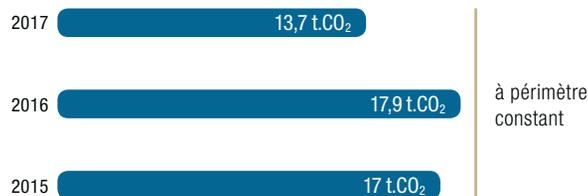
Les partenaires commerciaux de Cegereal sont engagés dans un cercle vertueux de leurs pratiques RSE grâce au dispositif de charte et de questionnaire d'achats responsables mis en place en 2014.

À travers la signature de cette charte, dont un des engagements est de « réduire l'impact environnemental de son activité », les parties prenantes montrent qu'ils s'accordent avec la stratégie climat de Cegereal. Le questionnaire permet de monitorer leurs actions en lien avec la réduction des émissions de GES. Par ce biais Cegereal évalue et agit sur les émissions de gaz à effet de serre qu'engendre indirectement l'activité.

Compenser ses émissions de GES

Les émissions de GES de l'activité corporate de Cegereal sont en baisse par rapport à 2016.

ÉMISSIONS DE GES DE L'ACTIVITÉ CORPORATE



De plus, toujours en lien avec sa stratégie climat, et en s'appuyant sur le troisième pilier, Cegereal a engagé en 2016 une démarche de compensation volontaire de ses émissions de GES de son activité corporate, auprès de la Fondation GoodPlanet dont la méthodologie est inspirée directement des principes du Mécanisme de Développement Propre (MDP) de la Convention Cadre des Nations Unies sur le Changement Climatique.

En 2017, Cegereal continue dans sa volonté de compenser ses émissions auprès du même organisme.



Analyser les risques de transition pour l'entreprise

La stratégie RSE de Cegereal intègre une forte composante sur le climat depuis l'accord de Paris en 2015. Les risques de transition liés aux changements climatiques ont été anticipés en accord avec notre politique environnementale.

Conformément aux pratiques de place, ces risques ont été classés en quatre typologies et des actions ont été mises en place. Pour la plupart des risques, ces actions étaient déjà intégrées dans la stratégie RSE « Upgreen Your Business ».

En 2017, Cegereal a décidé d'aller plus loin en évaluant l'impact financier de la mise en place d'une taxe carbone de 15 € par tonne équivalent CO₂. Le coût sur les émissions de GES liées à l'activité Corporate de Cegereal est presque négligeable.

L'impact financier lié aux émissions de GES du patrimoine serait de 206 k€ en prenant en compte les scopes 1, 2 et 3, soit 0,5 % du chiffre d'affaires de Cegereal en 2017. Si l'on considère uniquement les émissions de GES liées aux consommations énergétiques, la taxe serait de 55 k€.

TYPOLOGIE DE RISQUE	ACTIONS
Réglementaire	Anticipation des réglementations et participation aux dispositifs volontaires afin d'anticiper les évolutions (GRESB, CDP, etc.).
Technologique (compétition avec des actifs plus performants)	Mise en place d'une veille technologique et d'une veille sur l'innovation. Recherche de l'excellence sur tous les actifs en regard des nouvelles attentes (connectivité, flexibilité, confort et bien-être, etc.).
De marché (augmentation des prix de l'énergie pour les bâtiments et les déplacements ; évolution de la disponibilité des matériaux de construction)	Calcul d'impact d'une hausse du coût de l'énergie sur l'activité de Cegereal. Calcul de l'impact de la mise en place d'une taxe carbone sur l'activité de Cegereal. Mise en place de CAPEX verts sur tous les actifs.
Réputationnel (clients et parties prenantes notamment)	Mise en place d'une stratégie RSE à l'écoute de nos utilisateurs en partenariat avec nos sous-traitants. Processus d'amélioration continue sur tous nos actifs. Généralisation de l'annexe environnementale à 100 % des baux afin de favoriser les échanges avec les locataires. Ces éléments sont décrits en partie « Performance sociétale ».



INNOVER DURABLEMENT

Des immeubles connectés

Les travaux de remplacement des équipements techniques sont l'occasion d'améliorer la connectivité des actifs. La rénovation du hall de la tour Europlaza a permis de valoriser cet espace sous-utilisé par la mise en place de mobilier connecté et des zones de réunions informelles. Les utilisateurs bénéficient même d'une connexion depuis les espaces jardins.

Ces nouveaux espaces connectés rencontrent un succès franc. Ils ont été mis en place dans les halls, RIE et jardins des autres actifs.

Cegereal intègre ce sujet à sa stratégie par l'ajout d'une thématique « connectique » aux questionnaires locataires.

Améliorer le confort et bien-être de nos locataires

Le confort et le bien-être des locataires est au cœur des priorités de Cegereal et a été placé par les parties prenantes comme un enjeu essentiel.

Les actifs de Cegereal disposent déjà de services permettant d'optimiser le confort des utilisateurs. Chaque actif dispose entre autres d'un RIE de qualité, d'une cafétéria, d'un auditorium. Les actifs Europlaza et Rives de Bercy favorisent la pratique d'une activité physique par la présence d'une salle de fitness et de vestiaires munis de douche.

Tous les immeubles disposent de jardins privatifs de taille significative permettant aux utilisateurs de profiter de vues biophiliques et de favoriser la biodiversité.

Création de liens humains

Le community management est à l'honneur sur les actifs de Cegereal. Des événements permettant de valoriser les liens sociaux sont organisés comme un barbecue printanier qui rassemble les locataires et permet de valoriser les espaces verts, un marché de Noël ou encore une fête des voisins.





ANNEXES

ANNEXE 1 – INDICATEURS ET MÉTHODOLOGIE DE REPORTING

Les indicateurs environnementaux publiés par Cegereal sont en ligne avec les recommandations de l'EPRA (European Public Real Estate Association), dont Cegereal est membre.

La mission de l'EPRA est de promouvoir l'investissement dans le secteur immobilier cote et de le représenter. L'EPRA publie notamment des « Sustainability Best Practices Recommendations » (s-BPR) qui définissent les lignes directrices à suivre par les sociétés foncières cotées en matière d'informations environnementales afin de renforcer la transparence et la comparabilité des données publiées dans leurs rapports annuels.

Ces recommandations sont appliquées sur le périmètre interne (dit « corporate ») et le patrimoine détenu soit les quatres ensembles immobiliers : Arcs de Seine (3 bâtiments) ; Europlaza ; Rives de Bercy et Hanami.

On distingue les données environnementales reportées selon les trois scopes suivants :

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

Pour l'année 2017, les taux de couverture sont en progression, de 100 % pour le scope « Corporate », 100 % pour le scope « Gestion », et 94 % pour le scope « Usages ». Sur ce dernier scope, des extrapolations décrites ci-après ont été réalisées afin de communiquer sur les consommations de l'ensemble des locataires.

Les données publiées correspondent à la période du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017 et elles ont fait l'objet d'une revue par l'un des commissaires aux comptes de Cegereal.

Le détail de la méthodologie de reporting utilisée est disponible ci-dessous et sur le site Internet de Cegereal.

Conformément à la méthodologie de reporting de Cegereal retranscrite dans ses procédures et à l'EPRA s-BPR, le Campus Hanami est inclus pour l'exercice de reporting 2017 **sur le périmètre courant**, exceptés pour les calculs **sur le périmètre constant (dit « like-for-like »)** qui sont réalisés sur un périmètre constant entre 2016 et 2017, c'est-à-dire sur les indicateurs environnementaux des trois ensembles immobiliers historique Arcs de Seine, Europlaza et Rives de Bercy.

INDICATEURS CORPORATE

SCOPE 1 - CORPORATE	RÉFÉRENCE GRI G4 CONSTRUCTION & REAL ESTATE - EPRA	UNITÉ	2016	2017	VARIATION 2016/2017	2017 NON CORRIGÉ DU CLIMAT
ÉNERGIE						
<i>Volume</i>						
Consommation d'énergie totale	EN 3 & 4 - Abs & LfL Energy	MWhEF	6 408	5 124	- 20 %	5 124
Dont fossile (gaz et fioul)	EN 3 - Abs & LfL Fuels	MWhEF	-	-	/	-
Dont électricité	EN 4 - Abs & LfL Electricity	MWhEF	6 408	5 124	- 20 %	5 124
Dont réseau urbain	EN 4 - Abs & LfL DH&C	MWhEF	-	-	/	-
<i>Ratios</i>						
Par m ²	CRE 1 - Int Energy	kWhEF/m ²	36,60	29,28	- 20 %	29,28
Par ETP	CRE 1 - Int Energy	kWhEF/ETP	1 602	1 281	- 20 %	1 281
Par m ²	CRE 1 - Int Energy	kWhEP/m ²	94,50	75,5	- 20 %	75,5
CARBONE						
<i>Volume</i>						
Émissions totales liées à l'énergie	EN 16 - Abs & LfL GHG	t.CO ₂ e	0,50	0,40	- 20 %	0,40
Dont directes	EN 15 - Abs & LfL GHG Direct	t.CO ₂ e	-	-	/	-
Dont indirectes	EN 16 - Abs & LfL GHG Indirect	t.CO ₂ e	0,50	0,40	- 20 %	0,40
Émissions totales Article 75	EN 15, 16, & 17 - Abs & LfL GHG	t.CO ₂ e	17,90	14,4	- 15 %	14,4
<i>Ratios</i>						
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	CRE 3 - Int GHG	kg.CO ₂ e/m ²	2,86	2,28	- 20 %	2,28
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	CRE 3 - Int GHG	kg.CO ₂ e/ETP	125	100	- 20 %	100
Émissions totales Article 75 par m ²	CRE 3 - Int GHG	kg.CO ₂ e/m ²	102	82	- 20 %	82
Émissions totales liées Article 75 par ETP	CRE 3 - Int GHG	kg.CO ₂ e/ETP	4 475	3 600	- 20 %	3 600
EAU						
<i>Volume</i>						
Consommation totale	EN8 - Abs & LfL WAT	m ³				
<i>Ratios</i>						
Par ETP	CRE 2 - Int WAT	m ³ /ETP				
Par m ²	CRE 2 - Int WAT	m ³ /m ²				
DÉCHETS						
<i>Volume</i>						
Tonnage total	EN23 - Abs & LfL WASTE	kg	531	531	0 %	
% de déchets triés	EN23	%	100 %	100 %	/	
<i>Ratios</i>						
Par ETP	-	kg/ETP	132,75	132,75	0 %	

Périmètre de calcul : 175 m² et 4 ETP pour 2017.

ANNEXE 2 – INDICATEURS PATRIMOINE

A. INDICATEURS ÉNERGIE

PATRIMOINE	RÉFÉRENCE GRI G4 CONSTRUCTION & REAL ESTATE - EPRA	UNITÉ	2016	2017	2016	2017	VARIATION 2016/2017	2017 NON CORRIGÉ DU CLIMAT
SCOPE 2 - Bailleurs			Périmètre courant		Périmètre constant (like-for-like)			Périmètre courant
Volume								
Consommation d'énergie totale	EN 3 & 4 - Abs & LfL Energy	MWhEF	12 247	18 916	12 247	12 082	- 0,6 %	18 348
Dont fossile (gaz et fioul)	EN 3 - Abs & LfL Fuels	MWhEF	-	-	-	-	/	-
Dont électricité	EN 4 - Abs & LfL Electricity	MWhEF	6 445	8 153	6 445	5 944	- 7,7 %	8 153
Dont réseau urbain	EN 4 - Abs & LfL DH&C	MWhEF	5 802	10 763	5 802	6 138	5,7 %	10 195
Ratios								
Par m ²	CRE 1 - Int Energy	kWhEF/m ²	93,3	114,2	93,3	92,1	- 1,3 %	110,8
Par ETP	CRE 1 - Int Energy	MWhEF/ETP	3 062	4 729	3 062	3 021	- 0,6 %	4 587
Par m ²	CRE 1 - Int Energy	kWhEP/m ²	174	194,4	174	163	- 6,3 %	188,6
SCOPE 3 - Utilisateurs								
Volume								
Consommation d'énergie totale	EN 3 & 4 - Abs & LfL Energy	MWhEF	22 268	22 066	22 268	20 501	- 8 %	21 404
Dont fossile (gaz et fioul)	EN 3 - Abs & LfL Fuels	MWhEF	-	-	-	-	/	-
Dont électricité	EN 4 - Abs & LfL Electricity	MWhEF	18 785	18 916	18 785	17 516	- 7 %	18 916
Dont réseau urbain	EN 4 - Abs & LfL DH&C	MWhEF	3 483	3 150	3 483	2 985	- 14,2 %	2 488
Ratios								
Par m ²	CRE 1 - Int Energy	kWhEF/m ²	177,7	141,7	177,7	163,6	- 8 %	137
Par ETP	CRE 1 - Int Energy	kWhEF/ETP	3 674	3 598	3 674	3 945	+ 7,3 %	3 490
Par m ²	CRE 1 - Int Energy	kWhEP/m ²	411	339	411	390	- 5 %	329
SCOPE 2&3								
Volume								
Consommation totale	EN 3 & 4 - Abs & LfL Energy	MWhEF	34 515	40 982	34 515	32 270	- 6,5 %	39 753
Ratios								
Par m ²	CRE 1 - Int Energy	kWhEF/m ²	263	247	263	246	- 6,5 %	240
Par m ²	CRE 1 - Int Energy	kWhEP/m ²	566	494	566	519	- 8,3 %	494

Périmètre de calcul Scope 2 : 165 623 m² et 4 ETP pour 2017 et 131 242 m² pour 2016.

Périmètre de calcul Scope 3 : 155 771 m² et 6 132 ETP en intégrant Hanami sur le périmètre courant. Sur le périmètre constant (« like-for-like ») : 5 196 ETP en 2017 et 6 060 ETP en 2016 pour une surface de 125 287 m².

B. INDICATEURS CARBONE

PATRIMOINE	RÉFÉRENCE GRI G4 CONSTRUCTION & REAL ESTATE - EPRA	UNITÉ	2016	2017	2016	2017	VARIATION 2016/2017	2017 NON CORRIGÉ DU CLIMAT
SCOPE 2 - Bailleurs			Périmètre courant		Périmètre constant (like-for-like)			Périmètre courant
<i>Volume</i>								
Émissions totales liées à l'énergie	EN 16 - Abs & LfL GHG	t.CO ₂ e	1 202	1 957	1 202	1 168	- 2,8 %	1 770
Dont directes	EN 15 - Abs & LfL GHG Direct	t.CO ₂ e	-	-	-	-	-	-
Dont indirectes	EN 16 - Abs & LfL GHG Indirect	t.CO ₂ e	1 202	1 957	1 202	1 168	- 2,8 %	1 770
<i>Ratios</i>								
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	CRE 3 - Int GHG	kWhEF/m ²	9,2	11,8	9,2	8,9	- 2,8 %	10,7
Par ETP	CRE 3 - Int GHG	kWhEF/ETP	300 500	489 250	300 500	292 000	- 2,8 %	442 500
SCOPE 3 - Utilisateurs								
<i>Volume</i>								
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	EN 16 - Abs & LfL GHG	t.CO ₂ e	1 993	2 097	1 993	1 932	- 3 %	1 897
Dont directes	EN 15 - Abs & LfL GHG Direct	t.CO ₂ e	-	-	-	-	-	-
Dont indirectes	EN 16 - Abs & LfL GHG Indirect	t.CO ₂ e	1 993	2 097	1 993	1 932	- 3 %	1 897
<i>Ratios</i>								
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	CRE 3 - Int GHG	kg.CO ₂ e/m ²	15,9	13,5	15,9	15,4	- 3,1 %	12,2
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	CRE 3 - Int GHG	kg.CO ₂ e/ETP	328	342	328	372	+ 10 %	309
SCOPE 2&3								
<i>Volume</i>								
Émissions totales liées à l'énergie	EN 16 - Abs & LfL GHG	t.CO ₂ e	3 194	4 054	3 194	3 100	- 2,9 %	3 667
Émissions totales du patrimoine*	EN 16 - Abs & LfL GHG	t.CO ₂ e	11 187	13 719	11 187	11 133	- 0,4 %	13 719
<i>Ratios</i>								
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	CRE 3 - Int GHG	kg.CO ₂ e/m ²	24,3	24,5	24,3	23,6	- 2,9 %	22,1
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	CRE 3 - Int GHG	kg.CO ₂ e/ETP	527	661	527	614	+ 10 %	598

Périmètre de calcul Scope 2 : 165 623 m² et 4 ETP pour 2017 et 131 242 m² pour 2016

Périmètre de calcul Scope 3 : 155 771 m² et 6 132 ETP en intégrant Hanami sur le périmètre courant. Sur le périmètre constant (« like-for-like ») : 5 196 ETP en 2017 et 6 060 ETP en 2016 pour une surface de 125 287 m².

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

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

C. INDICATEURS EAU ET DÉCHETS

PATRIMOINE - SCOPE 2&3	RÉFÉRENCE GRI G4 CONSTRUCTION & REAL ESTATE - EPRA	UNITÉ	2016	2017	2016	2017	VARIATION 2016/2017
EAU			Périmètre courant		Périmètre constant (like-for-like)		
Volume							
Consommation totale	EN8 - Abs & LfL WAT	m ³	56 536	75 583	56 536	53 119	- 6,0 %
Ratios							
Par ETP	CRE 2 - Int WAT	m ³ /ETP	9,33	12,33	9,33	10,2	- 9 %
Par m ²	CRE 2 - Int WAT	m ³ /m ²	0,43	0,46	0,43	0,40	- 7 %
DÉCHETS							
Volume							
Tonnage total	EN23 - Abs & LfL WASTE	kg	757 720	742 587	757 720	650 793	- 14,1 %
% de déchets triés	EN23	%	nc	100 %			/
Ratios							
Par ETP	-	kg/ETP	125	128	125	125	0 %

Périmètre de calcul Scope 2 : 165 623 m² et 4 ETP pour 2017 et 131 242 m² pour 2016

Périmètre de calcul Scope 3 : 155 771 m² et 6 132 ETP en intégrant Hanami sur le périmètre courant. Sur le périmètre constant (« like-for-like ») : 5 196 ETP en 2017 et 6 060 ETP en 2016 pour une surface de 125 287 m².

d. Certifications et labels

L'objectif de Cegereal est de certifier 100 % de son patrimoine selon les deux principaux référentiels que sont NF HQE™ Bâtiments Tertiaires en Exploitation et BREEAM In-Use International. Les immeubles Europlaza, Arcs de Seine et Rives de Bercy le sont déjà depuis plusieurs années. Le campus de Hanami a obtenu la certification BREEAM In-Use International et est actuellement en cours de certification HQE™ Exploitation, ce qui permettra à Cegereal d'être en phase avec son plan d'action sur la totalité du patrimoine.

75 % des bâtiments de Cegereal sont certifiés suivant le référentiel NF HQE™ Bâtiments Tertiaires en Exploitation.

100 % ⁽¹⁾ des bâtiments de Cegereal sont certifiés suivant le référentiel BREEAM In-Use International.

(1) La certification d'Hanami sera reçue début 2018.

ANNEXE 3 – MÉTHODOLOGIE DE REPORTING

A. MÉTHODES DE REPORTING

1. Précisions sur les métriques utilisées

• Surface :

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

	SURFACES DE RÉFÉRENCE (REPORTING FINANCIER)
ARCS DE SEINE	47 222 m ²
EUROPLAZA	52 078 m ²
RIVES DE BERCY	31 942 m ²
HANAMI	34 381 m ²
PATRIMOINE	165 623 m²
AVANT 2017	131 242 m²

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

• ETP :

Pour les scopes 2 et 3, les ETP correspondent au nombre d'employés à temps plein présents sur les sites au 1^{er} octobre 2017.

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

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

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

• Émissions de Gaz à Effet de Serre :

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

• Consommation d'énergie :

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

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

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

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

1.1 Si une donnée est indisponible pour le mois M de l'année N, la donnée disponible pour le mois M de l'année N-1 est utilisée.

1.2 Si une donnée est indisponible pour un mois M de l'année N et le mois M de l'année N-1, une extrapolation au prorata mensuel est réalisée sur le reste des mois de l'année N, si 6 mois consécutifs sont disponibles.

1.3 Si une donnée est indisponible pour l'année N entière, la donnée disponible de l'année N-1 ou N-2 ou N-3 est utilisée.

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

Si une donnée est absente sur une partie d'un bâtiment celle-ci est extrapolée par un ratio de surface sur la donnée disponible d'un local loué au sein d'un même immeuble ou du même site. Par exemple : consommation d'énergie de 2017 du 1^{er} étage du bâtiment B loué par X = consommation d'énergie de 2017 du 2^e étage du bâtiment B loué par Y.

En 2017, les consommations énergétiques du scope 2 n'ont pas fait l'objet d'estimations. La consommation d'électricité du Corporate (scope 1) a été calculée en utilisant un prorata temporel annuel.

Pour obtenir la part de données estimées du scope « Usages », un calcul au prorata de la surface, pour laquelle la donnée est disponible sur la totalité de la surface occupée par l'ensemble des locataires, ou au prorata annuel quand des données mensuelles sont manquantes est effectué. In fine, seuls 6 % de la surface concernant le scope 3 « Usages » ont fait l'objet d'une extrapolation.

- Arcs de Seine : Les consommations d'électricité de 2017 d'un locataire sur neuf a été extrapolée. La part des consommations calculée en utilisant un prorata temporel annuel (méthode 1) représente 8,6 % et celle calculée en utilisant un prorata surfacique (méthode 2) 0 % de la consommation d'énergie finale totale du bâtiment sur l'exercice 2017.
- Europlaza : Les consommations d'électricité de 2017 d'un locataire sur 13 a été extrapolée. La part des consommations calculée en utilisant un prorata temporel annuel (méthode 1) représente 7,4 % et celle calculée en utilisant un prorata surfacique (méthode 2) 0 % de la consommation d'énergie finale totale du bâtiment sur l'exercice 2017.
- Rives de Bercy : Les consommations n'ont pas fait l'objet d'estimations.
- Hanami : Les consommations de froid de 2017 ont fait l'objet d'une extrapolation en utilisant un prorata surfacique basé sur la consommation de froid de 2017 d'Europlaza. Ainsi, 28 % de la consommation d'énergie ont fait l'objet d'une extrapolation pour cet actif.

- **Déchets :**

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

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

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

Correction en cas de valeur erronée pour les données disponibles de l'année N-1 ou N-2 :

Si une donnée de l'année N-1 ou N-2 était erronée, cette valeur est corrigée avec les valeurs fournies pendant l'année N afin d'utiliser la valeur corrigée pour les calculs de « like-for-like ».

Prise en compte du changement de périmètre dans les calculs des indicateurs EPRA :

Dans le cas d'un changement de périmètre (achat ou vente d'un actif), les valeurs absolues des données de consommations et d'émissions sont données pour le nouveau périmètre tandis que les valeurs de « like-for-like » sont données à périmètre constant entre l'année N-1 et l'année N.

Dans le cas de Cegereal, l'actif Hanami, acquis en décembre 2016, n'avait pas été inclus dans le périmètre 2016. Hanami est donc pris en compte dans le périmètre 2017 mais ne rentre pas dans le calcul des variations « like-for-like » entre 2016 et 2017.

3. Prise en compte de l'incidence climatique

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

- **Identification de la part de consommations impactée par la rigueur climatique :**

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

- **Prise en compte de la rigueur climatique**

La rigueur climatique est évaluée pour chaque station météorologique par les Degrés Jours⁽¹⁾ :

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

Une moyenne des DJU et DJClim annuels est réalisée sur 10 ans, de 2006 à 2016 pour chaque station (DJUMoy et 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).

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

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

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

4. Données sociales et sociétales

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

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

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

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

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

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

5. Calcul de la taxe carbone

Le calcul de la taxe carbone se base sur les résultats des bilans carbone réalisés sur les quatre actifs immobiliers. L'hypothèse prise pour le coût de la taxe carbone est de 15 €/tCO₂éq.



ANNEXE 4 – 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 2017)

Cegereal S.A.

Siège social :

42, rue de Bassano

75008 Paris

Capital social : 66 862 500 euros

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant de la société Cegereal S.A., accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1049¹, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2017, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce.

Responsabilité de la société

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

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le Code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11-3 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 et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

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

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes et se sont déroulés entre octobre 2017 et février 2018 sur une durée totale d'intervention d'environ deux semaines. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission ainsi qu'à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000².

1. Attestation de présence des informations RSE

Nature et étendue des travaux

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

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

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

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

Conclusion

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

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

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

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené cinq 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, leur 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.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes³ :

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

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

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations. Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de

vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

Conclusion

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

Paris-La Défense, le 1^{er} mars 2018
KPMG S.A.

Anne Garans

Associée
Sustainability Services

Régis Chemouny

Associé

(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 signature d'annexes environnementales aux baux.

Informations qualitatives : L'organisation du temps de travail ; 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 ; Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité ; L'adaptation aux conséquences du changement climatique ; La consommation d'énergie et les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables ; 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.





III

INFORMATIONS FINANCIÈRES

IV

INFORMATIONS JURIDIQUES



INFORMATION
& **Transparency**

III. INFORMATIONS FINANCIÈRES

1. Commentaires sur l'exercice

Le présent rapport a pour objet de vous présenter la situation de notre Société et de celle de notre Groupe.

La présentation et l'analyse qui suivent doivent être lues avec l'ensemble du présent document de référence et notamment les comptes consolidés qui figurent au sein du paragraphe III.2.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ont été établis suivant les mêmes modes de présentation et les mêmes méthodes d'évaluation que l'exercice précédent.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 15 février 2018 et seront soumis pour approbation à l'Assemblée générale ordinaire annuelle.

1.1. PRÉSENTATION DU GROUPE

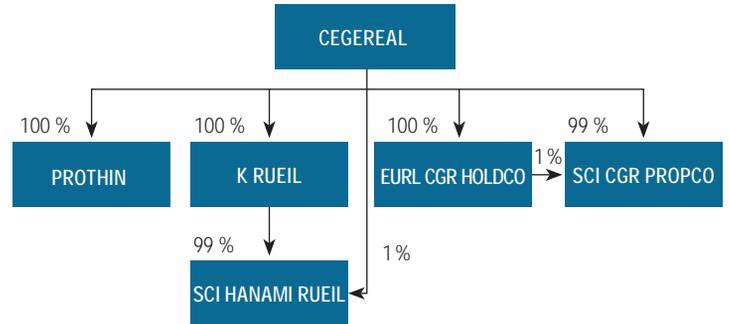
Le Groupe dont nous vous décrivons l'activité comprend la société Cegereal et les sociétés suivantes :

- la société Prothin, société par actions simplifiée au capital de 94 159 617 euros, dont le siège social est situé 42 rue de Bassano - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 533 212 445 (« **Prothin** ») dont Cegereal détient directement l'intégralité du capital et des droits de vote ;
- la société K Rueil, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, constituée sous forme de société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 39, avenue George V - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 814 319 513 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro SPI20150043 (« **K Rueil** » ou l'« **OPCI** ») dont Cegereal détient directement l'intégralité du capital et des droits de vote ;
- la société SCI Hanami Rueil, société civile immobilière au capital de 100 euros dont le siège social est situé 42, rue de Bassano - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 814 254 512 (« **SCI Hanami Rueil** ») dont Cegereal détient directement et indirectement l'intégralité du capital et des droits de vote par l'intermédiaire de K Rueil ;
- la société EURL CGR Holdco, société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 1 000 euros, dont le siège social est situé 42 rue de Bassano - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 833 876 568 (« **EURL CGR Holdco** ») dont Cegereal détient directement l'intégralité du capital et des droits de vote ;
- la société SCI CGR Propco, société civile immobilière au capital de 1 000 euros dont le siège social est situé 42, rue de Bassano - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 834 144 701 (« **SCI CGR Propco** ») dont Cegereal détient directement et indirectement l'intégralité du capital et des droits de vote.

L'ensemble constitué par Cegereal, Prothin, K Rueil, SCI Hanami Rueil, EURL CGR Holdco et SCI CGR Propco est ci-après désigné le « **Groupe** ».

Les sociétés EURL CGR Holdco et SCI CGR Propco ont été constituées en décembre 2017.

Organigramme



1.2. REVUE DE L'ACTIVITÉ DU GROUPE

L'information financière dans les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 présente, au titre des éléments comparatifs, les comptes en normes comptables internationales (IFRS) de la société Cegereal de l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2016.

Les comptes consolidés du Groupe font apparaître un chiffre d'affaires de 51 259 milliers d'euros en progression de 9 % et un résultat net de 62 408 milliers d'euros contre 41 265 milliers d'euros pour l'exercice précédent.

Les comptes consolidés et les comptes annuels seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale du 24 avril 2018.

1.3. ACTIVITÉS ET RÉSULTATS DES PRINCIPALES FILIALES

Prothin SAS

Huawei a renforcé son implantation au cœur de la « TMT Valley », en louant 6 500 m² supplémentaires sur Arcs de Seine, pour une durée minimum de 6 ans, ce qui porte sa présence à 11 700 m². RT, réseau de chaînes internationales d'information, a également rejoint le campus, en signant un bail ferme de 9 ans portant sur 1 800 m².

GE Capital a libéré fin août les surfaces occupées à Europlaza et My Money Bank a pris dans le même temps possession de nouveaux plateaux pour une surface totale de 3 000 m².

KPMG a également pris à bail 2 500 m² sur Europlaza pour une durée ferme de 9 ans.

SCI Hanami Rueil

Axens, filiale d'IFP Energies nouvelles, qui occupait déjà 15 800 m², a pris à bail le 8^e et dernier bâtiment de 2 900 m² pour une durée 6 ans ferme.

Le campus de bureaux acquis en 2016 est désormais entièrement loué.

Taux d'occupation des immeubles

Le taux d'occupation au 1^{er} janvier 2018 prend en compte :

- les locaux pour lesquels la Société perçoit un loyer ou des charges locatives dans le cadre d'un contrat de bail ;
- les baux signés ayant une date d'effet au 1^{er} janvier 2018 (baux signés avec KPMG et Robert Half).

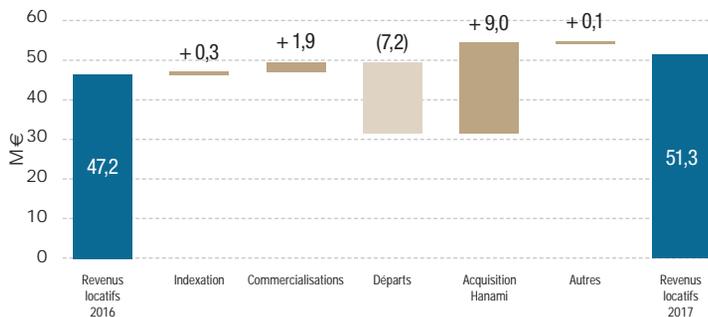
Il s'élève à 91,4 % au 1^{er} janvier 2018 contre 87 % au 31 décembre 2016 et 92,8 % au 31 décembre 2015.

Le détail des taux d'occupation pour chacun des actifs est le suivant :

1 ^{er} janvier 2018	Europlaza	Arcs de Seine	Rives de Bercy	Campus Hanami	Total
Taux d'occupation	74 %	98 %	100 %	100 %	91,4 %

Évolution des revenus locatifs (31/12/2016-31/12/2017)

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



Historique des loyers nets (2013-2017)

En milliers d'euros

	2017	2016	2015	2014	2013
Revenus locatifs immeuble Europlaza	16 635	19 183	18 077	20 770	21 812
Revenus locatifs immeuble Arcs de Seine	15 256	17 747	16 384	14 008	11 765
Revenus locatifs immeuble Rives de Bercy	9 907	9 847	9 849	9 968	9 726
Revenus locatifs Campus Hanami	9 460	419	-	-	-
Loyers	51 259	47 196	44 310	44 746	43 303
Refacturations de charges locatives (1)	8 382	6 323	6 868	6 489	5 879
Refacturations d'impôts (2)	5 604	4 599	4 363	4 833	4 217
Autres refacturations locataires (3)	1 587	2 606	-	1 836	327
Produits divers	593	463	118	16	39
Autres prestations	16 166	13 991	11 349	13 173	10 462
Charges liées aux immeubles (4)	(29 416)	(17 221)	(17 156)	(16 341)	(16 927)
Loyers nets	38 008	43 965	38 503	41 579	36 838

Historique des charges propriétaire (2013-2017)

En milliers d'euros

	2017	2016	2015	2014	2013
Maintenance des immeubles	(161)	(136)	(498)	(20)	(735)
Charges sur lots vacants	(2 161)	(1 471)	(1 299)	(1 707)	(1 874)
Honoraires de gestion immobilière	(11 676)	(4 062)	(3 143)	(3 049)	(2 972)
Autres charges liées aux immeubles - Propriétaire	(1 476)	(629)	(985)	(243)	(923)
Charges liées aux immeubles - Propriétaire (4) - (1) - (2) - (3)	(15 474)	(6 299)	(5 925)	(5 019)	(6 504)
Salaires et traitements	(1 240)	(1 127)	(957)	(550)	(576)
Autres frais de structure	(4 177)	(2 329)	(3 812)	(2 376)	(2 096)
Total charges propriétaire	(20 890)	(9 754)	(10 695)	(7 944)	(9 176)

Principaux agrégats qui composent le résultat net de l'exercice

En milliers d'euros

Rubrique de l'état de résultat global	Montant	Détail
Loyers nets	38 008	Les loyers nets correspondent aux loyers de la période (51 259 k€) et aux refacturations de charges (16 166 k€), desquels sont soustraites les charges liées aux immeubles (- 29 416 k€). En 2017, les loyers sont en baisse de 5 957 k€ par rapport à 2016. Cela s'explique principalement par la hausse des revenus locatifs sur Hanami de 9 040 k€, la baisse des revenus locatifs sur Prothin de 4 978 k€ et la hausse de la rémunération variable d'asset management de 7 443 k€.
Frais de fonctionnement	(4 590)	Les frais de fonctionnement sont principalement composés d'honoraires, de primes d'assurance et de frais de personnel.
Autres charges opérationnelles	(10)	Les autres charges opérationnelles correspondent principalement aux amortissements des installations de bureaux du siège social du Groupe.
Variation de la juste valeur des immeubles	37 178	La valeur du patrimoine est passée de 1 124 M€ au 31 décembre 2016 à 1 169 M€ au 31 décembre 2017. Cette variation se décompose en 37 M€ de variation de juste valeur et de 8 M€ de travaux (dépenses ultérieures).
Résultat opérationnel	70 587	
Résultat financier	(9 945)	Le résultat financier comprend des charges financières à hauteur de 10 542 k€ et des produits financiers pour 597 k€, y compris 165 k€ au titre des intérêts moratoires sur le remboursement de la contribution 3 % sur les dividendes.
Charge d'impôt	1 765	Durant l'exercice, la contribution de 3 % sur les dividendes a été jugée inconstitutionnelle par le Conseil constitutionnel. Cette condamnation a produit ses effets à l'égard de toutes les distributions ayant donné lieu au paiement de la contribution, sans distinguer suivant qu'elles proviennent ou non de la redistribution de produits de filiales (françaises ou européennes). Par conséquent Cegereal a déposé des réclamations pour un montant de 1 765 k€ visant à obtenir la restitution des contributions versées au cours des années non prescrites, soit 2015 et 2016.
Résultat net	62 408	

1.4. RESSOURCES FINANCIÈRES

STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2017

La dette financière nette s'élève à 557 millions d'euros à fin 2017, en baisse de 4 millions d'euros par rapport à l'an dernier.

Prothin

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

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

Remboursement anticipé en cas de changement de contrôle

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

Indemnité de remboursement anticipé

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

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

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

SCI Hanami Rueil

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

Indemnité de remboursement anticipé

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

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

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

PRINCIPALES GARANTIES

Les principales garanties données au titre des conventions de crédit sont les suivantes :

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

PRINCIPAUX RATIOS FINANCIERS

La situation financière de Cegereal au 31 décembre 2017 satisfait les différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les différents contrats de crédit.

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

	31/12/17	31/12/16	31/12/15
Ratio d'endettement			
Emprunt, part à plus d'un an / patrimoine réévalué	53,4 %	52,1 %	43,0 %
Ratio de couverture des intérêts			
Revenu net locatif projeté / charges d'intérêt	471 %	513 %	298 %

Le « revenu net locatif projeté » désigne, pour une période de 12 mois à venir (pour l'emprunt de Prothin), pour la période des 6 mois précédents aux 6 mois suivants (pour l'emprunt Hanami), la somme des revenus locatifs prévisionnels, hors taxes, réduits des loyers qui seraient en risque avéré (congelés/impayés) et des dépenses opérationnelles refacturables aux locataires et les dépenses opérationnelles non refacturables.

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

AUTRES FINANCEMENTS

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

1.5. REVUE DE L'ACTIVITÉ DES SOCIÉTÉS DU GROUPE

CEGEREAL

Situation financière/comptes sociaux

Cegereal a pour activité principale la détention directe et indirecte de participations dans des sociétés propriétaires d'immeubles qu'elles exploitent en les donnant en location, à savoir Prothin et SCI Hanami Rueil.

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.2 et III.3.

La société Cegereal a réalisé un chiffre d'affaires de 85 544 euros en progression de 22 % et un résultat déficitaire de 77 234 euros contre une perte de 6 864 893 euros pour l'exercice précédent.

Les comptes annuels seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale du 24 avril 2018.

Les capitaux propres, qui étaient de 327 607 milliers d'euros au premier jour de la période, s'élèvent à 299 477 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

Les disponibilités s'élèvent à 999 milliers d'euros au 31 décembre 2017, en baisse de 2 749 milliers d'euros par rapport au 31 décembre 2016.

Les principaux mouvements de l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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	
Augmentation des dettes financières diverses	33
Diminution de l'actif immobilisé	42 729
Total des ressources	42 762
EMPLOIS	
Capacité d'autofinancement (négative) générée au cours de l'exercice	(138)
Distribution de dividendes	28 053
Dégagement net de fonds de roulement	2 273
Augmentation de l'actif immobilisé	15 323
Total des emplois	45 511
Variation nette de trésorerie	(2 749)

Principaux agrégats qui composent le résultat de l'exercice

Les principaux agrégats qui composent le résultat de l'exercice sont les suivants :

En milliers d'euros

	31/12/17 12 mois	31/12/16 12 mois
Chiffre d'affaires net	86	70
Autres produits d'exploitation	58	30
Total des produits d'exploitation	144	100
Autres achats et charges externes	(1 770)	(2 130)
Impôts, taxes et versements assimilés	(42)	(2 611)
Salaires et traitements	(1 240)	(1 127)
Dotations aux provisions sur actions gratuites /provisions charges patronales sur actions gratuites	(236)	(20)
Autres charges d'exploitation	(176)	(195)
Total charges d'exploitation	(3 462)	(6 083)
Résultat d'exploitation	(3 318)	(5 983)
Total des produits financiers	1 497	30
Total des charges financières	(35)	(13)
Résultat financier	1 462	17
Résultat exceptionnel	14	83
Impôts sur les bénéfices	1 765	(802)
Bénéfice (ou perte)	(77)	(6 685)

Affectation du résultat

L'affectation du résultat de Cegereal que nous vous proposons est conforme à la loi et à nos statuts.

Il est proposé d'affecter le résultat déficitaire de l'exercice qui s'élève 77 234 euros comme suit :

Origine :

- Résultat de l'exercice : (77 234) euros
- Report à nouveau antérieur : 29 421 euros
- Autres Réserves : 2 711 437 euros

Affectation :

- Report à nouveau : 29 421 euros, le poste « Report à nouveau » serait ainsi ramené à 0 euro ;
- Autres réserves : 47 813 euros ; le montant du poste « Autres réserves » serait ainsi ramené de 2 711 437 euros à 2 663 624 euros.

Distribution de réserves

Il est proposé une distribution d'un montant de 2 540 775 euros prélevé sur le poste « Autres réserves ».

Le poste « Autres réserves » sera ramené d'un total de 2 663 624 euros à 122 849 euros.

Le montant global par action distribué s'élèverait à 0,19 euro.

Le détachement du coupon interviendra le 2 mai 2018.

Le paiement sera effectué le 4 mai 2018.

Distribution de prime d'émission

Il est également proposé une distribution d'un montant de 52 286 475 euros prélevé sur le poste « Prime d'émission ».

Le poste « Primes d'émission » sera ramené d'un total de 70 914 026,19 euros à 18 627 551,19 euros.

Le montant global par action distribué s'élèverait à 3,91 euros.

Le détachement du coupon interviendra le 2 mai 2018.

Le paiement sera effectué le 4 mai 2018.

Le montant global par action distribué s'élèverait à 4,1 euros. Ce montant s'explique à concurrence de 2,2 euros par la politique de distribution de la Société et de 1,9 euro par les bonnes performances de la Société.

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 distributions non versées en raison de ces actions seraient affectées au « Report à nouveau ».

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à distribution par rapport aux 13 372 500 actions composant le capital social au 31 décembre 2017 le montant global des distributions serait ajusté en conséquence et le montant affecté au compte de « Report à nouveau » serait déterminé sur la base des distributions effectivement mises en paiement.

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 assimilées à un remboursement d'apport
	Dividendes	Autres revenus distribués		
31/12/14	32 094 000 € ⁽¹⁾ soit 2,40 € par action	-	-	-
31/12/15	26 745 000 € ⁽¹⁾ soit 2 € par action	-	-	-
31/12/16	-	-	-	28 082 250 € ⁽¹⁾ soit 2,10 € par action

(1) Incluant le montant du dividende correspondant aux actions autodétenues et affecté en compte de report à nouveau.

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 12 066 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 de la société Cegereal

	Factures reçues ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice					Factures émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
(A) Tranches de retard de paiement										
Nombre de factures concernées	1	7		3	11	1				1
Montant total des factures concernées H.T.	6 000	340 921		47 250	394 171	17 500				17 500
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	0,34 %	19,26 %	0,00 %	2,67 %	22,27 %					
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice						20,46 %				20,46 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées										
Nombre de factures exclues										
Montant total des factures exclues										
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal)										
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement										
<input type="checkbox"/> Délais contractuels : <input type="checkbox"/> Délais contractuels : <input type="checkbox"/> Délais légaux : <input type="checkbox"/> Délais légaux :										

À la clôture, il n'existe aucune créance client ou dette fournisseur échue et non réglée.

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

ACTIVITÉS ET RÉSULTATS DES FILIALES

Prothin

Prothin a pour activité principale la propriété et l'exploitation des immeubles dénommés respectivement « Europlaza », « Arcs de Seine » et « Rives de Bercy » dont la valorisation globale est de 1 001 millions d'euros au 31 décembre 2017. Les loyers comptabilisés s'élèvent à 49,8 millions d'euros en 2017 contre 54,9 millions d'euros en 2016. Le résultat net de Prothin est de 3,7 millions d'euros en 2017 contre 3,2 millions d'euros en 2016. Le montant des distributions de primes au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2017 s'élève à 20,4 millions d'euros.

L'immeuble Rive de Bercy est occupé à 100 %, Europlaza à 74 % et Arcs de Seine à 98 %.

K Rueil

K Rueil a été acquise à 100 % par Cegereal le 15 décembre 2016.

K Rueil a pour activité principale la détention et la gestion d'une participation à hauteur de 99 % au capital de la SCI Hanami Rueil. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, le résultat net de K Rueil est de 5,6 millions d'euros.

SCI Hanami Rueil

La SCI Hanami Rueil a été acquise le 15 décembre 2016 (détenue directement à 1 % par Cegereal et à 99 % par l'OPPCI K Rueil).

La SCI Hanami Rueil a pour activité principale la propriété et l'exploitation de l'immeuble dénommé « Campus Hanami » valorisé à 168,4 millions d'euros au 31 décembre 2017. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, les loyers comptabilisés s'élèvent à 11,3 millions d'euros et le résultat net à 112 milliers euros.

L'immeuble Campus Hanami est occupé à 100 %.

EURL CGR Holdco

L'EURL CGR Holdco a été constituée par Cegereal le 7 décembre 2017 et détient 1 % des titres de la SCI CGR Propco. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, son résultat net est de 0 euro.

Il n'y pas eu d'activité sur l'exercice.

SCI CGR Propco

La SCI CGR Propco a été constituée par Cegereal le 20 décembre 2017. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, son résultat net est de 0 euro.

Il n'y pas eu d'activité sur l'exercice.

OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTES

Opérations entre le Groupe et ses actionnaires

Au 31 décembre 2017, il n'existe pas d'opération significative avec les principaux actionnaires de la société, autres que celles décrites dans la note 5.27 de l'annexe aux comptes consolidés.

Opérations entre société du Groupe

L'organisation du Groupe est largement centralisée.

Le financement des besoins de l'ensemble du Groupe est organisé par Cegereal.

Une convention de gestion centralisée de trésorerie entre Cegereal et Prothin et des conventions de prêts d'associés permettent une gestion optimisée des flux de trésorerie en fonction des excédents et des besoins entre les différentes filiales.

Des conventions de prestations de services administratifs ont également été conclues entre Cegereal et Prothin et Cegereal et SCI Hanami Rueil pour des montants non significatifs.

1.6. ÉVOLUTIONS, PERSPECTIVES ET TENDANCES

En parallèle de la commercialisation des surfaces vacantes sur les immeubles détenus au travers de ses filiales, la Société regardera toute opportunité de croissance de son patrimoine dans le secteur des bureaux au sein du Grand Paris.

1.7. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE D'ARRÊTÉ DES COMPTES

Il n'y a pas eu, à la connaissance de la Société, de changement significatif de la situation financière ou commerciale du Groupe depuis le 31 décembre 2017.

1.8. 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.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX RISQUES

Risques	Nature	Conséquences	Observations
1. Risques liés à l'activité de la Société/du Groupe			
1.1. Risques liés à l'environnement économique et à l'environnement concurrentiel			
Risques liés à l'environnement économique	<ul style="list-style-type: none"> - Le marché immobilier est par nature cyclique. - La conjoncture économique difficile et son éventuelle dégradation peuvent 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 et l'indice d'indexation des loyers (ICC, ILAT- INSEE). 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 des immeubles du Groupe. 	<ul style="list-style-type: none"> - La majeure partie des baux en place ont fait l'objet d'une renégociation depuis 2010, 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 1,8 % par année sur les dix dernières années. L'indice ILAT a, quant à lui, connu une hausse de 23 % depuis sa création en 2005. - Ces risques sont propres à l'activité d'une foncière. La variation de ces risques est fortement liée à des composantes exogènes que sont les fluctuations du marché immobilier et des taux d'intérêt et les cycles économiques. - Pour réduire ce risque, l'Asset Manager du Groupe procède à une surveillance continue du patrimoine de ce dernier.
Risques liés à l'environnement concurrentiel	<ul style="list-style-type: none"> - Activité locative : risque d'entrave à la réalisation des objectifs de gestion locative du Groupe du fait de la concurrence sur le secteur de l'immobilier de bureaux. - Investissements/arbitrages : risque d'entrave à la réalisation de la stratégie du Groupe et de non-réalisation de la politique d'investissements et d'arbitrages du fait de la concurrence de propriétaires fonciers nationaux et internationaux (investisseurs institutionnels, foncières). 	<ul style="list-style-type: none"> - Perte potentielle de locataire(s), à l'échéance du bail, si la concurrence est susceptible d'offrir des conditions locatives plus attractives sur des actifs équivalents. - Effet défavorable sur la croissance, sur l'activité et les résultats futurs du Groupe si la stratégie d'investissements et d'arbitrage ne peut pas être mise en œuvre. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le Groupe entame des discussions régulières avec les locataires pour anticiper leurs besoins et être en ligne avec son marché.
1.2. Risques liés à l'exploitation			
Risque lié à l'évolution du niveau des loyers	<ul style="list-style-type: none"> - Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles de bureaux sont influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. 	<ul style="list-style-type: none"> - Une évolution défavorable serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité et la situation financière du Groupe. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le Groupe 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 et de baisse du taux d'occupation	<ul style="list-style-type: none"> - Les cinq locataires les plus importants (Crédit Foncier de France, Cap Gemini, Huawei, Axens et Canal plus) représentent 51 % des surfaces louées à 1 an. - Risque de ne pas renouveler les baux ou de ne pas louer les actifs dans des délais et à des prix conformes aux attentes du Groupe ou dans des conditions aussi favorables que celles des baux actuels. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 les résultats et la situation financière du Groupe en raison de l'absence de loyers et d'un surcoût de charges opérationnelles. 	<ul style="list-style-type: none"> - La divisibilité du patrimoine a permis de passer de 12 à 33 locataires depuis la date d'entrée en Bourse de Cegereal en mars 2006. Ce nombre devrait encore augmenter avec la commercialisation des espaces vacants. - Le Groupe procède à un suivi constant des locaux vacants et des échéances à venir des baux. Des relations étroites avec les locataires et une veille du marché locatif permettent d'anticiper les actions à mener afin de minimiser les coûts associés à la vacance : renégociations anticipées, commercialisation, programmation de travaux.
Risque lié au non-paiement des loyers	<ul style="list-style-type: none"> - La totalité du chiffre d'affaires du Groupe est générée sur la location à des tiers de ses actifs immobiliers. - Risque de dégradation du taux de recouvrement des loyers suite à des difficultés financières des locataires, notamment en cas de conjoncture économique difficile. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le défaut de paiement des loyers serait susceptible : <ul style="list-style-type: none"> - d'affecter les résultats du Groupe ; et - d'augmenter le risque de liquidité (voir paragraphe 2.5.4 des comptes consolidés, note 4.6). 	<ul style="list-style-type: none"> - Le Groupe s'attache à diversifier son portefeuille de locataires. Un contrôle de la solidité financière de tout nouveau locataire est effectué avant la signature d'un bail ainsi qu'annuellement pour l'ensemble des locataires. - Au 31 décembre 2017, 99 % des locataires avaient une situation financière satisfaisante.
1.3. Risques de concentration			
Risque lié à la concentration du portefeuille dans une même région géographique	<ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble du portefeuille est situé dans la première périphérie parisienne. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les quatre actifs sont dans 4 zones très différentes au sein d'un marché francilien qui représente plus de 50 millions de m². Le risque de concentration est donc limité. - Les taux de vacance des zones des différents immeubles du Groupe s'établissent à : 7,3% pour La Défense, 4,3 % pour le Croissant Ouest et 8,7 % pour la Première couronne Est.
Risque lié à la concentration du portefeuille dans un même secteur locatif	<ul style="list-style-type: none"> - Le Groupe a concentré son portefeuille immobilier uniquement sur des actifs de bureaux. Cette activité présente une sensibilité supérieure à l'environnement économique, à des contraintes réglementaires spécifiques, au coût de remise en état des locaux vacants ainsi que des risques d'insolvabilité des locataires plus élevés du fait de l'importance relative de chaque locataire. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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			
Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs	<ul style="list-style-type: none"> - La valorisation du portefeuille fait l'objet d'un rapport détaillé sur une base annuelle et d'une actualisation semestrielle. - Risque d'erreur d'estimation de la valeur des actifs ou de non-réalisation des hypothèses retenues. Une erreur d'estimation de la valeur des actifs pourrait par ailleurs avoir un impact sur le coût de l'endettement, le respect des ratios financiers et la capacité d'emprunt du Groupe. 	<ul style="list-style-type: none"> - En IFRS, le résultat consolidé du Groupe pourrait varier sensiblement en cas de baisse ou de hausse significative des taux de capitalisation sur le secteur immobilier. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les expertises immobilières sont réalisées deux fois par an par BNP RE, Catella et Cushman & Wakefield, évaluateurs indépendants selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre. - Le Groupe communique tout élément à sa disposition susceptible d'avoir un impact notable sur la valeur de ses immeubles.
1.5. Risques d'acquisition			
Risque lié aux acquisitions de nouveaux immeubles ou titres sociaux	<ul style="list-style-type: none"> - Risque de surestimer le rendement attendu ou le potentiel d'accroissement de valeur des actifs acquis ou de ne pas détecter des défauts cachés de ces actifs. 	<ul style="list-style-type: none"> - Lors d'acquisition, la Société a mis en place un processus d'acquisition reposant sur leurs études technique, juridique et financière. Ce processus intègre également l'assistance de conseils externes. Les projets d'acquisition font l'objet d'une étude préalable par le Comité des Investissements puis du Conseil d'administration en raison des limitations de pouvoir des dirigeants. 	

Risques	Nature	Conséquences	Observations
2. Gestion des risques de marché			
2.1. Risques de liquidité			
	<ul style="list-style-type: none"> - Risque de ne pas disposer de ressources financières nécessaires aux opérations courantes des activités et des investissements du Groupe ou de les acquérir à des conditions défavorables. Ce risque est fortement dépendant de composantes exogènes, à savoir l'évolution des marchés financiers et immobiliers. 	<ul style="list-style-type: none"> - Possibilité offerte aux prêteurs de déclarer immédiatement exigibles l'encours des crédits 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - La revue spécifique du risque de liquidité au regard de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2017 satisfait les différentes limites susceptibles d'affecter les clauses de remboursement anticipé obligatoire prévues dans les conventions de crédit (cf. dans les comptes IFRS au paragraphe 2.5.5, les notes 5.11 (emprunts) et 5.26 (engagements hors bilan et sûretés)). - Au 31 décembre 2017, le Groupe présentait les ratios financiers suivants : (i) ratio LTV de 53,4 % et (ii) ratio de couverture des intérêts de 471 %. - 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.
2.2. Risques de change			
	<ul style="list-style-type: none"> - 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			
	<ul style="list-style-type: none"> - 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 détient des instruments financiers au 31 décembre 2017 et est soumis aux fluctuations du marché et de la valeur de ces actifs. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le Groupe ne supporte pas de risques sur actions. - En IFRS, le résultat consolidé du Groupe pourrait varier sensiblement en cas de baisse ou hausse significative des taux. 	- L'impact sur les comptes consolidés du Groupe de ces instruments financiers au 31 décembre 2017 est non significatif.
2.4. Risques liés au niveau des taux d'intérêt			
	<ul style="list-style-type: none"> - Risque de voir les performances et objectifs du Groupe affectés par des hausses des taux d'intérêt dans le temps. - 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 0,79 % au 31 décembre 2017 (Source : Banque de France). - La Société n'est pas en mesure de prévoir les différents facteurs pouvant influencer sur l'évolution des taux d'intérêt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Une hausse significative des taux d'intérêt pourrait entraîner une baisse de la valeur d'expertise du patrimoine du Groupe. (cf. également paragraphe 2.5.4 des comptes consolidés, note 4.7). 	<ul style="list-style-type: none"> - Le Groupe a procédé à une analyse de sensibilité à une variation des risques (cf. paragraphe 2.4.3 des comptes consolidés). - Le Groupe veille à la maîtrise du risque de taux d'intérêt. La maîtrise de ce risque s'effectue par un recours à des instruments de couverture. La gestion des couvertures fait en outre l'objet d'un reporting semestriel au Comité d'audit. - 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 2017.
3. Risques liés à l'actionnaire majoritaire			
Risques liés à l'actionnaire majoritaire	<ul style="list-style-type: none"> - Le Concert Northwood (tel que ce terme est défini à l'article 2.5 de la partie « Informations juridiques » de ce rapport) 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. - Le Concert Northwood gère en France d'autres actifs immobiliers. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le Concert Northwood 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. - Le Concert Northwood pourrait se trouver en position de conflits d'intérêts dans le cadre de certaines transactions (ex : négociation de bail, cession d'un immeuble) ce qui pourrait avoir des conséquences défavorables pour la Société, 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 visant à maximiser la valeur de l'entreprise.
4. Risques liés aux prestataires			
4.1. Risque lié à la qualité des prestataires et des sous-traitants			
	<ul style="list-style-type: none"> - L'activité locative du Groupe repose sur certains sous-traitants et prestataires de services, notamment les entreprises d'entretien ou de gardiennage. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 de l'Advisory Services Agreement (ASA), l'intégralité des contrats de sous-traitance sont des contrats court terme (1 an maximum) renouvelables ce qui permet de changer rapidement de prestataires le cas échéant.
5. Risques associés à l'environnement réglementaire			
5.1. Risque lié à la réglementation actuelle ou future			
	<ul style="list-style-type: none"> - Dans la conduite de ses activités de détention et gestion d'actifs immobiliers de bureaux, le Groupe est tenu de respecter de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les baux commerciaux. 	<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.
5.2. Risques liés 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 et 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. 	
5.3. Risques environnementaux liés 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 immeubles et les installations détenus ou utilisés 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. - L'audit technique réalisée par un expert lors de l'acquisition d'Hanami n'a pas révélé de problème d'amiante.

Risques	Nature	Conséquences	Observations
5.4. Risques liés à la réglementation en matière de RSE (Responsible Sociétale des Entreprises)			
	<ul style="list-style-type: none"> - Les réglementations telles que la loi de transition énergétique pour la croissance verte ou les lois Grenelle sont mises en place afin de : - Lutter contre le changement climatique, - Limiter l'impact environnemental sur la biodiversité, - Diminuer les consommations énergétiques des immeubles, - Encourager les actions de développement durable (économie circulaire, santé des occupants, etc.). 	<ul style="list-style-type: none"> - Coûts de conformité, responsabilités, restrictions, limitations sur l'utilisation des biens à forte intensité carbone, investissements dans les nouvelles technologies, risque et dépréciation des actifs, etc. ; affectent la valeur des actifs et des investissements. - La mise en place d'une taxe carbone et l'augmentation du prix de l'énergie engendrent de plus grands coûts dans l'exploitation des actifs immobiliers. 	<ul style="list-style-type: none"> - Cegereal suit de près les avancées réglementaires dans le cadre de sa stratégie RSE et dans le cadre de ses activités de gestion immobilière certifiées ISO 14001. - Le plan d'actions RSE, issus de notre réflexion bas carbone, a abouti à des résultats avec la diminution des consommations énergétiques et la réduction des émissions de gaz à effet de serre sur le patrimoine et nos activités corporate. - Les risques liés à l'augmentation du prix de l'énergie et à l'apparition d'une taxe carbone sont minimes mis en perspective du bilan comptable de Cegereal. Ces risques sont quantifiés dans la partie 6 de la partie RSE.
6. Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées			
	<ul style="list-style-type: none"> - Risques pour le Groupe de ne pas être en mesure de maintenir des couvertures d'assurance adaptées à un coût acceptable, de ne plus être couvert pour certains types de risques ou d'être confronté au risque de défaillance de l'un de ses assureurs. - 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"> - Ces risques seraient susceptibles d'avoir des conséquences défavorables sur la situation financière et les résultats du Groupe. - Si la société sortait du périmètre du groupe Northwood Investors ou si elle cessait de bénéficier du pouvoir de négociation du groupe Northwood Investors, elle pourrait avoir à supporter des niveaux de prime plus élevés. 	<ul style="list-style-type: none"> - La gestion de ce risque est suivie par un courtier-conseil externe. - Le coût des primes d'assurance versées par le Groupe au titre des assurances obligatoires et facultatives représente un poids non significatif sur les résultats de la société. Une sortie du périmètre du groupe Northwood Investors ne devrait donc pas avoir un impact significatif sur la situation financière de la société. - Sur l'exercice écoulé, aucun défaut d'assurance significatif n'a été constaté.
7. Risques liés au régime fiscal			
7.1 Risques liés aux contraintes relevant du régime fiscal applicable aux SIIC			
	<ul style="list-style-type: none"> - La Société est soumise au régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC ») prévu à l'article 208 C du Code général des impôts qui lui permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur la partie de son bénéfice provenant de la location d'immeubles, des plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'immeubles ou de parts détenues dans des sociétés à prépondérance immobilière, et des dividendes reçus de ses filiales. - Le bénéfice de ce régime fiscal favorable est subordonné au respect d'un certain nombre de conditions parmi lesquelles figure notamment le respect d'obligations minimales de distribution. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le non-respect des conditions du régime SIIC pourrait entraîner l'assujettissement de la Société à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice au cours duquel une condition ne serait pas respectée voire la sortie définitive ou temporaire du régime SIIC. - La Société étant entrée dans le régime SIIC depuis plus de 10 ans, la sortie définitive du régime SIIC entraînerait l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés de la Société à compter de l'exercice de sortie. 	<ul style="list-style-type: none"> - La Société se conforme aux conditions prévues par le régime SIIC.
7.2 Risque lié à l'évolution de la réglementation fiscale			
	<ul style="list-style-type: none"> - La réglementation fiscale évolue et se complexifie en permanence. La Société pourrait faire face à des difficultés pour se mettre en conformité avec de nouvelles réglementations, notamment avec des évolutions du régime SIIC, ce qui pourrait la conduire à voir son statut SIIC suspendu temporairement ou définitivement. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les évolutions de la réglementation fiscale peuvent avoir des effets défavorables sur la situation financière de la Société. En outre, le non-respect des conditions d'accès au statut SIIC entraînerait la sortie définitive de la Société du régime d'exonération. - Une telle sortie pourrait générer l'assujettissement de la société à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. 	<ul style="list-style-type: none"> - La Société prend toutes les dispositions pour se conformer aux évolutions de la réglementation fiscale.
7.3 Risques liés à l'actionnaire majoritaire			
	<ul style="list-style-type: none"> - Un ou plusieurs actionnaires agissant de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce (à l'exception des SIIC elles-mêmes) ne doivent pas détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital d'une SIIC. À défaut, le régime SIIC serait remis en cause. - L'article 208 C, 1 du Code général des impôts a toutefois prévu que la condition de 60 % peut être écartée en cas d'offre publique d'achat ou d'échange au sens de l'article L. 433-1 du Code monétaire et financier, si ce taux de détention est ramené au-dessous de 60 % avant l'expiration du délai prévu pour le dépôt de la déclaration de résultat de l'exercice au cours duquel le dépassement a eu lieu. Dans ce cas, la condition de détention est réputée avoir toujours été respectée. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'acquisition des titres de la Société le 5 novembre 2015 par les entités Northwood n'a pas entraîné de dépassement du seuil de 60 %, lesdites entités détenant au terme de cette acquisition 59,78 % du capital social et des droits de vote de la Société. - Toutefois, les entités Northwood ont franchi le seuil de détention de 30 % du capital et/ou des droits de vote de la Société entraînant le déclenchement d'une offre publique d'achat obligatoire (« l'Offre »). - Les entités Northwood, qui détenaient 98,44 % du capital de la Société à l'issue de l'Offre clôturée le 25 janvier 2016, ont cédé une partie de leurs actions représentant 40,96 % du capital de la Société à des Investisseurs institutionnels de premier plan, notamment à un affilié de GIC (le fonds souverain singapourien) à hauteur de 25 %, agissant chacun de façon indépendante. - Au 31 décembre 2016, les entités Northwood ne détiennent de concert plus que 57,38 % du capital et des droits de vote de la Société. - Le reclassement par les entités Northwood, intervenu en 2016 et donc avant le 30 avril 2017, de la partie de sa participation dans la société excédant le seuil de 60 %, a permis à celle-ci de conserver son statut SIIC. 	
7.4 Risques liés 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. 	
8. Risque lié aux dégratations sociétales et environnementales			
	<ul style="list-style-type: none"> - Risque de perte de valeur du Groupe lié à une sensibilité accrue des actifs du patrimoine à des événements météorologique extrêmes (température, précipitation et inondation, vent...). - Le Groupe pourrait également subir la raréfaction et la hausse des coûts de matières premières nécessaires à son exploitation (eau, énergie...). 	<ul style="list-style-type: none"> - La conséquence serait une hausse des primes d'assurance et des coûts d'exploitation (consommables et maintenance technique). - Le risque porte également sur la non-réalisation des objectifs fixés par le Groupe en matière de RSE, notamment la réduction de consommation d'énergie, d'eau et d'émissions de gaz à effet de serre. - L'image et la réputation du Groupe pourraient être impactées. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le Groupe place la RSE au cœur de sa stratégie. - Le Groupe suit de manière très détaillée la consommation énergétique de ses actifs. - Pour plus d'information concernant le dispositif de maîtrise relatif aux principaux risques RSE, se référer à la partie II. RSE.

GESTION DES RISQUES ET PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

La gestion des risques est décrite sous forme de synthèse dans le tableau figurant ci-avant.

La loi requiert que soient également 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.

Objectifs de la Société en matière de contrôle interne

Le dispositif de gestion des risques a pour objectif de :

- créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation de la Société ;
- sécuriser la prise de décisions et les processus de la Société pour favoriser l'atteinte des objectifs ;
- favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la Société ;
- mobiliser les collaborateurs et partenaires de la Société autour d'une vision commune des principaux risques.

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.

Sont décrites ci-après les différentes procédures de contrôle interne mises en place par la Société :

Organisation générale du contrôle au sein de la Société

a) Personnes ou structures chargées du contrôle :

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 rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise.

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.

Description synthétique des procédures de contrôle interne mises en place par la Société

À titre liminaire, il est rappelé que la Société a changé de système d'information afin d'accélérer la gestion de l'information avec ses parties prenantes et d'améliorer ses moyens de contrôle interne.

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

Depuis le 5 novembre 2015, Northwood Investors France Asset Management est devenu le nouvel asset manager et l'ERP SAP a été remplacé par ALTAIX et YARDI. Les quittancements et appels de charges locatives sont émis par le gestionnaire d'immeubles qui en assure par ailleurs l'encaissement.

Ces facturations sont comptabilisées par le service comptable du gestionnaire d'immeubles. L'asset manager procède aux contrôles de la facturation.

Le budget des charges relatives à un immeuble est établi par le gestionnaire d'immeubles et validé par l'asset manager.

Les dépenses liées à la vie de l'immeuble sont reçues et comptabilisées dans le logiciel (ALTAIX et YARDI) par le gestionnaire d'immeubles. Le gestionnaire d'immeubles procède au paiement et à la validation des factures.

(ii) Comptes consolidés

La Direction générale est responsable des procédures liées à l'élaboration et au traitement de l'information financière. Le processus d'arrêt 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 et des instruments financiers, 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 du gestionnaire d'immeubles, de l'asset manager et des banques.

La validation des factures et leur mise en paiement sont effectuées 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 30 jours suivant la fin du premier semestre, des états financiers (bilan et compte de résultat établi à la date du dernier jour du semestre concerné, tableau de trésorerie pour le semestre), la comparaison entre ces états financiers avec le budget, ainsi qu'avec les prévisions 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 Northwood Investors France Asset Management. Les fonctions de property management sont exercées par le partenaire historique Yxime pour la société Prothin et par CBRE et Vinci pour la SCI Hanami Reuil, et l'activité d'expertise comptable est assurée par PWC 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.

d) Lutte anti-blanchiment et financement du terrorisme :

La Société s'efforcera de mettre en place les procédures nécessaires afin de lutter contre le blanchiment des capitaux.

RISQUES FINANCIERS LIÉS AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Risques liés aux dégradations sociétales et environnementales

Le Groupe est susceptible d'être exposé à des risques financiers liés aux effets du changement climatique, notamment de perte de valeur lié à une sensibilité accrue des actifs composant le patrimoine du Groupe à des événements météorologiques extrêmes (température, précipitation et inondation, vent...). Le Groupe pourrait également subir la raréfaction et la hausse des coûts de matières premières nécessaires à son exploitation (eau, énergie...).

La conséquence serait une hausse des primes d'assurance et des coûts d'exploitation (consommables et maintenance technique). Le risque porte également sur l'absence de réalisation des objectifs fixés par le Groupe en matière de RSE. L'image et la réputation du Groupe pourraient être impactées.

Les principaux enjeux RSE associés à ces risques sont : les achats responsables, les ressources naturelles et déchets autre que l'eau et l'énergie, le changement climatique et émission de gaz à effet de serre, la performance énergétique et les énergies renouvelables.

Le Groupe place la RSE au cœur de sa stratégie et suit de manière très détaillée la consommation de ses actifs.

Pour plus d'information concernant le dispositif de maîtrise relatif aux principaux risques RSE, se référer à la partie II. responsabilité sociétale d'entreprise.

Risques liés à la réglementation relative au changement climatique

Nouvelle réglementation mise en place afin de lutter contre le changement climatique.

Coûts de conformité, responsabilités, restrictions, limitations sur l'utilisation des biens à forte intensité carbone, investissements dans les nouvelles technologies, risque et dépréciation des actifs... ; affectent la valeur des actifs et des investissements.

La mise en place d'une taxe carbone et l'augmentation du prix de l'énergie sur le marché est attendue.

Cegereal suit de près cette nouvelle réglementation dans le cadre de sa stratégie RSE et voit déjà la consommation énergétique de son patrimoine et ses émissions de gaz à effet de serre diminuer.

Les risques liés à l'augmentation du prix de l'énergie et à l'apparition d'une taxe carbone sont minimes mis en perspective du bilan comptable de Cegereal.

1.9. ASSURANCES

La politique en matière d'assurance menée par le Groupe a pour objectif essentiel la protection de son patrimoine et sa protection contre des responsabilités encourues.

Elle vise à garantir la pérennité du Groupe face aux différents risques, à réduire les coûts liés à la réalisation de ces risques, à améliorer constamment les garanties et la gestion des flux d'indemnisation, et à apporter un service de qualité aux locataires.

Les principaux risques pour lesquels le Groupe a organisé une protection d'assurance sont les dommages au patrimoine et les pertes de loyers consécutives et les responsabilités civiles en tant que propriétaire d'immeubles ou en tant que professionnel de l'immobilier.

Le programme d'assurance comporte :

- l'assurance des actifs immobiliers construits, y compris la Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble (RCPI) ;
- les responsabilités civiles liées au secteur immobilier (générales, environnementales).

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.

Les couvertures dommage aux biens et/ou pertes d'exploitation et RCPI représentent l'essentiel du budget en raison de leur importance stratégique pour le Groupe en termes de management des risques.

Ces risques sont assurés dans un programme qui couvre Cegereal ainsi que toutes ses filiales, auprès d'un assureur de premier rang Aviva Insurance Limited, par l'intermédiaire de son courtier d'assurance, à savoir : Arthur J. Gallagher.

Il est à noter également que, dans les baux commerciaux, le Groupe favorise la renonciation réciproque à recours pour faciliter la gestion des sinistres.

La couverture des dommages et des responsabilités liés aux immeubles

Les immeubles détenus par le Groupe sont tous situés en région parisienne mais pas tous dans le même quartier. Par conséquent, un sinistre total touchant l'un de ses immeubles aurait un impact limité sur sa situation financière. En effet, les montants de couverture ont été évalués pour couvrir largement un sinistre majeur qui frapperait l'immeuble le plus important du Groupe.

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).

En sus, cette police :

- (a) comprend les honoraires d'expert et les frais d'architecte ;
- (b) prévoit une clause « perte et frais annexes » couvrant notamment les frais de démolition, de déblai, de gardiennage du chantier consécutifs à un sinistre ;
- (c) 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) ;

(d) inclut une garantie « perte de loyers » couvrant une période d'au moins 24 mois de loyers.

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.

La responsabilité civile générale et professionnelle

Les conséquences corporelles, matérielles et immatérielles de la responsabilité civile du fait des activités ou d'une faute professionnelle des salariés sont assurées par un contrat Groupe.

La responsabilité civile personnelle des mandataires sociaux et des dirigeants de droit ou de fait de la société est couverte à hauteur des montants adaptés aux risques encourus.

Les sinistres

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'assurance ou de franchise n'est survenu.

1.10. LITIGES

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

Aucune provision d'un montant significatif correspondant à des litiges n'a été constituée dans les comptes du Groupe au 31 décembre 2017.

2. Comptes consolidés

Les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2016 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 84 à 102 et en page 103 dans le document de référence 2016 enregistré auprès de l'AMF le 24 mars 2017 sous le visa n° D.17-0219 sont incorporés par référence au présent document.

Les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2015 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 66 à 81 et en page 82 dans le document de référence 2015 enregistré auprès de l'AMF le 27 avril 2016 sous le visa n° D. 16-0418 sont incorporés par référence au présent document.

2.1. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE 2017

En milliers d'euros, sauf données par action

	Notes	31/12/17	31/12/16
		12 mois	12 mois
Revenus locatifs	5.18	51 259	47 196
Autres prestations	5.19	16 166	13 991
Charges liées aux immeubles	5.20	(29 416)	(17 221)
Loyers nets		38 008	43 965
Vente d'immeuble		0	0
Frais de fonctionnement	5.21	(4 765)	(3 663)
Autres charges opérationnelles	5.22	(10)	(716)
Autres produits opérationnels	5.22	175	9
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement		41 978	34 292
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement		(4 800)	(13 900)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	5.1	37 178	20 392
Résultat opérationnel		70 587	59 987
Produits financiers		597	53
Charges financières		(10 542)	(17 972)
Résultat financier	5.23	(9 945)	(17 919)
Charge d'impôts	5.24	1 765	(802)
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		62 408	41 265
<i>dont part revenant au Groupe</i>		<i>62 408</i>	<i>41 265</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
Autres éléments du résultat global			
RÉSULTAT GLOBAL		62 408	41 265
<i>dont part revenant au Groupe</i>		<i>62 408</i>	<i>41 265</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
Résultat net de base par action		4,67	3,09
Résultat net dilué par action		4,37	2,95

2.2. ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE 2017

En milliers d'euros

	Notes	31/12/17	31/12/16
Actifs non courants			
Immobilisations corporelles		56	61
Immeubles de placement	5.1	1 169 400	1 124 100
Prêts et créances (part non courante)	5.2	21 591	22 949
Instruments financiers non courants	5.12	31	184
Total actifs non courants		1 191 078	1 147 294
Actifs courants			
Créances clients	5.3	18 481	16 539
Autres créances d'exploitation	5.4	10 200	12 709
Charges constatées d'avance	5.6	347	354
Total des créances		29 029	29 602
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5	61 718	18 634
Total trésorerie et équivalents de trésorerie		61 718	18 634
Total actifs courants		90 747	48 236
TOTAL ACTIF		1 281 825	1 195 530
Capitaux propres			
Capital		66 863	66 863
Réserve légale et primes		77 600	115 043
Réserves consolidées		410 662	359 877
Résultat net part du Groupe		62 408	41 265
Total capitaux propres	5.10	617 532	583 048
Passifs non courants			
Emprunts (part non courante)	5.11	616 043	576 951
Autres dettes financières (part non courante)	5.16	5 929	4 605
Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)			
Instruments financiers	5.12	548	920
Total passifs non courants		622 519	582 476
Passifs courants			
Emprunts part à moins d'un an	5.16	2 979	2 224
Dettes fournisseurs	5.16	11 589	5 832
Dettes d'impôts sur les bénéfices		0	
Autres dettes d'exploitation	5.15	9 644	7 985
Produits constatés d'avance	5.17	17 561	13 966
Total passifs courants		41 774	30 007
Total passifs		664 293	612 483
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 281 825	1 195 530

2.3. ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

En milliers d'euros

	31/12/17	31/12/16
FLUX D'EXPLOITATION		
Résultat net de l'ensemble consolidé	62 408	41 265
<i>Élimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>		
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	(37 178)	(20 392)
<i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissement d'immobilisations corporelles (hors immeubles de placement)	9	9
Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture	-	102
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)	(219)	895
Traitement des emprunts au coût amorti	1 752	2 949
Provisions pour risques et charges	-	-
<i>Impôts</i>	(1 765)	-
<i>Intérêts moratoires</i>	(165)	-
Marge brute d'autofinancement	24 841	24 828
Variation des autres éléments de BFR	14 380	376
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre	-	134
Variation du besoin en fonds de roulement	14 380	511
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	39 221	25 339
FLUX D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations	(8 126)	(161 717)
Augmentation nette des dettes sur immobilisations	493	621
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(7 633)	(161 096)
FLUX DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital	37 875	181 000
Variation de la dette bancaire	-	9
Émission d'instruments financiers (BSA)	(508)	(8 542)
Frais de transaction sur refinancement	-	(168)
Acquisition d'instruments de couverture	729	-
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	-	(523)
Diminution nette des emprunts (part à moins d'un an)	1 323	654
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	130	(43)
Distribution de dividendes	(28 053)	(26 720)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	11 496	145 668
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	43 084	9 911
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période	18 634	8 723
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE	61 718	18 634

2.4. ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017

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 31/12/2015	160 470	21 436	(217)	386 620	568 309	-	568 309
Résultat global	0	0	0	41 501	41 501	0	41 501
- Résultat net				41 265	41 265		41 265
- Autres variations				236	236		236
- Autres éléments du résultat global							
Transactions en capital avec les propriétaires	(93 608)	93 608	(43)	(26 720)	(26 763)	0	(26 763)
- Distribution de dividendes (2 € par action)				(26 720)	(26 720)		(26 720)
- Variation sur actions propres détenues			(43)		(43)		(43)
- Diminution de capital en nominal	(93 608)	93 608					
Capitaux propres au 31/12/2016	66 863	115 043	(259)	401 401	583 048	-	583 048
Résultat global	0	(9 361)	0	71 768	62 408	0	62 408
- Résultat net				62 408	62 408		62 408
- Autres variations		(9 361)		9 361	0		
- Autres éléments du résultat global							
Transactions en capital avec les propriétaires	0	(28 082)	130	29	(27 923)	0	(27 923)
- Distribution de dividendes (2 € par action)		(28 082)		29	(28 053)		(28 053)
- Variation sur actions propres détenues			130		130		130
- Diminution de capital en nominal							
Capitaux propres au 31/12/2017	66 863	77 600	(129)	473 199	617 532	-	617 532

2.5. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2017

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 2017.

2.5.1. CONTEXTE ET PRINCIPALES HYPOTHÈSES RETENUES POUR L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

Note 1.1 Contexte opérationnel

L'activité du Groupe, constitué par la société Cegereal SA et par ses filiales, n'a pas connu d'évolution majeure au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Son patrimoine immobilier est identique à celui de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

Note 1.2 Faits marquants de l'exercice

Le Conseil d'administration a mis fin le 25 octobre 2017 aux fonctions de M. Raphaël Tréguier, ancien Directeur général de Cegereal. Le Conseil a nommé Jérôme Anselme, Directeur général, à titre intérimaire.

Le groupe Cegereal a tiré le solde de la deuxième tranche de la convention de crédit, soit 39 millions d'euros, le 17 juillet 2017.

Durant l'exercice, la contribution de 3 % sur les dividendes a été jugée inconstitutionnelle par le Conseil constitutionnel. Cette condamnation a produit ses effets à l'égard de toutes les distributions ayant donné lieu au paiement de la contribution, sans distinguer suivant qu'elles proviennent ou non de la redistribution de produits de filiales (françaises ou européennes). Par conséquent, Cegereal a déposé des réclamations pour un montant de 1 765 milliers d'euros visant à obtenir la restitution des contributions versées au cours des années non prescrites, soit 2015 et 2016.

Note 1.3 Informations financières présentées en comparatif

L'information financière dans les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 présente, au titre des éléments comparatifs, les comptes de l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2016.

Note 1.4 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 2017 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.

Par ailleurs, du fait de son option pour le régime SIIC, Cegereal est tenue de respecter certaines obligations de distribution (cf. note 2.8).

Les comptes consolidés sont arrêtés par le Conseil d'administration du 15 février 2018.

2.5.2. RÈGLES, PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES UTILISÉS POUR L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

Note 2.1 Présentation des comptes consolidés

RÉFÉRENTIEL

Les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2017 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 2017 et applicables à cette date, avec en comparatif l'exercice 2016 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). Ainsi, 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.

Normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire à partir de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2017

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 2017 sont sans impact dans les comptes.

Amendements à l'IAS 7 – Informations à fournir liées aux activités de financement

Ces amendements sont d'application prospective. Ils imposent aux entités de fournir des informations supplémentaires permettant aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les modifications intervenues dans les passifs inclus dans leurs activités de financement, que ces modifications proviennent ou non de flux de trésorerie. Pour répondre à cette obligation les entités devront fournir les informations sur les variations suivantes des passifs issus des activités de financement : les changements issus des flux de trésorerie de financement, les changements découlant des prises ou pertes de contrôle, les effets des variations des cours des monnaies étrangères, les variations de juste valeur et les autres changements.

Normes et interprétations publiées mais non entrées en vigueur – Textes adoptés par l'Union Européenne à la date de clôture

À compter du 1^{er} janvier 2018, la Société appliquera la norme IFRS 9 – Instruments Financiers – remplaçant la norme IAS 39. IFRS 9 apporte des améliorations au niveau de la classification et l'évaluation des actifs financiers, un modèle unique de dépréciation prospectif, fondé sur les pertes attendues, ainsi qu'une approche sensiblement réformée de la comptabilité de couverture. De plus les informations en annexes seront renforcées.

L'application par anticipation de cette norme, bien qu'autorisée, n'a pas été retenue par la Société.

La norme IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients va entrer en vigueur au 1^{er} janvier 2018. Elle comprend de nouveaux principes pour la comptabilisation du chiffre d'affaires ainsi que de nouvelles

exigences en matière d'informations en annexes.

La norme IFRS 16 – Contrats de locations entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2019. Elle modifie le traitement comptable des contrats de location, principalement pour les preneurs, en entraînant la comptabilisation d'un actif et d'un passif pour la plupart des contrats de location, et non uniquement les contrats de location-financement. Elle peut être appliquée par anticipation suite à son adoption par l'Union Européenne le 31 octobre 2017.

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. Une réflexion est en cours et nous n'anticipons, à ce stade, aucun impact significatif.

Normes et interprétations publiées mais non encore entrées en vigueur

L'IASB a publié les normes, amendements de normes et interprétations suivants non encore adoptés par l'Union européenne et qui sont applicables au Groupe :

- Améliorations annuelles des normes IFRS – cycle 2014-2016 (applicable au 1^{er} janvier 2018) ;
- Amendements à IFRS 2 - Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions (applicable au 1^{er} janvier 2018) ;
- Amendements à IAS 40 - Transferts des immeubles de placement (applicable au 1^{er} janvier 2018) ;
- Interprétation IFRIC 23 - Incertitude relative aux traitements fiscaux (applicable au 1^{er} janvier 2019) ;
- Amendements à IFRS 9 - Clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative (applicable au 1^{er} janvier 2019) ;
- Amendements à IAS 28 - Intérêts à long terme dans des entreprises associées et coentreprises (applicable au 1^{er} janvier 2019) ;
- Améliorations annuelles des normes IFRS - Cycle 2015-2017 (applicable au 1^{er} janvier 2019).

Ces interprétations et amendements ne devraient pas avoir d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe.

MÉTHODE DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés regroupent l'ensemble des entreprises sous contrôle, 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 activités pertinentes, qu'il a une exposition ou des droits à leurs rendements variables et qu'il a la capacité d'agir sur ces rendements, sont consolidées par intégration globale.

Au 31 décembre 2017, il n'existe pas dans le périmètre du Groupe de société contrôlée conjointement ni de société sur laquelle le Groupe exerce une influence notable.

Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2017, 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 2017
Prothin SAS	533 212 445	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2017
OPPCI K Rueil	814 319 513	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2017
Hanami Rueil SCI	814 254 512	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2017
EURL CGR Holdco	833 876 568	100 %	100 %	Intégration globale	Du 7 décembre au 31 décembre 2017
SCI CGR Propco	834 144 701	100 %	100 %	Intégration globale	Du 20 décembre au 31 décembre 2017

Toutes les sociétés comprises dans le périmètre clôturent leur exercice au 31 décembre 2017

Retraitements de consolidation et éliminations

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés conformément à la norme IFRS 3. On entend par regroupement d'entreprises, la prise de contrôle d'une ou plusieurs activités par l'acquéreur. Une activité est définie par la norme IFRS 3 comme la réunion de trois composantes :

- Des ressources économiques, qui créent ou qui ont la capacité de créer des sorties ;
- Tout processus, qui, une fois appliqué aux ressources, crée ou a la possibilité de créer des sorties ;
- Des sorties, résultantes des processus appliqués aux ressources susceptibles de générer le rendement attendu.

En l'application de 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 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 :

- 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 perte de valeur, lorsqu'il est négatif, comptabilisé 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. Il en est de même pour les sociétés EURL CGR Holdco et SCI CGR Propco qui ont été créées en 2017.

Les sociétés OPPCI K Rueil et Hanami Rueil SCI sont entrées dans le périmètre de consolidation au 15 décembre 2016. Cette acquisition ne répondait pas à la définition d'un regroupement d'entreprises au sens de la norme IFRS 3 et a donc été traitée comme l'acquisition d'un groupe d'actifs. Le coût d'acquisition de ce groupe d'actifs a été donc réparti entre les actifs et les passifs identifiables transférés au prorata de leur juste valeur respective à la date d'acquisition sans comptabilisation d'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.

Lors de leur acquisition, les immeubles de placement sont, selon la norme IAS40, évalués au prix d'achat incluant les coûts de transaction (honoraires juridiques, droits de mutation...).

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 deux fois par an.

Conformément aux recommandations du Comité européen des régulateurs des marchés de valeurs mobilières (CESR *Committee of European Securities Regulators*) de juillet 2009, le Groupe change d'expert en évaluation immobilière tous les 3 ans, afin de bénéficier d'une nouvelle analyse des qualités et de la valeur de marché d'un patrimoine. Au 31 décembre 2017, les évaluateurs indépendants mandatés par la société sont BNPP RE, en charge de la valorisation des immeubles Europlaza et Rives de Bercy, Catella pour Arcs de Seine et Cushman Wakefield pour Hanami.

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 ses évaluateurs 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 2017, 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 7,50 %.

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.

Classification de la juste valeur selon la norme IFRS 13

Cegereal applique la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants de marché à la date d'évaluation.

La norme IFRS 13 prévoit une hiérarchisation des justes valeurs classant selon trois niveaux d'importance les données ayant servi de base à l'évaluation des actifs et passifs concernés.

Les trois niveaux sont les suivants :

- Niveau 1 : la juste valeur correspond à des prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- Niveau 2 : la juste valeur est déterminée sur la base de données observables, soit directement, soit indirectement ;
- Niveau 3 : la juste valeur est déterminée sur la base de données non observables directement.

Le niveau de juste valeur des immeubles de placement défini selon l'IFRS 13 est précisé dans la note 5.1.

Note 2.5 Instruments financiers - classification et évaluation des actifs et passifs financiers

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 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 des facturations correspondant à la période suivante.

De ce fait, le décalage entre la date de facturation et la date d'arrêt des comptes consolidés est neutralisé par la comptabilisation de « produits constatés d'avance » correspondant aux loyers quittancés non échus (cf. note 5.17).

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.

INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Cegereal n'a pas opté pour la comptabilité de couverture. Les instruments financiers dérivés sont donc évalués à leur juste valeur à chaque arrêté comptable et les variations sont comptabilisées en résultat.

Cegereal applique la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants de marché à la date d'évaluation.

Le niveau de juste valeur des instruments financiers dérivés défini selon l'IFRS 13 est précisé dans la note 5.13.

INSTRUMENTS FINANCIERS HYBRIDES

Un instrument financier hybride désigne un contrat financier non dérivé (contrat hôte) incluant un (ou des) instrument(s) dérivé(s) (dérivé(s) incorporé(s)).

Lorsque le dérivé incorporé est non étroitement lié au contrat hôte, il est comptabilisé séparément de ce dernier, autrement, il n'est pas comptabilisé séparément du contrat hôte.

Un instrument hybride est évalué :

- pour son ensemble à la juste valeur sur option du Groupe, ou
- lorsque l'option pour la juste valeur des instruments hybrides n'a pas été retenue, le contrat hôte est évalué au coût amorti.

Le groupe Cegereal n'a pas opté pour l'évaluation à la juste valeur des instruments financiers hybrides.

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. Cegereal SA a souscrit un second mandat avec la société Exane BNP Paribas le 27 novembre 2017.

Selon les termes de ces contrats, 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.

Dans le cadre de ces contrats, le Groupe détenait 9 609 de ses propres titres (soit 0,07 % des actions) pour un total de 364 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

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 de Cegereal SA, 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 2017.

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

En complément, la société K Rueil est une SPICAV et est donc exonérée d'impôt sur les sociétés. La SCI Hanami est transparente fiscalement au sens de l'article 8 du Code général des Impôts.

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 ;
 - 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 ;
 - des dividendes reçus des SPICAV détenues à hauteur d'au moins 5 % du capital et des droits de vote pendant une durée minimale de 2 ans et des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

En cas de sortie du régime, quelle que soit la date à laquelle elle intervient, 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.

- (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 prélevées sur les bénéfices exonérés et 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 quatre salariés, 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 2017.

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 12 mois à compter de la date de clôture est classée en dettes non courantes et la partie court terme avec une échéance inférieure à 12 mois est classée en dettes courantes.

Lorsque des instruments dérivés sont incorporés dans le contrat d'emprunt, l'ensemble est traité conformément à ce qui est indiqué dans le paragraphe « Instruments financiers hybrides » de la note 2.5.

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 6 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 et de remise en état 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.

Ces charges locatives incluent les taxes relatives aux immeubles, soit la taxe foncière, la taxe sur les bureaux ainsi que la taxe sur les surfaces de stationnement.

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 par du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période. Les actions d'autocontrôle ne sont pas considérées comme des actions en circulation et viennent donc minorer le nombre d'actions prises en compte pour le résultat net par action.

Le résultat par action dilué est calculé à partir du résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires et du nombre moyen pondéré d'actions existantes au cours de l'exercice, ajustées des effets de toutes les actions ordinaires potentielles diluées.

Note 2.15 Présentation des états financiers

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

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

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

2.5.3. ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DÉTERMINANTS

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

Les estimations risquant 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 et l'évaluation de la juste valeur des instruments financiers. La juste valeur du patrimoine 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 les évaluateurs indépendants, pourraient varier significativement selon l'évolution du taux de rendement, ce taux résultant de l'observation des taux pratiqués sur le marché de l'immobilier.

En millions d'euros	Évolution du taux de rendement potentiel									
	0,500 %	0,375 %	0,250 %	0,125 %	0,000 %	(0,125) %	(0,250) %	(0,375) %	(0,500) %	
Immeuble										
Europlaza	341,7	348,3	355,3	362,5	370,0	377,8	386,0	394,5	403,4	
Arcs de Seine	397,5	407,6	418,1	429,3	441,0	453,4	466,5	480,4	495,2	
Rives de Bercy	175,1	178,6	182,2	186,0	190,0	194,1	198,4	203,0	207,7	
Campus Hanami	154,4	157,7	161,1	164,6	168,4	172,3	176,3	180,6	185,1	
Total	1 068,7	1 092,2	1 116,7	1 142,4	1 169,4	1 197,6	1 227,2	1 258,5	1 291,4	
Impact sur la valorisation du portefeuille	(8,61) %	(6,60) %	(4,51) %	(2,30) %	0,00 %	2,41 %	4,95 %	7,62 %	10,43 %	

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.

Concernant les instruments de couverture, analysés en note 4.7, une variation des taux d'intérêt entraînerait les valorisations suivantes :

En millions d'euros

Instrument de couverture	Nominal	Taux couvert	Taux fixe	- 1 %	- 0,5 %	Évaluation au 31/12/2017	+ 0,5 %	+ 1 %
Cap	320 000	Euribor 6 mois	1,50 %	0	1	10	73	313
Cap	15 000	Euribor 3 mois	1,50 %	1	7	20	48	94
Cap	15 000	Euribor 3 mois	2,00 %	0	0	0,5	3	15
Swap	25 000	Euribor 3 mois	0,10 %	(1 013)	(504)	(30)	477	949
Total				(1 012)	(497)	1	601	1 371

2.5.4. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Note 4.1 Risque lié au refinancement

Le 26 juillet 2016, le groupe Cegereal a renégocié l'emprunt de 405 millions d'euros et signé une nouvelle convention de crédit. La convention a permis au Groupe d'emprunter 525 millions d'euros. L'emprunt se compose de deux tranches : une tranche de 445 millions et une tranche de 80 millions. Il s'agit d'un emprunt de 5 ans remboursable *in fine*, soit le 26 juillet 2021 avec une option de prorogation de 2 ans.

La totalité de la première tranche a été tirée le 26 juillet 2016 et 41 millions d'euros de la deuxième tranche ont été tirés le 12 décembre 2016. Le solde de la deuxième tranche, soit 39 millions d'euros, a été tiré le 7 juillet 2017.

Suite à l'acquisition de la société Hanami Rueil SCI, le groupe Cegereal a signé le 15 décembre 2016 une convention de crédit d'un montant de 100 millions d'euros. Il s'agit d'un emprunt de 5 ans remboursable à hauteur de 0,375 % du principal à chaque échéance de paiement et le solde restant *in fine*, soit le 15 décembre 2021.

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 des évaluateurs indépendants. 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 situation économique 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 cinq locataires, qui au jour d'arrêté des comptes représentent environ 50 % des revenus locatifs perçus en 2017. 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.

Les emprunts du Groupe ont été conclus auprès de groupements d'établissements de crédit.

Une description des différentes lignes de crédit et des clauses d'exigibilité anticipée prévues par les conventions de crédit se trouve en notes 4.7 et 5.26. À la dernière échéance de paiement des intérêts, les covenants bancaires étaient respectés.

Note 4.7 Risque de taux d'intérêt

Le groupe Cegereal a procédé à un refinancement en date du 26 juillet 2016 suite au remboursement de l'emprunt contracté le 26 juillet 2012. La nouvelle convention d'emprunt signée permet au groupe d'emprunter 525 millions d'euros composé de deux tranches : une tranche de 445 millions (Tranche A) et une tranche de 80 millions (Tranche B). La totalité des tranches A et B a été tiré à fin 2017.

Le taux d'intérêt a été de 1,35 % pour l'intégralité de la tranche A jusqu'au 1 novembre 2016. À compter du 2 novembre 2016, 94 % de la tranche A est soumis à un taux fixe de 1,35 % si le taux d'occupation est supérieur à 75 % et de 1,50 % dans le cas contraire. Le solde restant de la tranche A (soit 6 %) est soumis à un taux variable (Euribor 6 mois avec un taux plancher « floor » à 0 %) complété par une marge de 1,35 % si le taux d'occupation est supérieur à 75 % et de 1,50 % sinon. Le taux Euribor était négatif du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017.

La tranche B est soumise aux mêmes conditions que la quote-part de la tranche A soumise au taux variable.

Suite à l'acquisition de la société SCI Hanami Rueil, le Groupe Cegereal a signé le 15 décembre 2016 une convention de crédit d'un montant de 100 millions d'euros. L'emprunt est composé de trois tranches : une tranche d'un montant de 50 millions d'euros soumise à un taux fixe de 1,52 %, comprenant une marge de 1,45 % ; une tranche de 25 millions d'euros soumise à un taux variable (Euribor 3 mois avec un taux plancher « floor » à 0 %) et une dernière tranche de 25 millions d'euros soumise à un taux variable (Euribor 3 mois avec un taux plancher « floor » à - 0,4 %).

Les deux taux variables sont complétés par une marge de 1,45 %.

Le groupe Cegereal a souscrit à quatre contrats de couverture :

Établissement financier	Commonwealth Bank of Australia	Commonwealth Bank of Australia	Société générale	Société générale
Type de couverture	Cap	Cap	Cap	Swap
Montant nominal (en milliers d'euros)	320 000 ⁽¹⁾	15 000	15 000	25 000
Taux fixe	1,50 %	1,50 %	2,00 %	0,10 %
Taux couvert	Euribor 6 mois	Euribor 3 mois	Euribor 3 mois	Euribor 3 mois
Date de commencement	15/10/2016	15/12/2016	15/10/2019	15/12/2016
Date d'échéance finale	15/10/2019	15/10/2019	15/12/2021	15/12/2021

(1) Le montant nominal du Cap est ramené à 320 000 milliers d'euros à partir du 16/01/2017 inclus.

2.5.5. COMMENTAIRES SUR L'ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE ET L'ÉTAT DE RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE 2017

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	Immeuble Campus Hanami	Total
31/12/15	202 000	361 000	379 000		942 000
Acquisitions				153 881	153 881
Indemnité perçue					
Dépenses ultérieures		5 819	2 008		7 828
Cessions					
Variation de la juste valeur	(7 200)	(4 819)	34 292	(1 881)	20 392
31/12/16	194 800	362 000	415 300	152 000	1 124 100
Acquisitions		626	503	996	2 125
Indemnité perçue					0
Dépenses ultérieures		1 072	4 909		5 981
Cessions					0
Variation de la juste valeur	(4 800)	6 302	20 288	15 404	37 194
31/12/17	190 000	370 000	441 000	168 400	1 169 400

INFORMATIONS FINANCIÈRES

PRINCIPALES HYPOTHÈSES DE DÉTERMINATION DE LA JUSTE VALEUR

L'estimation de la juste valeur retenue par les évaluateurs au 31 décembre 2017 est indiquée ci-dessous à partir des informations suivantes :

Actifs	Valeur d'expertise au 31/12/17 (hors droits)		Surface locative brute ⁽¹⁾ au 31/12/17		Loyer facial annuel HT ⁽²⁾	
	en millions d'euros	%	m ²	%	en milliers d'euros	%
Europlaza (1999 ⁽³⁾)	370	31,64	52 078	31	23 301	35,03
Arcs de Seine (2000 ⁽³⁾)	441	37,71	47 222	29	21 248	31,94
Rives de Bercy (2003 ⁽³⁾)	190	16,25	31 942	19	11 268	16,94
Campus Hanami (2011/2016 ⁽³⁾)	168	14,40	34 381	21	10 709	16,10
Total	1 169	100	165 623	100	66 526	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 2017 et le loyer de marché, tel qu'estimé par les évaluateurs.

(3) Année de construction ou de réhabilitation.

Compte tenu de la nature du marché immobilier français et du peu de données publiques disponibles, la juste valeur du patrimoine immobilier relève du niveau 3 selon la classification de la norme IFRS13.

Note 5.2 Prêts et créances (part non courante)

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/17	31/12/16
Dépôts de garantie versés	24	23
Avantages consentis aux locataires à plus d'un an	21 567	22 926
Prêts et créances (part non courante)	21 591	22 949

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

	31/12/17	31/12/16
Créances clients	18 481	16 539
Dépréciation créances clients		
Clients	18 481	16 539

Note 5.6 État des échéances des créances

Échéances des créances au 31 décembre 2017

En milliers d'euros

	Montant net de dépréciation des créances 31/12/17	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	21 591	21 591	0	0	0	0
Total des créances non courantes	21 591	21 591	0	0	0	0
Créances courantes						
Créances clients ⁽¹⁾	18 481	7 183	11 298	7	6	0
Autres créances d'exploitation	10 200	10 200	0	0	0	0
Charges constatées d'avance	347	347	0	0	0	0
Total des créances courantes	29 029	17 731	11 298	7	6	0
Total des créances	50 621	39 322	11 298	7	6	-

(1) Le montant des créances clients données en garantie des emprunts et décrit en note 5.26 s'élève à 18 481 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

Échéances des créances au 31 décembre 2016

En milliers d'euros

	Montant net de dépréciation des créances 31/12/16	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	22 949	22 949	0	0	0	0
Total des créances non courantes	22 949	22 949	0	0	0	0
Créances courantes						
Créances clients ⁽¹⁾	16 539	15 842	697	682	15	0
Autres créances d'exploitation	12 709	12 709	0	0	0	0
Charges constatées d'avance	354	354	0	0	0	0
Total des créances courantes	29 602	28 905	697	682	15	0
Total des créances	52 551	51 856	697	682	15	-

(1) Le montant des créances clients données en garantie des emprunts et décrit en note 5.26 s'élève à 16 539 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

Note 5.7 Juste valeur des actifs financiers

La juste valeur des actifs financiers au 31 décembre 2017 est présentée ci-dessous :

En milliers d'euros

	31/12/17		31/12/16		Niveau de juste valeur (2)
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
Contrat « Cap » (1)	31	31	184	184	Niveau 2
Total actifs non courants	31	31	184	184	

(1) Instruments financiers dérivés

(2) Classification selon la norme IFRS 13 (cf. note 2.4)

Les caractéristiques des actifs non courants sont décrits en note 4.7 et 5.12.

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

Note 5.8 Actifs et passifs financiers

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

En milliers d'euros

Tableau synthétique des actifs et passifs financiers	31/12/17	31/12/16
Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	31	184
Placements détenus jusqu'à leur échéance	-	-
Prêts et créances à plus d'un an	21 591	22 949
Créances courantes	28 682	29 248
Actifs financiers disponibles à la vente	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	61 718	18 634
Total actifs financiers	112 022	71 016
Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	548	920
Passifs financiers évalués au coût amorti		
Passifs non courants	621 971	581 556
Passifs courants	24 213	16 041
Total passifs financiers	646 732	598 517

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 5.10 Capitaux propres consolidés

Composition et évolution des capitaux propres

En milliers d'euros

	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 31/12/2016	13 372 500	5	66 863	115 043	401 142
Distribution de dividendes				(28 082)	29
Autres variations				(9 361)	9 361
Autres éléments du résultat global					
Acompte sur dividendes					
Résultat de l'exercice					62 408
Diminution de capital en nominal					
Variation des actions propres détenues					130
Capitaux propres au 31/12/2017	13 372 500	5	66 863	77 600	473 070

Dividendes versés

En euros

	Proposé au titre de l'exercice clos le 31/12/17	Versé en 2017 au titre de l'exercice 2016 (actions propres exclues)
Dividende global versé	54 827 250	28 053 250
Dividende net par action en euros	4,10	2,10

Le montant du dividende global pour l'exercice clos est apprécié dans ce tableau sur la base du nombre d'actions composant le capital social à la date du 31 décembre 2017. Il est précisé que le dividende qui sera versé au titre de 2017, 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 propose, sous réserve d'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires, de distribuer au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 :

- un dividende d'un montant de 2 540 775 euros, prélevé sur le compte « Autres réserves », soit un dividende unitaire de 0,19 euro par action.
- un dividende d'un montant de 52 286 475 euros, prélevé sur le compte « Primes d'émission », soit un dividende unitaire de 3,91 euros par action.

Actions d'autocontrôle

En euros (sauf le nombre de titres)

	Montant au 31/12/17	Montant au 31/12/16	Variation
Coût d'acquisition	365 189	479 153	(113 964)
Nombre de titres d'autocontrôle à la clôture	9 609	14 919	(5 310)

Note 5.11 Emprunts

L'échéancier des emprunts contractés par le Groupe, évalués au coût amorti, diminué des coûts de transaction, se présente ainsi :

En milliers d'euros

	Emprunt bancaire	Moins d'un an	De 1 à 2 ans	De 2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires					
- Taux fixe	465 953	750	750	464 453	-
- Taux variable	157 922	750	750	156 422	-
Intérêts courus non échus	1 832	1 832	-	-	-
Frais d'emprunts restant à étaler au TIE	(6 685)	(353)	(313)	(6 019)	-
Total au 31/12/2017	619 022	2 979	1 187	614 856	-

Les ratios décrits en 5.26 ont été calculés en date du 31 décembre 2017 et sont respectés. Les caractéristiques de l'emprunt sont décrites dans les notes 4.1 et 4.7.

Note 5.12 Instruments financiers

Le tableau synthétique des instruments financiers se présente comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/17	31/12/16
Contrat « Cap »	31	184
Instruments financiers actif	31	184
Bons de souscription d'actions	541	716
Contrat « Swap »	7	205
Instruments financiers passif	548	920

Les caractéristiques des contrats « cap » et « swap » sont décrites en note 4.7.

Les BSA et le Swap sont qualifiés d'instruments financiers dérivés, et sont évalués à leur juste valeur à chaque arrêté comptable et les variations sont comptabilisées en résultat (cf. note 2.5).

Le 14 avril 2016, Cegereal a émis 865 000 bons de souscription d'actions au prix unitaire de 0,01 euro au profit de Northwood Investors France Asset Management SAS. Ces BSA ont été souscrits pour un total de 8 650 euros en date du 22 avril 2016 et devront être exercés au plus tard le 30 juin 2022. Chaque bon de souscription d'action permet de souscrire une action nouvelle de la société. Le prix de souscription d'une action sera calculé sur la base de la moyenne des cours de bourse pondérée par les volumes calculée sur une période de 20 jours de bourse précédant la date d'exercice.

Note 5.13 Juste valeur des passifs financiers

La juste valeur des passifs financiers au 31 décembre 2017 est présentée ci-dessous :

En milliers d'euros

	31/12/17		31/12/16		Niveau de juste valeur (2)
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
Emprunt	617 190	622 535	578 071	585 977	Niveau 2
Contrat « Swap » ⁽¹⁾	7	7	205	205	Niveau 2
Bons de souscription d'actions ⁽¹⁾	541	541	716	716	Niveau 1
Total passifs non courants	617 738	623 083	578 991	586 897	

(1) Instruments financiers dérivés

(2) Classification selon la norme IFRS 13 (cf. note 2.4)

Les caractéristiques des passifs non courants sont décrites en notes 4.7 et 5.12.

Il n'y a pas d'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur pour les passifs financiers autres que ceux mentionnés ci-dessus.

Note 5.14 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 12 prochains mois.

Note 5.15 Autres dettes d'exploitation

Elles se composent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/17	31/12/16
Personnel	82	322
Jetons de présence	222	159
TVA, impôts divers et charges sociales à payer	3 328	2 379
Appels de charges locatives	1 227	1 177
Locataires	3 592	2 693
Dettes diverses	324	60
Autres dettes d'exploitation	8 776	6 789
Autres dettes sur immobilisations	868	1 195
Dettes sur immobilisations	868	1 195
Autres dettes	9 644	7 985

Le poste « Appels de charges locatives » correspond au solde des fonds versés par les locataires en vue de participer au financement de gros matériels communs.

Note 5.16 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 31/12/17	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	616 043	622 375		622 375	
Autres dettes financières à plus d'un an	5 929	5 929			5 929
Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an	0				
Autres passifs financiers	548	548			
Total passifs non courants	622 519	628 852	-	622 375	5 929
Passifs courants					
Emprunts part à moins d'un an	2 979	3 332	3 332		
Autres dettes financières	0	0	0		
Dettes fournisseurs	11 589	11 589	11 589		
Dettes d'impôts sur les bénéfices	0	0	0		
Autres dettes d'exploitation	9 644	9 644	9 644		
Total passifs courants	24 212	24 566	24 566	-	-

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 5 ans car la politique du Groupe consiste à prolonger les baux quand ils arrivent à échéance.

Les autres passifs financiers correspondent aux bons de souscription d'actions exerçables au plus tard le 30 juin 2022 ainsi qu'au contrat « swap » décrits en notes 4.7 et 5.12.

Note 5.17 Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent aux loyers du premier trimestre 2018 facturés d'avance.

Note 5.18 Loyers

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

En milliers d'euros

	31/12/17 12 mois	31/12/16 12 mois
Revenus locatifs immeuble Europlaza	16 635	19 183
Revenus locatifs immeuble Arcs de Seine	15 256	17 747
Revenus locatifs immeuble Rives de Bercy	9 907	9 847
Revenus locatifs immeuble Campus Hanami ⁽¹⁾	9 460	419
	51 259	47 196

(1) Au titre de 2016, le montant ne correspond pas à une année pleine mais à la part depuis l'acquisition de la Société (soit du 15 décembre 2016 au 31 décembre 2016).

Les loyers facturés s'élèvent à 51 259 milliers d'euros et correspondent aux loyers IFRS (57 534 milliers d'euros) minorés des avantages accordés aux locataires (6 275 milliers d'euros).

Note 5.19 Autres prestations

Les autres prestations se composent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/17 12 mois	31/12/16 12 mois
Refacturations de charges locatives	8 382	6 323
Refacturations d'impôts	5 604	4 599
Autres refacturations locataires et produits divers	593	463
Indemnités	1 587	2 606
Autres prestations	16 166	13 991

Les charges et taxes refacturées aux locataires en 2017 s'élèvent à 14 579 milliers d'euros.

Note 5.20 Charges liées aux immeubles

Elles se composent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/17 12 mois	31/12/16 12 mois
Charges locatives	6 512	6 744
Impôts	6 472	5 034
Honoraires	12 648	4 281
Entretien	2 103	136
Charges sur locaux vacants	1 363	968
Autres charges	318	59
Charges liées aux immeubles	29 416	17 221

Les honoraires sont composés essentiellement des honoraires d'asset management avec la société Northwood Investors Asset Management SAS pour 11 599 milliers d'euros au 31 décembre 2017 contre 3 975 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

Ces honoraires correspondent à :

- La commission de conseil au titre du « Contrat d'Asset Management » pour un montant de 4 156 milliers d'euros ;
- Les incentive fees définie au titre du « Contrat d'Asset Management » pour un montant de 7 443 milliers d'euros correspondant au montant estimé de la dette au 31 décembre 2017 à échéance 2019 ;

Les charges et taxes refacturables aux locataires en 2017 s'élèvent à 13 943 milliers d'euros.

Les charges et taxes sur locaux vacants concernent les immeubles Europlaza, Arcs de Seine et Hanami et s'élèvent en 2017 à 2 161 milliers d'euros.

Note 5.21 Frais de fonctionnement

Les charges administratives sont essentiellement composées d'honoraires à hauteur de 2 078 milliers d'euros et de charges de personnel à hauteur de 1 112 milliers d'euros.

Note 5.22 Autres produits et charges opérationnelles

Les autres produits opérationnels correspondent à la variation de juste valeur des bons de souscription d'action détaillée en note 5.12 et les autres charges opérationnelles correspondent à la dotation aux amortissements de l'année des immobilisations présentes dans les locaux de Cegereal.

Note 5.23 Résultat financier

Le résultat financier se compose comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/17 12 mois	31/12/16 12 mois
Produits financiers	597	53
Charges financières	(10 542)	(17 972)
<i>Intérêts et commissions sur emprunts bancaires</i>	<i>(10 437)</i>	<i>(13 141)</i>
Résultat financier	(9 945)	(17 919)

Les charges financières se composent de charges d'intérêts et commissions sur les emprunts bancaires pour 10 437 milliers d'euros.

Les produits financiers comprennent principalement des intérêts moratoires pour 165 milliers d'euros et la variation de juste valeur des contrats de swap pour 197 milliers d'euros.

Note 5.24 Impôts sur les sociétés et preuve d'impôt

Toutes les entités consolidées contribuant au résultat consolidé relèvent du régime SIIC ou du régime SPPICAV et ne génèrent pas d'impôt sur les sociétés sur leur activité immobilière.

Le 6 octobre 2017, le Conseil constitutionnel a jugé que les dispositions relatives à la contribution de 3 % sur les dividendes introduisent une différence de traitement entre les sociétés-mères suivant que les dividendes qu'elles redistribuent proviennent ou non de filiales implantées au sein de l'Union européenne, alors que ces sociétés se trouvent dans la même situation au regard de la contribution. En conséquence, la contribution a été jugée inconstitutionnelle. Cette condamnation a produit ses effets à l'égard de toutes les distributions ayant donné lieu au paiement de la contribution, sans distinguer suivant qu'elles proviennent ou non de la redistribution de produits de filiales (françaises ou européennes). Par conséquent, Cegereal a déposé des réclamations pour un montant de 1 765 milliers d'euros visant à obtenir la restitution des contributions versées au cours des années non prescrites, soit 2015 et 2016.

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

En milliers d'euros

	31/12/17 12 mois	31/12/16 12 mois
Impôt sur les sociétés ⁽¹⁾	0	0
<i>Contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés ⁽²⁾</i>	<i>(1 765)</i>	<i>802</i>
Charge d'impôts	(1 765)	802

(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 5.25 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 2017, soit 4,67 euros.

En application de l'IAS 33, les actions potentielles (BSA) sont considérées comme dilutives au 31 décembre 2017. Le montant du résultat par action dilué est de 4,37 euros.

En milliers d'euros

	31/12/17 12 mois	31/12/16 12 mois
Résultat net part du Groupe (en milliers d'euros)	62 408	41 265
Nombre moyen d'action pondéré avant dilution	13 360 241	13 359 055
Résultat par action (en euros)	4,67	3,09
Résultat net part du Groupe, après effet des titres dilutifs (en milliers d'euros)	62 233	41 972
Nombre moyen d'action pondéré après dilution	14 225 241	14 224 055
Résultat dilué par action (en euros)	4,37	2,95

Note 5.26 Engagements hors bilan et sûretés

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

ENGAGEMENTS DONNÉS

Aux termes de la convention de crédit du 26 juillet 2016, les sommes mises à disposition devront être employées uniquement pour la réalisation des opérations suivantes :

- Rembourser l'emprunt initial de 405 millions d'euros ainsi que les frais et intérêts liés à cet emprunt (soit 412 millions d'euros) ;
- Et pour au plus 120 millions d'euros :
 - Financer certains travaux/dépenses ;
 - Le remboursement d'une partie de la prime d'émission ou de fusion ;
 - Le remboursement tout prêt intragroupe existant ou futur ;
 - Le remboursement des opérations de réduction du capital.

De plus, la convention de crédit du 26 juillet 2016 de 525 millions d'euros soumet le Groupe aux principaux engagements suivants :

- Inscription d'hypothèques conventionnelles données sur le patrimoine immobilier de Prothin ;
- Cession Dailly des créances portant sur les loyers le patrimoine immobilier de Prothin ;
- Nantissement de premier rang sur les comptes bancaires de Prothin. Le Groupe s'engage à ne pas clôturer ces comptes, à ne pas ouvrir d'autres comptes bancaires que les comptes identifiés dans la convention de crédit ;
- Nantissement des Titres de Prothin, portant sur le compte titres ouvert au nom de Cegereal ;
- Nantissement des créances relatives à la convention de compte courant entre Cegereal et Prothin ;
- Maintenir le ratio LTV (encours du crédit / valeurs de marché des immeubles) à un niveau inférieur à 70 % (65 % en cas de prorogation à compter du 21/07/2021) ; le non-respect de ce ratio (calculé à chaque date de tirage ainsi que les 26/07 de chaque année) entraînant l'obligation de rembourser l'encours du crédit à concurrence du montant requis afin que le ratio soit inférieur à 60 % ;
- Dès que le Ratio LTV est supérieur à 65 % (60 % en cas de prorogation du crédit), rembourser par anticipation le crédit, lors de chaque Date de Paiement d'Intérêts, par tranche de 0,50 % du crédit et ce, aussi longtemps que le Ratio LTV excédera 60 % ;

- Maintenir le ratio ISC (revenu disponible / (intérêts prévisionnels + commission d'agent)) à un niveau supérieur à 200 %, le non-respect de ce ratio (calculé à chaque date de tirage ainsi qu'à chaque date de paiement des intérêts) entraînant l'obligation de rembourser l'encours du crédit à concurrence du montant requis afin que le ratio soit respecté ;
 - Ne pas consentir de privilèges sur ces actifs, droits ou revenus, autres que les sûretés ;
 - 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 ;
 - Souscrire un contrat de couverture ;
 - Ne pas contracter d'autre endettement que ceux prévus par la convention de crédit ;
 - Ne pas accorder de crédit ou de prêt à l'exception de ceux prévus par la convention de crédit ;
 - Concernant la filiale Prothin uniquement, ne pas acquérir de nouvel actif, immeuble (à l'exception d'un financement par fonds propres) ou de prise de participation ;
 - Rembourser par anticipation de tout ou partie de l'emprunt en cas d'un changement de contrôle de la Société ou de la cession totale ou partielle d'un des immeubles, d'expropriation ou de sinistre ;
 - Le remboursement anticipé de l'emprunt donnerait lieu à des coûts de rupture et une indemnité de remboursement anticipée ;
 - Dans l'hypothèse où le Groupe ne serait plus soumis au régime des SIC : 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 ;
- Aux termes de la convention de crédit du 15 décembre 2016 de 100 millions d'euros, les sommes mises à disposition devront être employées uniquement au refinancement de l'intégralité des sommes dues au titre du crédit antérieur. Cette convention soumet le Groupe aux principaux engagements suivants :
- Inscription d'hypothèques conventionnelles données sur le patrimoine immobilier de SCI Hanami Rueil ;
 - Cession Dailly des créances portant sur les loyers le patrimoine immobilier de SCI Hanami Rueil ;
 - Nantissement de premier rang sur les comptes bancaires de SCI Hanami Rueil. Le Groupe s'engage à ne pas clôturer ces comptes, à ne pas ouvrir d'autres comptes bancaires que les comptes identifiés dans la convention de crédit ;
 - Nantissement des Titres de la SCI Hanami Rueil, portant sur le compte titres ouvert au nom de K Rueil et de Cegereal ;
 - Nantissement des créances relatives aux prêts subordonnés octroyés par K Rueil ou Cegereal ;
 - Maintenir le ratio LTV (encours du crédit / valeurs de marché des immeubles) à un niveau inférieur à 70 % ;
 - Maintenir le ratio DSC (revenu disponible / (frais financiers + commission d'agent + montant en principal remboursé)) à un niveau supérieur à 115 % ;
 - Ne pas consentir de privilèges sur ces actifs, droits ou revenus, autres que les sûretés ;
 - 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 ;
 - Souscrire des contrats de couverture ;
 - Ne pas contracter d'autre endettement que ceux prévus par la convention de crédit ;

- Ne pas accorder de crédit ou de prêt à l'exception de ceux prévus par la convention de crédit ;
- Concernant la filiale SCI Hanami Rueil uniquement, ne pas acquérir de nouvel actif, immeuble (à l'exception d'un financement par fonds propres) ou de prise de participation ;
- Rembourser par anticipation de tout ou partie de l'emprunt en cas d'un changement de contrôle de la Société ou de la cession totale ou partielle d'un des immeubles, d'expropriation ou de sinistre ;
- Le remboursement anticipé de l'emprunt donnerait lieu à des coûts de rupture et une indemnité de remboursement anticipée ;
- SCI Hanami Rueil s'engage à demeurer une société transparente fiscalement au sens de l'article 8 du Code général des impôts et à ne pas opter pour l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

ENGAGEMENTS REÇUS

Les cautions reçues de la part des locataires s'élevaient au 31 décembre 2017 à 18 581 milliers d'euros.

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

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

Les parties 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 minimums garantis dans le cadre des contrats de location simple :

Au 31 décembre 2017, les loyers futurs minimaux (hors TVA et hors refacturation de taxes et charges), hors renégociations intervenues postérieurement à la clôture du 31 décembre 2017 à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent comme suit :

Ces loyers correspondent à la facturation à venir hors incidence des étalements des avantages consentis aux locataires sur les périodes antérieures.

En milliers d'euros

	Loyers futurs minimaux par année	
	31/12/17	31/12/16
2018	51 039	50 196
2019	48 125	46 414
2020	39 292	37 116
2021	32 563	29 825
2022	14 669	8 291
2023	12 677	7 217
2024	7 614	4 591
2025	7 232	

Note 5.27 Transactions avec des parties liées**TRANSACTIONS AVEC LES SOCIÉTÉS LIÉES**

Les transactions avec les parties liées comprennent essentiellement le contrat d'asset management conclus avec Northwood Investors France Asset Management S.A.S.

En complément, 865 000 bons de souscription d'actions (BSA) au prix unitaire de 0,01 euro au profit de Northwood Investors France Asset Management SAS ont été souscrits pour un total de 8 650 euros pendant l'exercice 2016 (note 5.12).

En milliers d'euros

	31/12/17 12 mois	31/12/16 12 mois
Impact sur le résultat opérationnel		
Charges liées aux immeubles : Honoraires d'asset management	4 156	3 975
Charges liées aux immeubles : Incentive fee	7 443	
Frais de fonctionnement : Honoraires	0	0
Impact sur le résultat financier		
Charges financières	0	0
Total compte de résultat	11 599	3 975
Impact sur le bilan actif		
Charges constatées d'avance	0	0
Autres créances	0	0
Total bilan actif	-	-
Impact sur le bilan passif		
Emprunts part à plus d'un an		0
Dettes fournisseurs	8 932	200
Total bilan passif	8 932	200

TRANSACTIONS AVEC LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

- Rémunérations du Président du Conseil d'administration

Le Président du Conseil d'administration n'est pas rémunéré.

- Rémunérations des principaux dirigeants

En milliers d'euros

Catégories prévues par la norme	31/12/17 12 mois	31/12/16 12 mois
Avantages du personnel à court terme	458	600
Avantages postérieurs à l'emploi		
Autres avantages à long terme		
Indemnités clause de non-concurrence	100	
Avantages sur capitaux propres	196	102
Total	754	702

Au titre de l'année 2017, Monsieur Raphaël Tréguier, Directeur général jusqu'au 25 octobre 2017, a perçu au titre de ses fonctions les 10/12^e de sa rémunération fixe d'un montant de 400 000 euros bruts annuels.

Le 5 novembre 2015, le Conseil a décidé de soumettre M. Raphaël Tréguier à un engagement de non-concurrence, non-sollicitation, confidentialité et non-dénigrement pour une période de six mois à compter de la date de cessation des fonctions. En contrepartie de cet engagement de non-concurrence, il est convenu que M. Raphaël Tréguier percevrait, pendant une durée de six mois, une indemnité de non-concurrence mensuelle égale à la somme de :

(i) La dernière rémunération fixe mensuelle ;

(ii) 1/12 de la rémunération variable annuelle au titre de l'année précédente, en cas de cessation des fonctions en 2016 ou 2017 ou 1/12 de la moyenne des rémunérations variables annuelles des trois années précédentes, en cas de cessation des fonctions en 2018 ou postérieurement.

Le Conseil d'administration pouvait décider, en cas de cessation des fonctions du Directeur général et à la date de cette cessation de fonctions :

(iii) de libérer le Directeur général de son engagement de non-concurrence, auquel cas l'indemnité correspondante ne sera pas due ; ou,

(iv) de réduire la durée de cet engagement de non-concurrence, auquel cas, l'indemnité de non-concurrence ne sera due que pour la durée ainsi réduite.

Le Conseil d'administration de la Société a autorisé le 25 octobre 2017 la conclusion d'un protocole d'accord transactionnel avec M. Raphael Tréguier postérieurement à la cessation de ses fonctions qui prévoit :

(i) le versement d'un montant de 130 208 euros comptabilisé et payé au 31 décembre 2017.

(ii) le versement d'une indemnité de non-concurrence d'une durée de 6 mois à hauteur de 50 000 euros mensuel soit 300 000 euros au total dont 100 000 euros sont versés et comptabilisés en charge au 31 décembre 2017. Cet engagement remplace les engagements de non-concurrence, non-sollicitation, confidentialité et non-dénigrement conclus et autorisés par le conseil d'administration du 5 novembre 2015. Au 31 décembre 2017, la Société s'est engagée à verser un montant de 200 000 euros à M. Raphael Tréguier.

(iii) le maintien de l'attribution des droits aux actions attribuées et acquises les 7 juillet 2016 et 20 juillet 2017, soit un total de 9 500 actions de la Société et une charge de 235 610 euros au 31 décembre 2017 au titre de celles attribuées par le Conseil d'administration du 20/07/2017. Le montant hors charges patronales s'élève 196 342 euros.

Il n'existe au sein de la Société aucun autre accord portant engagement de verser des indemnités de départ au profit de dirigeants ou de salariés, en cas de démission ou de licenciement sans cause réelle et sérieuse, ou encore en cas d'offre publique visant les titres de la société.

- Jetons de présence versés aux mandataires sociaux.

- Pour la période close le 31 décembre 2016, une somme de 194 522 euros a été allouée au titre des jetons de présence.

- Pour la période close le 31 décembre 2017, une somme de 175 000 euros a été allouée au titre des jetons de présence.

- Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des membres des organes d'administration, de direction.

Néant

- Opérations conclues avec les membres des organes d'administration et de direction.

Néant

- Entités ayant un membre du key personnel commun avec le Groupe.

Le Groupe a des *key personnel* communs avec *Northwood Investors*. Ces personnes sont certains administrateurs.

Note 5.28 Personnel

L'effectif du Groupe est composé de quatre salariés au 31 décembre 2017, soit un de plus qu'au 31 décembre 2016.

Note 5.29 Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes

Les commissaires aux comptes sont :

KPMG Audit FS I

Tour Egho

2 avenue Gambetta

92066 Paris-La Défense Cedex

Date de renouvellement de mandat : AGO/AGE du 20 avril 2017

Denjean et Associés

35 venue Victor Hugo

75016 Paris

Date de renouvellement de mandat : AGO/AGE du 20 avril 2017

Les honoraires comptabilisés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 sont les suivants :

En milliers d'euros

	Montant (HT)		%	
	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16
Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des états financiers	307	223	96	80
Honoraires comptabilisés au titre des conseils et prestations entrant dans les diligences directement liées	13	57	4	20
Total	320	280	100	100

Note 5.30 Événements post-clôture

Néant

2.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017 SELON LES NORMES IFRS

Cegereal S.A.

Siège social : 42, rue de Bassano – 75008 Paris

Capital social : 66 862 500 euros

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2017

À l'Assemblée générale de Cegereal,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Cegereal S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes

consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement

Risque identifié

Au 31 décembre 2017, la valeur des immeubles de placement du Groupe s'élève à 1 169 millions d'euros.

Comme indiqué dans la note 2.3 de l'annexe, les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur conformément à IAS 40 Immeubles de placement et les variations de juste valeur sont comptabilisées au compte de résultat de la période. La juste valeur est calculée hors droits d'enregistrement à chaque clôture par des évaluateurs indépendants.

Ces évaluations requièrent une part de jugement et d'estimation significative de la part de la direction et des experts immobiliers. Notamment, les experts immobiliers tiennent compte d'informations spécifiques pour chaque actif telles que l'emplacement, les revenus locatifs, les taux de rendement, les dépenses d'investissement ainsi que des transactions comparables récentes intervenues sur le marché.

La valorisation des immeubles de placement est considérée comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de la juste valeur de ces actifs dans les comptes consolidés de la société Cegereal et de sa sensibilité aux hypothèses retenues.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Dans le cadre de l'audit des comptes consolidés du Groupe, nous avons réalisé les diligences suivantes :

- Apprécier la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers ;
- Analyser les variations de juste valeur significatives par immeuble de placement ;
- Réaliser un entretien avec les experts indépendants afin de comprendre et d'apprécier la pertinence des estimations, des hypothèses et de la méthodologie d'évaluation appliquées ;
- Réconcilier les données utilisées par les experts indépendants avec les données présentes dans les documents probants tels que les états locatifs et les budgets d'investissement pour chaque immeuble ;
- Établir avec nos spécialistes immobiliers la cohérence des principales hypothèses d'évaluation retenues par les experts immobiliers indépendants, notamment celles des taux de rendement et des valeurs locatives de marché au regard des éléments de marché disponibles ;
- Vérifier la concordance des valeurs retenues par la Direction, déterminées sur la base des évaluations indépendantes, avec les justes valeurs comptabilisées ;
- Examiner le caractère approprié des informations données dans la note 2.3 de l'annexe aux états financiers consolidés.

Vérification des informations relatives au Groupe données dans le rapport de gestion

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 du Conseil d'administration.

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Cegereal S.A. par l'Assemblée générale mixte du 31 décembre 2005 pour le cabinet KPMG et par l'Assemblée générale mixte du 22 décembre 2011 pour le cabinet Denjean & Associés.

Au 31 décembre 2017, le cabinet KPMG était dans la 13^e année de sa mission sans interruption et le cabinet Denjean et Associés dans la 7^e année de sa mission sans interruption depuis que les titres de la Société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la Société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'audit

Nous remettons un rapport au Comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit. Ces points sont décrits dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du Code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 1^{er} mars 2018

KPMG Audit FS I

Régis Chemouny

Associé



Paris, le 1^{er} mars 2018

Denjean & Associés

Céline Kien

Associée





3. Comptes annuels selon les principes français

Les comptes annuels établis selon les principes français pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2016 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 104 à 114 et en page 115 dans le document de référence 2016 enregistré auprès de l'AMF le 24 mars 2017 sous le visa n° D. 17-0219 sont incorporés par référence au présent document.

Les comptes annuels établis selon les principes français pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2015 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 86 à 94 et en page 95 dans le document de référence 2015 enregistré auprès de l'AMF le 27 avril 2016 sous le visa n° D. 16-0418 sont incorporés par référence au présent document.

3.1. BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS

BILAN SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS

En euros

ACTIF	Notes	Brut	Amort./Dépr.	31/12/17	31/12/16
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		3 996	189	3 807	
Immobilisations en cours		-		-	
Avances et acomptes		-		-	
		-			
Immobilisations financières	5.1	-			
Participations & créances rattachées		299 050 733		299 050 733	326 405 364
Autres titres immobilisés		-		-	
Prêts		-		-	
Autres		673 967		673 967	725 947
ACTIF IMMOBILISÉ		299 728 696	189	299 728 507	327 131 311
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	5.3	2 103 079		2 103 079	3 046 532
Capital souscrit et appelé, non versé		-		-	
Valeurs mobilières de placement		-		-	
Disponibilités	5.2	998 862		998 862	3 748 046
ACTIF CIRCULANT		3 101 941		3 101 941	6 794 577
Charges constatées d'avance	5.6	52 460		52 460	44 035
Comptes de régularisation		-		-	
TOTAL ACTIF		302 883 097	189	302 882 908	333 969 924

En euros

PASSIF	Notes	31/12/17	31/12/16
Capital			
Capital social (dont versé : 66 862 500)	5.7	66 862 500	66 862 500
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		70 922 676	99 004 926
Écarts de réévaluation	5.9	152 341 864	152 341 864
Réserves			
Réserve légale		6 686 250	16 047 000
Réserves statutaires ou contractuelles		-	-
Réserves réglementées		-	-
Autres réserves		2 711 437	10 670
Résultat			
Report à nouveau		29 421	24 910
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)		(77 234)	(6 684 893)
Acompte sur dividendes		-	-
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
CAPITAUX PROPRES	5.8	299 476 914	327 606 977
Produit des émissions de titres participatifs		-	-
Avances conditionnées		-	-
AUTRES FONDS PROPRES		-	-
Provisions pour risques		-	-
Provisions pour charges		235 610	20 347
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5.10	235 610	20 347
Emprunts			
Emprunts obligataires convertibles		-	-
Autres emprunts obligataires		-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		-	-
Emprunts et dettes financières divers	5.3	2 112 261	2 079 134
Fournisseurs et autres dettes			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5.3	718 155	3 769 534
Dettes fiscales et sociales	5.3	338 969	493 932
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		999	-
Autres dettes		-	-
Produits constatés d'avance		-	-
DETTES		3 170 384	6 342 600
Comptes de régularisation		0	0
total passif		302 882 908	333 969 924

COMPTE DE RÉSULTAT SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS

En euros

	France	Exportation	Notes	31/12/17 12 mois Total	31/12/16 12 mois Total
Ventes marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services			5.11	85 544	70 000
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	0	0		85 544	70 000
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprise sur amortis, dépréciations, provisions, transferts de charges				58 434	30 141
Autres produits					
Total des produits d'exploitation				143 978	100 141
Achats marchandises					
Variation de stock marchandises					
Achats matières premières et autres approvisionnements				49	0
Variation de stock (matières premières et autres approvis.)					
Autres achats et charges externes			5.12	1 769 653	2 130 369
Impôt, taxes et versements assimilés			5.13	41 960	2 611 034
Salaires et traitements				871 904	792 428
Charges sociales				367 612	334 152
Dotations aux amortissements sur immobilisations				189	0
Dotations aux dépréciations sur immobilisations					
Dotations aux dépréciations sur actif circulant					
Dotations d'exploitation aux provisions pour risques et charges				235 610	20 347
Autres charges				175 512	194 550
Total charges d'exploitation				3 462 489	6 082 881
RÉSULTAT D'EXPLOITATION				(3 318 511)	(5 982 740)
Bénéfice attribué ou perte transférée					
Perte supportée ou bénéfice transféré					
Produits financiers de participations				1 332 000	
Produits des autres valeurs mobilières et créances...					
Autres intérêts et produits assimilés				165 006	29 933
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges				432	
Différences positives de change					
Produits nets sur cessions de V.M.P.					
Total des produits financiers			5.14	1 497 438	29 933
Dotations aux amortissements dépréciations et provisions					
Intérêts et charges assimilés				34 619	12 599
Différences négatives de change				852	3
Charges nettes sur cessions de V.M.P.					
Total des charges financières				35 471	12 602
RÉSULTAT FINANCIER				1 461 967	17 331
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS				(1 856 544)	(5 965 409)

En euros

	Notes	31/12/17 12 mois	31/12/16 12 mois
		Total	Total
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations en capital		19 982	83 162
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges			
Total produits exceptionnels		19 982	83 162
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		1 680	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		4 178	281
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			
Total charges exceptionnelles		5 858	281
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	5.15	14 125	82 881
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôts sur les bénéfices	5.16	(1 765 185)	802 365
TOTAL DES PRODUITS		1 661 398	213 235
TOTAL DES CHARGES		1 738 632	6 898 129
BÉNÉFICE OU PERTE		(77 234)	(6 684 893)

3.2. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS POUR L'EXERCICE DE 12 MOIS CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

3.2.1. INFORMATIONS SUR LE CONTEXTE

Note 1.1 Cotation en Bourse

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

Note 1.2 Durée des exercices

L'exercice couvre une période de 12 mois allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2017.

Note 1.3 Information financière présentée en comparatif

Les différentes informations présentées dans les comptes annuels font état des éléments comparatifs par rapport à l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2016.

Note 1.4 Faits marquants de l'exercice

Le Conseil d'administration a mis fin le 25 octobre 2017 aux fonctions de M. Raphaël Tréguier, Directeur général de Cegereal. Dans l'attente de la nomination du futur Directeur général, le Conseil a demandé à Jérôme Anselme, actuel Directeur général délégué, d'exercer, dès ce jour, à titre intérimaire, la fonction de Directeur général.

Durant l'exercice, la contribution de 3 % sur les dividendes a été jugée inconstitutionnelle par le Conseil constitutionnel. Cette condamnation a produit ses effets à l'égard de toutes les distributions ayant donné lieu au paiement de la contribution, sans distinguer suivant qu'elles proviennent ou non de la redistribution de produits de filiales (françaises ou européennes). Par conséquent, Cegereal a déposé des réclamations pour un montant de 1 765 milliers d'euros visant à obtenir la restitution des contributions versées au cours des années non prescrites, soit 2015 et 2016.

Prothin, détenue à 100 % par Cegereal, a procédé à des réductions de capital non motivées par des pertes les 8 et 30 juin 2017 pour un montant total de 21 257 849

euros (réduction du nominal de 7,6 à 6,4 euros par action puis à 6,2 euros par action) et à des remboursements de primes d'un montant total de 20 464 500 euros. En conséquence, la valeur des titres de Prothin est passée de 272 148 926 euros au 31 décembre 2016 à 230 426 577 euros au 31 décembre 2017.

3.2.2. RÈGLES, PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ont été établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2016-07 du 4 novembre 2016, modifiant le règlement n°2014-03 relatif au plan comptable général, qui a été homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

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 2017 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.

Les frais d'acquisition de titres ne sont pas incorporés au coût d'acquisition des titres mais constatés en charges de l'exercice.

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.

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.

3.2.3. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Les risques au 31 décembre 2017 pour la SA Cegereal sont liés à la détention des titres de participation de ses filiales, la SAS Prothin, l'OPPCI K Rueil, la SCI Hanami, l'EURL CGR Holdco et la SCI CGR Propco.

3.2.4. CHANGEMENTS DE MÉTHODE COMPTABLE

Par rapport aux comptes annuels de l'exercice 2016, la Société n'a procédé à aucun changement de méthode comptable au 31 décembre 2017.

3.2.5. NOTES SUR LE BILAN, LE COMPTE DE RÉSULTAT ET AUTRES INFORMATIONS

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 31/12/17
Titres de participation	326 405 364	1 999	41 910 979	284 496 384
Créances sur participations	0	14 554 349	0	14 554 349
Actions propres	479 153	448 016	561 979	365 189
Especies versées / contrat de liquidité	246 795	318 357	256 375	308 777
Total de l'actif immobilisé financier	327 131 311	15 322 721	42 729 334	299 724 700

La variation des titres de participation correspond à :

- La diminution de la valeur des titres de Prothin pour un total de 21 257 849 euros suite aux réductions de capital en date du 08/06/2017 et du 30/06/2017 non motivées par des pertes (réduction du nominal de 7,6 à 6,4 euros par action puis à 6,2 euros par action) et à des remboursements de prime d'un montant total de 20 464 500 euros.
- Un ajustement de prix sur les titres de la société K Rueil en date du 29 mai 2017 pour un montant de 188 630 euros.
- La création de deux nouvelles sociétés au mois de décembre 2017 : l'EURL CGR Holdco (1 000 euros) et la SCI CGR Propco (999 euros).

Au 31 décembre 2017, Cegereal détenait 9 609 de ses propres actions sur un total de 13 372 500 actions, pour un montant de 365 189 euros. Au cours de l'exercice, 11 853 actions ont été achetées et 12 743 ont été vendues et 4 420 actions ont été données en 2017 à M. Raphaël Tréguier à l'issue de la période d'acquisition des actions gratuites attribuées par le Conseil d'administration du 7 juillet 2016.

Note 5.2 Disponibilités

Les disponibilités se présentent comme suit :

En euros

Disponibilités	31/12/17	31/12/16
Comptes bancaires	998 862	3 748 046
Dépôts à terme	0	0
Intérêts courus à recevoir	0	0
Total	998 862	3 748 046

Note 5.3 État des échéances des créances et des dettes

Les échéances des créances et des dettes au 31 décembre 2017 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	0	0	
Autres créances	172 930	172 930	
État Produit à recevoir (contribution 3 %)	1 930 149	1 930 149	
Total des créances	2 103 079	2 103 079	-

Le poste « État – Produit à recevoir » se compose d'une créance envers l'État pour de 1 765 milliers d'euros suite à la réclamation visant à obtenir la restitution de la contribution 3 % versée au cours des années non prescrites, soit 2015 et 2016, et 165 milliers d'euros au titre des intérêts moratoires.

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	0		
Emprunts et dettes financières divers	2 112 261	2 112 261		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	718 155	718 155		
Dettes fiscales et sociales	338 969	338 969		
Dettes sur immobilisations	999	999		
Autres dettes	0	0		
Total des dettes	3 170 384	3 170 384		

Note 5.4 Produits à recevoir et charges à payer

Au 31 décembre 2017, les produits à recevoir et les charges à payer se présentent comme suit :

En euros

Produits à recevoir	31/12/17	31/12/16
Autres créances	1 930 149	0
Disponibilités	0	0
Total	1 930 149	-

Charges à payer	31/12/17	31/12/16
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	564 855	3 690 043
Dettes fiscales et sociales	170 350	358 038
Emprunts et dettes financières divers	46 906	12 580
Total	782 112	4 060 660

Les « Autres créances » se compose d'une créance envers l'État pour de 1 765 milliers d'euros suite à la réclamation visant à obtenir la restitution de la contribution 3 % versée au cours des années non prescrites, soit 2015 et 2016, et 165 milliers d'euros au titre des intérêts moratoires.

Note 5.5 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 trésorerie entre Cegereal SA et Prothin SAS afin de financer la distribution de dividendes, ainsi que la distribution de prime de Prothin SAS à Cegereal SA.

Le 14 avril 2016, Cegereal a émis 865 000 bons de souscription d'actions (BSA) au prix unitaire de 0,01 euro au profit de Northwood Investors France Asset Management SAS. Ces BSA ont été souscrits pour un total de 8 650 euros en date du 22 avril 2016 et devront être exercés au plus tard le 30 juin 2022. Chaque bon de souscription d'action permet de souscrire une action nouvelle de la Société. Le prix de souscription d'une action sera calculé sur la base de la moyenne des cours de Bourse pondérée par les volumes calculée sur une période de 20 jours de Bourse précédant la date d'exercice.

TRANSACTIONS AVEC LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Le Président du Conseil d'administration n'est pas rémunéré.

Conformément à la décision du Conseil d'administration, les sommes mises à la disposition des membres de la direction s'élèvent 796 360 euros pour la période close le 31 décembre 2017.

Par ailleurs, l'Assemblée générale du 20 avril 2017 a fixé un montant global annuel maximum de jetons de présence de 200 000 euros pour l'ensemble des administrateurs. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, un montant de 175 000 euros a été alloué au titre des jetons en décembre 2017.

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.

Au titre de l'année 2017, Monsieur Raphaël Tréguier, Directeur général jusqu'au 25 octobre 2017, a perçu au titre de ses fonctions les 10/12^e de sa rémunération fixe d'un montant de 400 000 euros bruts annuels.

Le 5 novembre 2015, le Conseil a décidé de soumettre M. Raphaël Tréguier à un engagement de non-concurrence, non-sollicitation, confidentialité et non-dénigrement pour une période de six mois à compter de la date de cessation des fonctions. En contrepartie de cet engagement de non-concurrence, il est convenu que M. Raphaël Tréguier percevrait, pendant une durée de six mois, une indemnité de non-concurrence mensuelle égale à la somme de :

- (i) La dernière rémunération fixe mensuelle ;
- (ii) 1/12 de la rémunération variable annuelle au titre de l'année précédente, en cas de cessation des fonctions en 2016 ou 2017 ou 1/12 de la moyenne des rémunérations variables annuelles des trois années précédentes, en cas de cessation des fonctions en 2018 ou postérieurement.

Le Conseil d'administration pouvait décider, en cas de cessation des fonctions du Directeur général et à la date de cette cessation de fonctions :

- (iii) de libérer le Directeur général de son engagement de non-concurrence, auquel cas l'indemnité correspondante ne sera pas due ; ou,
- (iv) de réduire la durée de cet engagement de non-concurrence, auquel cas, l'indemnité de non-concurrence ne sera due que pour la durée ainsi réduite.

Le Conseil d'administration de la Société a autorisé le 25 octobre 2017 la conclusion d'un protocole d'accord transactionnel avec Monsieur Raphaël Tréguier postérieurement à la cessation de ses fonctions qui prévoit :

- (i) le versement d'un montant de 130 208 euros comptabilisé et payé au 31 décembre 2017.
- (ii) le versement d'une indemnité de non-concurrence d'une durée de 6 mois à hauteur de 50 000 euros mensuel soit 300 000 euros au total dont 100 000 euros sont versés et comptabilisés en charge au 31 décembre 2017. Cet engagement remplace les engagements de non-concurrence, non-sollicitation, confidentialité et non-dénigrement conclus et autorisés par le conseil d'administration du 5 novembre 2015. Au 31 décembre 2017, la Société s'est engagée à verser un montant de 200 000 euros à M. Raphaël Tréguier.

(iii) le maintien de l'attribution des droits aux actions attribuées et acquises les 7 juillet 2016 et 20 juillet 2017 soit un total de 9 500 actions de la Société et une charge de 235 610 euros au 31 décembre 2017 au titre de celles attribuées par le Conseil d'Administration du 20/07/2017. Le montant hors charges patronales s'élève 196 342 euros.

Il n'existe au sein de la Société aucun autre accord portant engagement de verser des indemnités de départ au profit de dirigeants ou de salariés, en cas de démission ou de licenciement sans cause réelle et sérieuse, ou encore en cas d'offre publique visant les titres de la Société.

Note 5.8 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 liées au capital	Écarts de réévaluation et réserves	Résultat	Capitaux propres avant affectation du résultat
01/01/17	66 862 500	99 004 926	168 424 444	(6 684 893)	327 606 977
Affectation du résultat de l'exercice précédent			(6 684 893)	6 684 893	0
Résultat de la période				(77 234)	(77 234)
Distribution de dividendes		(28 082 250)	29 421		(28 052 829)
Diminution de capital en nominal					0
Bons de souscription d'actions					0
31/12/17	66 862 500	70 922 676	161 768 971	(77 234)	299 476 914

Note 5.9 Écart de réévaluation

Au 31 décembre 2017, 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 5.10 Provisions pour risques et charges

En euros

	Provision au 31/12/2016	Dotations de l'exercice	Reprise utilisée	Provision au 31/12/2017
Provisions AGA / Provisions charges patronales sur AGA	20 347	235 610	20 347	235 610
Total	20 347	235 610	20 347	235 610

La provision pour charges patronales concerne les actions gratuites attribuées au Directeur général décrites en note 5.17. Les reprises de l'exercice concernent les charges patronales sur les actions gratuites attribuées en 2016 et données en 2017 à M. Raphaël Tréguier.

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 réalisé le 22 décembre 2011 avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2011.

Ainsi Cegereal exerce depuis 2012 une activité de détention des titres et a enregistré un chiffre d'affaires uniquement sur les refacturations de *management fees* à ses filiales.

Note 5.6 Charges et produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2017, les charges et produits constatés d'avance se présentent comme suit :

En euros

	Charges	Produits
Charges/produits d'exploitation	52 460	0
Charges/produits financiers		
Charges/produits exceptionnels		
Total compte de résultat	52 460	-

Note 5.7 Composition du capital social

Le capital social est fixé à la somme de 66 862 500 euros et il est divisé en 13 372 500 actions de 5 euros chacune, intégralement libérées.

Note 5.12 Détail des autres achats et charges externes

Au 31 décembre 2017, les autres achats et charges externes se présentent de la façon suivante :

En euros

	31/12/17 12 mois	31/12/16 12 mois
Locations	14 084	14 695
Honoraires	1 126 692	1 473 065
Publications	246 113	314 374
Divers	382 764	328 235
Total	1 769 653	2 130 369

Les honoraires comprennent des honoraires relatifs à l'acquisition de la société Hanami pour 236 milliers d'euros en 2017 contre 710 milliers d'euros en 2016.

Note 5.13 Impôt, taxes et versements assimilés

Le poste « Impôts, taxes et versements assimilés » au 31 décembre 2016 incluait notamment 2 713 milliers d'euros de droits d'enregistrements liés à l'acquisition de la société K Rueil.

Note 5.14 Résultat financier

Au 31 décembre 2017, le résultat financier se ventile de la façon suivante :

En milliers d'euros

	31/12/17 12 mois	31/12/16 12 mois
Produits financiers	1 497	30
<i>Produits financiers de participations</i>	1 332	-
<i>Intérêts moratoires</i>	165	-
<i>Autres produits financiers</i>	-	30
Charges financières	(35)	(13)
<i>Intérêts et charges assimilés</i>	(35)	(13)
Résultat financier	1 462	17

Les produits financiers de participation concernent pour 1 300 milliers d'euros un acompte sur dividendes de la société K-Rueil et pour 32 milliers d'euros à des dividendes versés par la SCI Hanami.

Note 5.15 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel au 31 décembre 2017 correspond aux plus-values et moins-values sur cession des actions propres.

Note 5.16 Résultat fiscal

Option pour le régime SIIC

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

Du fait de l'option pour ce régime, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de l'activité de location d'immeubles, directement ou indirectement à travers les produits reçus des filiales et aucun impôt différé n'est constaté au 31 décembre 2017. De même, les plus-values de cession des immeubles ou des 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 des titres des filiales soumises au même régime sont exonérées.

Le 6 octobre 2017, le Conseil constitutionnel a jugé que les dispositions relatives à la contribution de 3 % sur les dividendes introduisent une différence de traitement entre les sociétés-mères suivant que les dividendes qu'elles redistribuent proviennent ou non de filiales implantées au sein de l'Union européenne, alors que ces sociétés se trouvent dans la même situation au regard de la contribution. En conséquence, la contribution a été jugée inconstitutionnelle. Cette condamnation a produit ses effets à l'égard de toutes les distributions ayant donné lieu au paiement de la contribution, sans distinguer suivant qu'elles proviennent ou non de la redistribution de produits de filiales (françaises ou européennes). Par conséquent, Cegereal a déposé des réclamations pour un montant de 1 765 milliers d'euros visant à obtenir la restitution des contributions versées au cours des années non prescrites, soit 2015 et 2016.

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

En milliers d'euros

	31/12/17 12 mois	31/12/16 12 mois
Impôt sur les sociétés ⁽¹⁾	0	0
Contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés ⁽²⁾	(1 765)	802
Charge d'impôts	(1 765)	802

(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

- 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).
- 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 ;
 - 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 ;
 - des dividendes reçus des SPPICAV détenues à hauteur d'au moins 5 % du capital et des droits de vote pendant une durée minimale de 2 ans et des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

En cas de sortie du régime, quelle que soit la date à laquelle elle intervient, 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.

- 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.
- 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 prélevés sur les bénéfices exonérés et effectués 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. 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 5.17 Tableau des filiales et participations

En euros

	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part détenue en %	Valeur nette comptable des titres détenus	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals données par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
Filiales (détenues à plus de 50 %)									
- Prothin SAS	94 159 617	36 847 576	100	230 426 577			54 376 587	3 686 932	0
- K Rueil OPCCI	174 944	67 085 451	100	53 782 365			0	5 601 087	5 856 000
- EURL CGR Holdo	1 000	0	100	1 000			0	0	0
- SCI CGR Propco	1 000	0	99	999			0	0	0
Participations (détenues entre 0 et 10 %)									
- Hanami SCI	184	16 862 634	1	285 433			11 255 329	111 728	0
Total	94 336 745	120 795 661	400	284 496 374	-	-	65 631 916	9 399 747	5 856 000

Note 5.18 Engagements hors bilan et sûretés

Aux termes de conventions de crédit souscrites par ses filiales, Cegereal a pris les engagements suivants :

- Nantissement des titres de Prothin SAS et de la SCI Hanami,
- Nantissement des créances relatives à la convention de compte courant entre Cegereal et Prothin.
- Le Conseil d'administration de la Société a autorisé le 25 octobre 2017 la conclusion d'un protocole d'accord transactionnel avec Monsieur Raphaël Tréguier postérieurement à la cessation de ses fonctions qui prévoit notamment le versement d'une indemnité de non-concurrence d'une durée de 6 mois, à hauteur de 50 000 euros mensuels, soit un total de 300 000 euros. Cet engagement de concurrence annule et remplace les engagements de non-concurrence, non-sollicitation, confidentialité et non dénigrement conclus entre Monsieur Raphaël Tréguier et la Société et autorisé par le Conseil d'administration du 5 novembre 2015. Au 31 décembre 2017, la société a déjà versé un montant de 100 000 euros à M. Raphaël Tréguier et s'est engagée à lui verser un montant de 200 000 euros au titre de l'engagement né du protocole d'accord transactionnel.

Note 5.19 Proposition d'affectation du résultat

Le Conseil d'administration propose, sous réserve d'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires, de distribuer au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 :

- un dividende d'un montant de 2.540.775 euros, prélevé sur le compte « Autres réserves », soit un dividende unitaire de 0,19 euro par action
- un dividende d'un montant de 52.286.475 euros, prélevé sur le compte « Primes d'émission », soit un dividende unitaire de 3,91 euros par action.

Note 5.20 Effectif moyen

La société compte dans ses effectifs quatre salariés au 31 décembre 2017.

Le Groupe, dont les effectifs ne comptent que quatre salariés, 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 2017.

Note 5.21 Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes

Les commissaires aux comptes sont :

KPMG Audit FS I

Tour Eqho
2 avenue Gambetta
92923 Paris-La Défense Cedex

Date de renouvellement du mandat : AGO/AGE du 20 avril 2017.

Denjean et Associés

35 avenue Victor Hugo
75016 Paris

Date de renouvellement du mandat : AGO/AGE du 20 avril 2017.

Les honoraires comptabilisés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 sont les suivants :

En milliers d'euros

	Montant (HT)		%	
	31/12/17	31/12/16	31/12/17	31/12/16
Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des états financiers	175 310	127 539	93	69
Honoraires comptabilisés au titre des services autres que la certification des comptes	13 200	56 860	7	31
Total	188 510	184 399	100	100

Note 5.22 Événements post-clôture

Néant.

3.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Cegereal S.A.

Siège social : 42, rue de Bassano – 75008 paris

Capital social : 66 862 500 euros

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2017

À l'Assemblée générale de Cegereal,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Cegereal S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation des titres de participation et des créances rattachées

Risque identifié

Les titres de participation et créances rattachées, figurent au bilan au 31 décembre 2017 pour un montant net de 299 051 milliers d'euros. Ils sont comptabilisés au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité si celle-ci est inférieure.

Comme indiqué dans la note 2.1 Titres immobilisés de l'annexe, la valeur d'utilité des titres de participation est déterminée sur la base de l'actif net réévalué (en fonction des expertises faites sur le patrimoine immobilier) des filiales, de leurs perspectives d'évolution et de leur utilité.

L'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation est considérée comme un point clé de l'audit en raison de sa sensibilité aux hypothèses retenues et à la part importante des titres immobilisés dans les comptes annuels de la Société.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Nous avons réalisé les diligences suivantes :

- Examiner le bien-fondé de la méthode d'évaluation utilisée pour les titres de participations sur la base des informations qui nous ont été communiquées ;
- Comparer la valeur des capitaux propres retenus dans la détermination des valeurs d'utilité avec la valeur des capitaux propres dans les comptes des entités qui ont fait l'objet d'un audit ;
- Comparer les valeurs nettes comptables des immeubles retenues dans la détermination des valeurs d'utilité avec les valeurs nettes comptables des immobilisations corporelles des filiales ;
- Comparer les justes valeurs des immeubles retenues dans la détermination des valeurs d'utilité avec les justes valeurs des immeubles déterminées par les experts immobiliers en effectuant des travaux suivants :
 - Apprécier la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers ;
 - Analyser les variations de juste valeur significatives par immeuble de placement ;
 - Réaliser un entretien avec les experts indépendants afin de comprendre et d'apprécier la pertinence des estimations, des hypothèses et de la méthodologie d'évaluation appliquées ;
 - Réconcilier les données utilisées par les experts indépendants avec les données présentes dans les documents probants tels que les états locatifs et les budgets d'investissement pour chaque immeuble ;
 - Établir avec nos spécialistes immobiliers la cohérence des principales hypothèses d'évaluation retenues par les experts immobiliers indépendants, notamment celles des taux de rendement et des valeurs locatives de marché au regard des éléments de marché disponibles.

Nos travaux ont également consisté à examiner le caractère approprié des informations données dans la note de l'annexe.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

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 autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-3 et L.225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-3 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.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Cegereal S.A. par l'Assemblée générale mixte du 31 décembre 2005 pour le cabinet KPMG et par l'Assemblée générale mixte du 22 décembre 2011 pour le cabinet Denjean et Associés.

Au 31 décembre 2017, le cabinet KPMG était dans la 13^e année de sa mission sans interruption et le cabinet Denjean & Associés dans la 7^e année de sa mission sans interruption.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'audit

Nous remettons un rapport au Comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit. Ces points sont décrits dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du Code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 1^{er} mars 2018

KPMG Audit FS I

Régis Chemouny

Associé



Paris, le 1^{er} mars 2018

Denjean & Associés

Céline Kien

Associée



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

Cegereal S.A.

Siège social : 42, rue de Bassano – 75008 paris

Capital social : 66 862 500 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 2017

Aux 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, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la Société 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

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé.

En application de l'article L.225-40 du Code du commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation au préalable de votre Conseil d'administration.

En date du 25 octobre 2017, votre Conseil d'administration a, dans le cadre de la cessation de ses fonctions de Directeur général, autorisé la signature d'un protocole transactionnel avec M. Raphaël Tréguier.

Ce Protocole Transactionnel prévoit notamment :

- Le versement d'un montant de 130.208 euros ;
- Le versement au profit de M. Raphaël Tréguier d'une indemnité de non-concurrence d'une durée de 6 mois, à hauteur de 50 000 euros mensuels, soit un total de 300 000 euros, étant rappelé que l'engagement de concurrence figurant dans le Protocole d'Accord annule et remplace les engagements de non-concurrence, de non-sollicitation, confidentialité et dénigrement conclus entre M. Raphaël Tréguier et votre Société autorisés par le Conseil d'administration du 5 novembre 2015 ;
- Le maintien de l'attribution des droits aux actions attribuées et des actions acquises à M. Raphaël Tréguier les 7 juillet 2016 et 20 juillet 2017, soit un total de 9 500 actions de la Société.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, votre Société a ainsi comptabilisé une charge de 426 550 euros hors cotisations patronales.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvés par l'Assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Les commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 1^{er} mars 2018

KPMG Audit FS I

Régis Chemouny

Associé



Paris, le 1^{er} mars 2018

Denjean & Associés

Céline Kien

Associée



IV. INFORMATIONS JURIDIQUES

1. Assemblée générale des actionnaires du 24 Avril 2018

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

Le Conseil d'administration convoque les actionnaires en Assemblée générale ordinaire et extraordinaire le 24 avril 2018 afin de rendre compte de l'activité de la société et du Groupe au cours de l'exercice social ouvert le 1^{er} janvier 2017 et clos le 31 décembre 2017 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 24 AVRIL 2018

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 déficitaire de (77 234) euros et les comptes annuels consolidés faisant ressortir un bénéfice (part du groupe) de 62 407 532,35 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 déficitaire de l'exercice comme suit :

Origine :

- Résultat de l'exercice : (77 234) euros
- Report à nouveau antérieur : 29 421 euros

Autres Réserves : 2 711 437 euros

Affectation :

- Report à nouveau : 29 421 euros, le poste « Report à nouveau » serait ainsi ramené à 0 euro ;
- Autres réserves : 47 813 euros ; le montant du poste « Autres réserves » serait ainsi ramené de 2 711 437 euros à 2 663 624 euros.

Distribution de réserves

La 5^e résolution propose une distribution de réserves d'un montant de 2 540 775 euros, soit 0,19 euro par action.

Si cette proposition est adoptée, le montant distribué sera versé le 4 mai 2018.

Distribution de prime d'émission

La 6^e résolution propose une distribution de prime d'émission d'un montant de 52 286 475 euros, soit 3,91 euros par action.

Si cette proposition est adoptée, le montant distribué sera versé le 4 mai 2018.

Le montant global par action distribué au titre de la distribution de réserves et de la distribution de prime d'émission s'élèverait à 4,1 euros. Ce montant s'explique à concurrence de 2,2 euros par la politique de distribution de la Société et de 1,9 euro par les bonnes performances de la Société.

Conventions et engagements réglementés

La 7^e résolution vise les conventions et engagements dits réglementés conclus au cours de l'exercice écoulé et mentionnés dans le rapport spécial des commissaires aux comptes.

Mandat de membre du Conseil d'administration

La 8^e résolution concerne le renouvellement de Madame Marie-Flore Bachelier en qualité de membre du Conseil d'administration de la Société.

Il vous est proposé de renouveler son mandat pour une durée de 4 ans.

Une biographie de la candidate vous est présentée ci-après :

- Madame Marie-Flore Bachelier (47 ans) est Secrétaire Générale et Directeur des marchés de capitaux chez Carmila. Avant de rejoindre Carmila, Marie-Flore Bachelier occupait le poste de Directeur Administratif et Financier de Novaxia. Précédemment, Marie-Flore Bachelier a exercé les fonctions de Directeur Administratif et Financier en charge des Relations Investisseurs et du Secrétariat Général chez Mercialys pendant 9 ans, où elle a accompagné la croissance de la société depuis son IPO, développé ses financements et mis en place une foncière de référence auprès des marchés financiers. Auparavant, elle a travaillé 7 ans au sein du Groupe AXA en tant que qu'adjointe du Directeur des Relations Investisseurs Groupe et 7 ans chez AXA Real Estate Investment Managers comme Responsable Reporting Groupe et Contrôle Financier des portefeuilles immobiliers.

Marie-Flore Bachelier est diplômée de l'Ecole de Management Normandie, spécialisation Finance-Contrôle.

Les autres mandats de Madame Marie-Flore Bachelier sont les suivants :

- Président de la société Consilio
- Membre du Conseil de Surveillance des sociétés :
 - Novaxia Immo Club 3,
 - Immo Club 3 Selection.

Au 31 décembre 2017, Madame Marie-Flore Bachelier ne détenait aucune action de Cegereal.

Jetons de présence

La 9^e résolution concerne les jetons de présence. Il vous est proposé de fixer à 200 000 euros le montant global annuel des jetons de présence à allouer au Conseil d'administration. Cette décision applicable à l'exercice en cours sera maintenue jusqu'à nouvelle décision.

Rémunération des dirigeants mandataires sociaux (le vote ex-ante issu de la loi « Sapin II » (art. L. 225-37-2 du C. com.))

L'Assemblée générale annuelle doit se prononcer sur une résolution portant sur les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribués aux dirigeants mandataires sociaux au titre de leur mandat. Il s'agit de la 10^e résolution.

Les éléments de rémunération visés par la Loi sont les suivants : fixes, variables, exceptionnels et les avantages de toute nature.

Le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise détaille les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération et précise que le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels au titre de l'année N est conditionné à l'approbation par une Assemblée générale ordinaire de l'année N+1 (vote ex-post).

Selon les termes de la Loi, le vote ex-ante doit intervenir au moins une fois par an, lors de toute modification des engagements pris au bénéfice des dirigeants et à chaque renouvellement de leurs mandats.

En cas de vote négatif :

- Les principes et critères précédemment approuvés par l'Assemblée, s'ils existent, continueront de s'appliquer ;
- en l'absence de principes et critères précédemment approuvés, la rémunération est déterminée conformément à la rémunération attribuée au titre de l'exercice précédent ; ou
- en l'absence de rémunération attribuée au titre de l'exercice précédent, la rémunération est déterminée conformément aux pratiques existantes au sein de la Société.

Rémunération de Monsieur Raphaël Tréguier, ancien Directeur général (le vote ex-post issu de la loi « Sapin II » (art. L. 225-37-2 du C. com.))

L'Assemblée générale annuelle doit se prononcer sur les éléments de rémunérations fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués à Monsieur Raphaël Tréguier en sa qualité d'ancien Directeur général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Il s'agit de la 11^e résolution.

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 45 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 20 octobre 2018.

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 mettra fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale ordinaire du 20 avril 2017.

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

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 60 176 250 euros.

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.

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

ORDRE DU JOUR

À caractère ordinaire :

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 – Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement,
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017,
3. Quitus aux administrateurs,
4. Affectation du résultat de l'exercice,
5. Distribution de réserves,
6. Distribution de prime d'émission,
7. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés et approbation de ces conventions,

8. Renouvellement du mandat de Madame Marie-Flore Bachelier en qualité d'administrateur,
9. Montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'administration,
10. Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération des dirigeants mandataires sociaux (vote ex-ante) ;
11. Approbation des éléments composant la rémunération de Monsieur Raphaël Tréguier, ancien Directeur général (vote ex-post) ;
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, durée de l'autorisation, plafond ;
14. Pouvoirs pour formalités.

PROJET DE TEXTE DES RÉOLUTIONS

À caractère ordinaire :

1^{ère} résolution – Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 – Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2017, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par une perte de (77 234) euros.

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

2^{ème} résolution – Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2017, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du Groupe) de 62 407 532,35 euros.

3^{ème} résolution – Quitus aux administrateurs

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2017, donne aux administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

4^{ème} résolution – Affectation du résultat de l'exercice

L'Assemblée générale, sur proposition du Conseil d'administration, décide de procéder à l'affectation du résultat déficitaire de l'exercice clos le 31 décembre 2017 de la manière suivante :

Origine :

- Résultat déficitaire (perte) de l'exercice : (77 234) euros,

Report à nouveau antérieur : 29 421 euros

Autres Réserves : 2 711 437 euros

Affectation :

- Report à nouveau : 29 421 euros, le poste « Report à nouveau » serait ainsi ramené à 0 euro ;

- Autres réserves : 47 813 euros ; le montant du poste « Autres réserves » serait ainsi ramené de 2 711 437 euros à 2 663 624 euros.

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

En euros

Au titre de l'exercice clos le	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction	Distributions assimilées à un remboursement d'apport
	Dividendes	Autres revenus distribués		
31/12/14	32 094 000 € ⁽¹⁾ soit 2,40 €/action	-	-	-
31/12/15	26 745 000 € ⁽¹⁾ soit 2 €/action	-	-	-
31/12/16	-	-	-	28 082 250 € ⁽¹⁾ soit 2,10 €/action

(1) Incluant le montant du dividende correspondant aux actions autodétenues et affecté au compte « Report à nouveau »

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide, conformément aux dispositions de l'article L. 232-11 alinéa 2 du Code de commerce, de procéder à la distribution d'un montant de 2 540 775 euros, prélevée sur le compte « Autres réserves », soit une distribution unitaire de 0,19 euro par action.

Le poste « Autres réserves » sera ramené d'un montant de 2 663 624 euros (après affectation du résultat) à 122 849 euros.

Le détachement du coupon interviendra le 2 mai 2018.

Le paiement sera effectué le 4 mai 2018.

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 distributions non versées en raison de ces actions seraient affectées au report à nouveau.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à distribution par rapport aux 13 372 500 actions composant le capital social au 24 avril 2018, le montant global de la distribution serait ajusté en conséquence et le montant affecté au Compte de « Report à nouveau » serait déterminé sur la base des distributions effectivement mises en paiement

6^{ème} résolution – Approbation d'une distribution de prime d'émission

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide, conformément aux dispositions de l'article L. 232-11 alinéa 2 du Code de commerce, de procéder à la distribution d'un montant de 52 286 475 euros, prélevée sur le compte « Primes d'émission », soit une distribution unitaire de 3,91 euros par action.

Le poste « Primes d'émission » est ramené d'un montant de 70 914 026,19 euros à 18 627 551,19 euros.

Le détachement du coupon interviendra le 2 mai 2018.

Le paiement sera effectué le 4 mai 2018.

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 distributions non versées en raison de ces actions seraient affectées au report à nouveau.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à distribution par rapport aux 13 372 500 actions composant le capital social au 24 avril 2018, le montant global de la distribution serait ajusté en conséquence et le montant affecté au Compte « Report à nouveau » serait déterminé sur la base des distributions effectivement mises en paiement.

7^e résolution - Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés et approbation de ces conventions

Statuant sur le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés qui lui a été présenté, l'Assemblée Générale approuve l'unique convention nouvelle conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 qui y est mentionnée conformément aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce.

8^e résolution – Renouveau de Madame Marie-Flore Bachelier en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale décide de renouveler Madame Marie-Flore Bachelier, née le 29 octobre 1969 à Tours (France), de nationalité française, demeurant 54 avenue Flachet 92600 Asnières-sur-Seine, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

9^e résolution - Fixation du montant des jetons de présence alloués au Conseil d'administration

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

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

10^e résolution – Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération des dirigeants mandataires sociaux

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi notamment en application de l'article L.225-37-2 du Code de commerce, approuve les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, au Directeur général au titre de son mandat tels que décrits dans ce rapport figurant dans le document de référence au paragraphe IV.1.4. page 141.

11^e résolution – Approbation des éléments composant la rémunération de Monsieur Raphaël Tréquier, ancien Directeur général

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément aux dispositions de l'article L.225-100 du Code de commerce, les éléments de rémunérations fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués à Monsieur Raphaël Tréquier en sa qualité de Directeur général jusqu'au 25 octobre 2017 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels que décrits dans le document de référence au paragraphe IV.1.4. page 142.

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 20 avril 2017 dans sa 19^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,

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

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

- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la présente Assemblée générale des actionnaires dans sa 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 45 euros par action. En cas d'opération sur le capital notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 60 176 250 euros.

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

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

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.

- 4) Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 20 avril 2017 dans sa 20^e résolution à caractère extraordinaire.

14^e résolution – Formalités

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

1.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DE CAPITAL

Cegereal S.A

Assemblée générale du 24 avril 2018

13^e résolution

Aux actionnaires,

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 calculé au jour de la décision d'annulation, par période de 24 mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre Société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Les commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 1^{er} mars 2018

KPMG Audit FS I

Régis Chemouny

Associé



Paris, le 1^{er} mars 2018

Denjean & Associés

Céline Kien

Associée



1.4 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Chers actionnaires,

La loi fait obligation au Conseil d'administration des sociétés anonymes de rendre compte, dans un rapport joint à celui du rapport de gestion :

- des références faites à un Code de gouvernement d'entreprise,
- de l'organe choisi pour exercer la direction générale de la société ;
- de la composition du Conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein,
- de la liste des mandats des mandataires sociaux ;
- 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 ainsi que les projets de résolutions établis à cet effet par le Conseil d'administration,
- l'ensemble des informations portant sur la rémunération des mandataires sociaux,
- des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique,
- les conventions et engagements réglementés,
- les délégations de compétence et de pouvoirs accordées par l'Assemblée générale au Conseil d'administration.

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.

Les termes du présent rapport, qui a été établi sur la base des informations fournies par le Directeur général, ont été arrêtés par le Conseil d'administration lors de la réunion du 15 février 2018 et transmis aux commissaires aux comptes.

1. LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

En matière de Code de gouvernement d'entreprise et conformément à la décision du Conseil d'administration du 30 janvier 2009, notre Société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF révisé en novembre 2016 disponible sur le site : www.afep.com/publications/code-afep-medef/, (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	
Part des Administrateurs indépendants au sein du Conseil d'administration (§8.3 du Code AFEP-MEDEF)	Le Conseil doit compter un tiers d'administrateurs indépendants dans les sociétés contrôlées (Art. 8,3). 3 administrateurs indépendants sur un total de 10 administrateurs à la date du 15 février 2018 (soit 30 %). La composition du Conseil est liée à l'implication directe de l'actionnaire majoritaire et des actionnaires minoritaires dans ses travaux. Bien que contrôlant la Société, Northwood Investors n'a proposé que 5 des 10 administrateurs, 2 administrateurs ayant été nommés sur proposition du principal actionnaire minoritaire. En outre, dans une optique d'efficacité du Conseil, il ne paraît pas opportun d'accroître la taille du Conseil.	
Déontologie de l'administrateur (§19 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.	
Obligation de détention d'actions des dirigeants mandataires sociaux (§22 du Code AFEP-MEDEF)	Le Président du Conseil d'administration et le Directeur général ne sont pas tenus de détenir un nombre minimum d'actions, notamment en raison des liens existants avec l'actionnaire majoritaire et du fait qu'ils ne perçoivent aucune rémunération au titre de leurs fonctions.	

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 4 ans.

Au 31 décembre 2017, le Conseil est composé de la manière suivante :

	Homme/ Femme	Nationalité	Caractère indépendant	Date de 1 ^{ère} nomination	Date de renouvellement	Échéance du mandat	Autres mandat au sein des Comités
John Kukral	H	Américaine	Non	05-nov-15	20-avr-17	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020	Président du Conseil d'administration
Khaled Kudsi	H	Britannique	Non	05-nov-15	26-mai-16	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019	Membre du Comité des nominations et des rémunérations
Jérôme Anselme ⁽¹⁾	H	Française	Non	05-nov-15	20-avr-17	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020	
Erin Cannata	F	Américaine	Non	05-nov-15	20-avr-17	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020	
Sophie Kramer	F	Française	Non	05-nov-15	20-avr-17	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020	
Europroperty Consulting Représentée par Alec Emmott	H	Britannique	Oui	24-févr-11	26-mai-16	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019	Président du Comité des nominations et des rémunérations Membre du Comité des Investissements
Jean-Marc Besson	H	Française	Oui	14-avr-16	20-avr-17	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020	Président du Comité des Investissements et membre du Comité d'audit
Marie-Flore Bachelier ⁽²⁾	F	Française	Oui	17-févr-16		Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017	Président du Comité d'audit et membre du Comité des nominations et des rémunérations
Euro Fairview Private Limited Représentée par Sebastien Abascal	H	Française	Non	14-avr-16	26-mai-16	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019	Membre du Comité des Investissements et membre du Comité d'audit
Euro Lily Private Limited Représentée par Madeleine Cosgrave	F	Britannique	Non	26-mai-16		Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019	

(1) Jérôme Anselme est également Directeur général depuis le 25 octobre 2017.

(2) Administrateur dont le renouvellement du mandat est proposé lors de l'Assemblée générale appelée à se tenir le 24 avril 2018.

Il n'existe aucun administrateur élu par les salariés, par application de l'article L. 225-27 du Code de commerce.

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.

Indépendance des membres du Conseil

Parmi les membres du Conseil, trois d'entre eux : Madame Marie-Flore Bachelier, Monsieur Jean-Marc Besson et Monsieur Alec Emmot, pris en sa qualité de représentant permanent de la société Europroperty Consulting étaient considérés comme indépendants, conformément à la définition donnée par le Code de référence.

En effet, selon l'article 8.5 du Code de référence, les critères permettant de qualifier un membre du Conseil d'indépendant sont les suivants :

- ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq dernières années précédentes :
 - salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société,
 - salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la société consolide,
 - salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de sa société- mère ou d'une société que celle-ci consolide,
- ne pas être dirigeant mandataire social exécutif 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 exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la Société ou 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 la Société au cours des cinq dernières années ;
- ne pas avoir été membre du Conseil depuis plus de douze ans à la date à laquelle son mandat en cours lui a été conféré ;
- ne pas être un dirigeant mandataire social non exécutif ayant perçu une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la Société ou du groupe ;
- ne pas être un actionnaire qui exerce le contrôle de la Société ou de sa société mère. Au-delà d'une détention de 10 % en capital ou droits de vote, le Conseil doit examiner l'indépendance au regard de la composition du capital et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

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

Le Conseil d'administration comporte parmi ses membres quatre femmes et six 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. 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. Aucun censeur n'était nommé au 31 décembre 2017.

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 et, le cas échéant, au Directeur général délégué, 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 et le Directeur général.

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 sur convocation faite par les soins du Président du Conseil d'administration.

Au cours du dernier exercice, le Conseil s'est réuni 6 fois.

6 réunions du Conseil se sont tenues 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 et les comptes semestriels.

Ils ont participé à la séance du Conseil d'administration du 16 février 2017 qui a examiné et arrêté les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 et à la séance du Conseil d'administration du 20 juillet 2017 qui a examiné et arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2017.

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. Monsieur Raphaël Tréguier, en qualité de Directeur général non administrateur jusqu'au 25 octobre 2017 a participé à toutes les réunions du Conseil d'administration jusqu'à cette date, à l'exception de celle du 25 octobre 2017. Monsieur Jérôme Anselme, Directeur général depuis le 25 octobre 2017 et 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 et semestriels, affectation du résultat,
- Information financière trimestrielle et semestrielle,
- Évaluation du Conseil d'administration,
- Examen de la stratégie de la Société,
- Commercialisation du portefeuille immobilier,
- Modifications statutaires,
- Modification du règlement intérieur,
- Modification des termes et conditions de l'Advisory Services Agreement conclu entre la société Prothin et Northwood Investors France Asset Management S.A.S ;
- Rémunération du Directeur général pour l'exercice 2016,
- Allocation des jetons de présence,
- Renouvellement des mandats d'administrateur,
- Renouvellement du mandat de Président du Conseil d'administration,
- Renouvellement du mandat de Directeur général délégué,
- Cessation des fonctions de Monsieur Raphaël Tréguier en qualité de Directeur général et nomination de Monsieur Jérôme Anselme en qualité de Directeur général,
- Attribution gratuite d'actions aux mandataires sociaux,
- 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 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, 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.

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 ;
- il n'existe aucune restriction, autre que celles le cas échéant mentionnées au paragraphe 3 (Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique) acceptée par les mandataires sociaux concernant la cession de leur participation dans le capital de la Société ;
- il n'existe pas de contrats de service liant les membres des organes d'administration de la Société ou à l'une quelconque de ses filiales prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, il n'existe aucun lien familial (i) entre les membres du Conseil d'administration,

(ii) entre les mandataires sociaux de la Société et (iii) entre les personnes visées au (i) et au (ii).

Évaluation du Conseil d'administration

Le Conseil a procédé à une évaluation interne de son fonctionnement en vue d'en améliorer le fonctionnement au moyen d'un questionnaire d'autoévaluation adressée aux administrateurs par le Président du Conseil d'administration. Le Conseil en a débattu lors de sa réunion du 15 février 2018.

Une synthèse des résultats de cette évaluation ainsi que des recommandations qui ont été faites ont été débattues lors de la réunion du Conseil d'administration du 14 février 2018.

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 avril 2016. Leurs attributions et modalités de fonctionnement sont précisées dans le règlement intérieur.

1.2.1. Le Comité d'audit

Le Comité d'audit est composé de Madame Marie-Flore Bachelier (indépendant), Monsieur Jean-Marc Besson (indépendant) et Monsieur Sebastien Abascal pris en sa qualité de représentant permanent de la société Euro Fairview Private Limited.

Madame Marie-Flore Bachelier a été nommée lors de la réunion du Conseil d'administration du 17 février 2016. Monsieur Jean-Marc Besson et Monsieur Sebastien Abascal pris en sa qualité de représentant permanent de la société Euro Fairview Private Limited ont été nommés en qualité de membres du Comité d'audit lors de la réunion du Conseil d'administration du 14 avril 2016.

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.

Madame Marie-Flore Bachelier a été désignée Président du Comité d'audit en remplacement de Monsieur Richard Wrigley par décision du Conseil d'administration du 17 février 2016. Elle est considérée comme indépendante et compétente 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 sa formation académique et de sa connaissance de l'activité propre au Groupe.

La durée des fonctions de membres du Comité d'audit est de 4 années.

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 2 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 et la simplification du livre des procédures y afférentes,
- 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 : 67 %.

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.

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 composé de Madame Marie-Flore Bachelier, Monsieur Alec Emmott et Monsieur Khaled Kudsi.

Madame Marie-Flore Bachelier a été nommée en qualité de membre du Comité des nominations et des rémunérations par décision du Conseil d'administration du 17 février 2016.

Monsieur Alec Emmott a été nommé en qualité de membre du Comité des nominations et des rémunérations par décision du Conseil d'administration du 13 février 2015. Il a été nommé en qualité de Président du Comité des nominations et des rémunérations par décision du Conseil d'administration du 14 avril 2016.

Monsieur Khaled Kudsi a été nommé membre du Comité des nominations et des rémunérations par décision du Conseil d'administration du 14 avril 2016.

Le Conseil d'administration a décidé lors de sa réunion du 14 avril 2016 d'augmenter de 3 à 4 années la durée des fonctions de membres du Comité des nominations et des rémunérations.

Les missions du Comité sont définies dans le Règlement intérieur de la Société.

Le Comité des nominations et des rémunérations s'est réuni 3 fois au cours de l'exercice et a réalisé les travaux suivants :

- rémunération du Directeur général,
- attribution gratuite d'actions aux mandataires sociaux,
- renouvellement du mandat d'administrateur, du Président du Conseil d'administration et du Directeur général délégué,
- évaluation du Conseil d'administration,

- allocation des jetons de présence,
- benchmark de la rémunération des administrateurs indépendants.

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.

Le Comité a également pour mission l'élaboration d'un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux. Le Comité n'a pas examiné ce point au cours de l'exercice écoulé le 31 décembre 2017.

Le Conseil est satisfait du travail du Comité des nominations et des rémunérations.

1.2.3. Le Comité des investissements

Le Comité des investissements est composé de Monsieur Jean-Marc Besson (indépendant), Monsieur Alec Emmott (indépendant) et Monsieur Sebastien Abascal pris en sa qualité de représentant permanent de la société Euro Fairview Private Limited.

Monsieur Jean-Marc Besson et Monsieur Sebastien Abascal pris en sa qualité de représentant permanent de la société Euro Fairview Private Limited ont été nommés en qualité de membres du Comité des investissements par décision du Conseil d'administration du 14 avril 2016. Monsieur Alec Emmott (indépendant) a été renouvelé dans ses fonctions de membre du Comité des investissements lors de la réunion du Conseil d'administration du 13 février 2015.

Monsieur Jean-Marc Besson a été nommé comme Président du Comité des investissements par décision du Conseil d'administration du 14 avril 2016.

Le Comité des investissements s'est réuni 4 fois au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2017 pour examiner la stratégie de la Société.

En outre, le Conseil d'administration a décidé lors de sa réunion du 14 avril 2016 d'augmenter de 3 à 4 années la durée des fonctions de membres du Comité des investissements.

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.

Le Conseil est satisfait du travail du Comité des investissements.

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. Comité exécutif

Suite au changement de contrôle, le Conseil d'administration du 16 décembre 2015 a décidé la création d'un Comité exécutif.

Le Comité exécutif est en charge (i) d'examiner les questions et décisions relatives à la stratégie, au développement, à l'organisation et au pilotage de la Société et (ii) de veiller au bon fonctionnement des projets au sein de la Société.

Il est composé du Directeur général, le cas échéant, du ou des Directeurs généraux délégués et d'un administrateur de la Société.

Le Comité exécutif se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. L'autorisation du Comité exécutif devra être obtenue pour toutes les décisions ayant un impact significatif sur l'activité de la Société, préalablement à leur approbation par le Conseil.

1.3.3. Limitations des pouvoirs du Directeur général et des Directeurs généraux délégués

Le Conseil détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre et peut ainsi procéder à tous les contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Même si la direction opérationnelle est confiée au Directeur général, le Conseil peut se saisir de toute question relative à la marche de la Société.

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 toutes circonstances 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 limitation de pouvoirs, le Directeur général ou les Directeurs généraux délégués ne pourront accomplir, au nom et pour le compte de la Société, un certain nombre d'actes ou opérations ou encore effectuer des démarches contractuelles tendant à de tels actes ou opérations, portant sur un montant supérieur à 10 millions d'euros par an (étant précisé que s'agissant d'actes ou d'opérations liés ou connexes, cette limitation sera appréciée de manière globale, sur l'ensemble desdits actes ou opérations), sans avoir au préalable recueilli l'accord du Conseil. Lesdites limitations de pouvoirs sont détaillées dans le Règlement intérieur de la Société. Le Conseil d'administration du 16 décembre 2015 a également fixé des limitations de pouvoirs du Directeur général et du Directeur général délégué additionnelles à celles prévues dans le Règlement intérieur.

1.4. Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux

1.4.1. Liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé

Le tableau ci-dessous présente les mandats des membres du Conseil d'administration et des dirigeants de la Société au 31 décembre 2017 (article L. 225-37-4 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				
John Z. Kukral ⁽²⁾ Administrateur	Administrateur	Première nomination le 5 novembre 2015 Renouvellement par l'Assemblée générale du 20 avril 2017 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2020	<i>Mandataire social :</i> Northwood Securities Europe B.V. (NL) Northwood Investors International Limited (UK)	Northwood International Acquisitions Limited (UK)
Directeur Général				
Jérôme Anselme ⁽²⁾	Directeur général délégué et Administrateur	Cessation de ses fonctions de directeur général délégué et première nomination en qualité de Directeur général le 25 octobre 2017 Première nomination en qualité d'administrateur le 5 novembre 2015 Renouvellement par l'Assemblée générale du 20 avril 2017 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2020	<i>Président :</i> NW Bruges SAS Garnier SR3 SAS Scala SR3 SAS NW Fontenay Sous Bois SAS Prothin SAS <i>Administrateur :</i> Foncière NW 2 SAS Président du Conseil d'administration : K Reuil SAS STAM REI III Rossini SAS	<i>Gérant :</i> NW Pointe Métro 1 SCI NW Pointe Métro 2 SCI Prosdim Joué SCI NW Péripole Construction Sarl Hanami Reuil SCI <i>Mandataire social :</i> NW S1 Sarl (Lux) NW S2 Sarl (Lux) NW G1 Sarl (Lux) NWS Holdings Sarl (Lux) NW PM Holding Sarl (Lux) NW PM 1 Sarl (Lux) NW PM 2 Sarl (Lux) Glidefern Property Management Limited (UK)
Administrateur				
Khaled Kudsi	Administrateur Membre du Comité des nominations et des rémunérations	Première nomination le 5 novembre 2015 Renouvellement par l'Assemblée générale du 26 mai 2016 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2019	<i>Administrateur :</i> Northwood Investors International Limited (UK)	
Europroperty Consulting Représentant permanent : Alec Emmott	Administrateur Membre du Comité des investissements Président du comité des nominations et des rémunérations	Première nomination le 24 février 2011 Renouvellement par l'Assemblée générale du 26 mai 2016 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2019	<i>Administrateur :</i> Lar Espana Real Estate SOCIMI SA <i>Comité consultatif :</i> Weinberg Real Estate Partners WREP# 1&2	
Erin Cannata ⁽²⁾ Administrateur	Administrateur	Première nomination le 5 novembre 2015 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2016 Renouvellement par l'Assemblée générale du 20 avril 2017 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2020	Néant	
Sophie Kramer ⁽²⁾ Administrateur	Administrateur	Première nomination le 5 novembre 2015 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2016 Renouvellement par l'Assemblée générale du 20 avril 2017 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2020	<i>Administrateur :</i> Foncière NW2 SAS STAM REI III Rossini SAS <i>Directeur Général :</i> Garnier SR3 SAS Scala SR3 SAS Defense Plaza Mezz SAS NW Fontenay Sous Bois	<i>Gérant :</i> NW Pointe Métro 1 SCI NW Pointe Métro 2 SCI Prosdim Joué SCI SCI de la Boucle
Jean-Marc Besson	Administrateur Membre du Comité d'audit Président du Comité des investissements	Première nomination le 14 avril 2016 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2016 Renouvellement par l'Assemblée générale du 20 avril 2017 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2020	<i>Mandataire social :</i> Terrell Groyup France	

(1) Quelle que soit la forme de la société, française ou étrangère.

(2) Administrateur ayant été coopté le 29 octobre 2015 avec effet le 5 novembre 2015. Sa nomination a été ratifiée par l'Assemblée générale extraordinaire du 18 février 2016.

Nom et prénom du mandataire social	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions actuelles ⁽¹⁾	
Administrateur				
Marie-Flore Bachelier⁽²⁾	Administrateur Membre du Comité des nominations et des rémunérations Président du Comité d'audit	Première nomination le 17 février 2016 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2017	<i>Président :</i> Consilio	Membre du Conseil de Surveillance: Novaxia Immo Club 3 Immo Club 3 Selection
Euro Fairview Private Limited Représentée par Sébastien Abascal	Administrateur Membre du Comité d'audit Membre du Comité des investissements	Première nomination le 14 avril 2016 Renouvellement lors de l'Assemblée générale du 26 mai 2016 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2019	<i>Mandataire social :</i> Development Venture IV SCA ECE EUROPEAN PRIME SHOPPING CENTRE II C, SCSP SIF ECE European Prime Shopping Centre SCS SICAF SIF A Euro Cervantes SOCIMI S.A. ICAMAP Investors, SLP-SIF SITQ Les Tours SA SNC De l'HOTEL Dabicam Paris Dabicam SAS Représentant permanent de Euro	Fairview Private Limited : GMP PROPERTY SOCIMI SA. Esentepe Gayrimenkul Yatirim Insaat Turizm Sanayi Ferikoy Gayrimenkul Yatirim Insaat Turizm Sanayi Kurtkoy Gayrimenkul Yatirim Insaat Turizm Sanayi
Euro Lily Private Limited représentée par Madeleine Cosgrave	Administrateur	Première nomination le 26 mai 2016 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2019	<i>Mandataire social :</i> 201 Bishopsgate Limited 4 Broadgate 2010 Limited 6 Broadgate 2010 Limited Barstep Limited Bluebutton (12702) Limited Bluebutton (5 Broadgate) UK Limited Bluebutton Circle Retail PHC 2013 Limited Bluebutton Developer Company (2012) Limited Bluebutton Properties UK Ltd British Land Broadgate 2005 Limited Broadgate (Cash Management) Limited Broadgate (Funding) 2005 Limited Broadgate (Lending) Limited Broadgate (PHC 11) Broadgate (PHC 11) 2005 Limited Broadgate (PHC 14) Limited Broadgate (PHC 15a) Limited Broadgate (PHC 15b) Limited Broadgate (PHC 15c) Limited Broadgate (PHC 16) 2005 Limited Broadgate (PHC 2) Limited Broadgate (PHC 3) Limited Broadgate (PHC 5) 2005 Limited Broadgate (PHC 5) Limited Broadgate (PHC 6) 2005 Limited	Broadgate (PHC 7) Limited Broadgate (PHC 8) 2008 Limited Broadgate (PHC 9) Limited Broadgate PHC 2010 Limited Broadgate Property Holdings Limited Broadgate REIT Limited BWAT RETAIL PROPERTY TRUST FUND Estate Management (Brick) Limited Exeter/GIC Investment Partnership S.C.S.P. P3 Group Sarl Metrocentre (GP) Limited Metrocente Lancaster LLP Représentant permanent de la société Euro Lily Private Limited : Eurooleum Sarl Euroalex Sarl Euro Dinero Sarl Euro Gwyneth Sarl Euro Les Tours Sarl Euro Park Sarl Euro Pyramid Sarl Euro Sphinx Sarl Euro Gaudi Sarl Euro Opera Sarl Euro Taurus Sarl Euro Efes Sarl Euro ExLogix Sarl RPSE Lunghezza Sarl
Raphaël Tréguier⁽³⁾	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	<i>Gérant :</i> SCI Pianissimo SCI du Lauzin SCI Reuil Hanami jusqu'au 25 octobre 2017	<i>Président :</i> Prothin SAS jusqu'au 25 octobre 2017 <i>Président du Conseil d'administration :</i> OPCI K Reuil jusqu'au 25 octobre 2017

(1) Quelle que soit la forme de la société, française ou étrangère.

(2) Administrateur indépendant dont le renouvellement du mandat est soumis au vote des actionnaires lors de la prochaine Assemblée générale annuelle.

(3) Monsieur Raphaël Tréguier a cessé d'exercer ses fonctions de Directeur général à l'issue du Conseil d'administration du 25 octobre 2017.

1.4.2. 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. 225-37-4 1° du Code de commerce).

Nom et prénom du mandataire social	Mandats échus (exercé au cours des 5 dernières années) ⁽¹⁾	
John Kukral	Mandataire social	Northwood Property Management Limited (UK)
Europroperty Consulting Administrateur Représentant permanent : Alec Emmott	Société Foncière Lyonnaise Silic Catella France	Comité Consultatif Mitsui Fudosan
Erin Cannata	Néant	
Jérôme Anselme	<i>Directeur général délégué :</i> Cegereal <i>Directeur général :</i> Prothin SAS <i>Président :</i> NWI IDF SAS NW Péripole NW Gennevilliers Mariinsky SR3 SAS	<i>Président du Conseil d'Administration :</i> Foncière NW SAS <i>Gérant :</i> NW Isle d'Abeau SCI NW Limonest SCI NW Marseille SCI NW Vitrolles SCI Chinon SCI Les Guignières SCI <i>Mandataire social :</i> NW One Warrington Limited (Ir) Highcross Strategic Advisors Limited (UK)
Sophie Kramer	<i>Gérant :</i> SNC La Défense SNC Lazuli SNC Péridot SNC Garnet-TIAA SNC Roosevelt SARL Des Brateaux SARL Olympe (Holding) EURL Olympe SARL Servin (Holding) EURL Servin EURL 154 rue de l'Université Chinon SCI	Les Guignières SCI <i>Directeur général :</i> Mariinsky SR3 SAS SAS Malachite SAS Roosevelt Villabé SAS Bruyères I SAS Bruyères II SAS SAS Courcelles 70 SAS rue de l'Université 154 SAS 36 rue La Fayette SAS Provence 110
Khaled Kudsi	<i>Président :</i> Défense Plaza Mezz SAS SWEN SAS	<i>Gérant :</i> SCI de la Boucle
Jean-Marc Besson	Néant	
Marie-Flore Bachelier	Néant	
Euro Fairview Private Limited représentée par Sébastien Abascal	<i>Mandataire social :</i> London Student Accommodation Venture (Holdings) Ltd London Student Accommodation Venture (Trustee) Ltd	
Euro Lily Private Limited représentée par Madeleine Cosgrave	<i>Mandataire social :</i> ECE EUROPEAN PRIME SHOPPING CENTRE II C, SCSP SIF ECE European Prime Shopping Centre SCS SICAF SIF A Exeter/GIC Investment Partnership S.C.S.P. New Tower Real Estate B.V Old Tower Real Estate B.V	CBRE Retail Property Fund France Belgium C.V CBRE Retail Property Fund Iberica Limited Partners Manhattan Acquisition Oy New Tower Real Estate B.V Old Tower Real Estate B.V RPSE Lunghezza SARL

INFORMATIONS JURIDIQUES

(1) Quelle que soit la forme de la société, française ou étrangère.

1.5. Rémunérations des mandataires sociaux

1.5.1. Rémunération des membres du Conseil (jetons de présence)

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. 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.

L'Assemblée générale du 20 avril 2017 a fixé à 200 000 euros le montant annuel global des jetons de présence à allouer au Conseil d'administration. Cette décision, applicable à l'exercice en cours, sera maintenue jusqu'à nouvelle décision.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, le Conseil d'administration du 13 décembre 2017, connaissance prise des travaux du Comité des nominations et des rémunérations, a décidé de répartir les jetons de présence comme suit :

- Monsieur Jean-Marc Besson, à hauteur de 48 400 euros,
- La société Europroperty Consulting, à hauteur de 61 600 euros,
- Madame Marie-Flore Bachelier, à hauteur de 65 000 euros.

Soit un montant total de 175 000 euros.

Tableau récapitulatif des sur les jetons de présence et autres rémunérations perçus par les mandataires sociaux non dirigeants (tableau n° 3 recommandation AMF - Code AFEP-MEDEF)

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours l'exercice clos le 31/12/16 (en euros)	Montants versés au cours l'exercice clos le 31/12/17 (en euros)
John Kukral		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
Khaled Kudsi		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
Sophie Kramer		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
Jérôme Anselme		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
Erin Cannata		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
Europroperty Consulting		
Jetons de présence	62 800	61 600
Autres rémunérations	-	-
Marie-Flore Bachelier		
Jetons de présence	59 500	65 000
Autres rémunérations	-	-
Jean-Marc Besson		
Jetons de présence	62 400	48 400
Autres rémunérations	-	-
Euro Fairview Private Limited		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
Euro Lily Private Limited		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
TOTAL	184 700	175 000

1.5.2. Rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs

a) Principes et règles de détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs

Le Conseil arrête la politique de rémunération des mandataires sociaux exécutifs et les rémunérations de chacun d'eux sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations.

Le premier principe posé par le Conseil d'administration est de ne pas rémunérer les dirigeants mandataires sociaux au titre de leur mandat lorsqu'ils sont salariés, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'un actionnaire de référence. En conséquence, le Président du Conseil d'administration et le Directeur général ne perçoivent aucune rémunération de la Société au titre de leur mandat.

Les autres principes qui régissent la détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs de la Société sont établis à partir du Code AFEP-MEDEF modifié en novembre 2016 auquel la Société s'est référée, à savoir :

(i) **exhaustivité** : l'ensemble des éléments de la rémunération doit être retenu dans l'appréciation globale de la rémunération.

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.

(ii) **comparabilité** : cette rémunération doit être appréciée dans le contexte d'un métier ou du marché de référence. Si le marché est une référence, il ne peut être la seule. La rémunération 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 d'entreprise. Elle peut aussi dépendre de la nature des missions qui lui sont confiées ou des situations particulières.

(iii) **cohérence** : la rémunération du dirigeant mandataire social doit être déterminée en cohérence avec celle des autres dirigeants et des salariés de la Société.

(iv) **intelligibilité des règles** : les règles doivent être simples, stables et transparentes. Les critères de performance utilisés doivent correspondre aux objectifs de l'entreprise, être exigeants, explicites et autant que possible pérennes.

(v) **mesure** : la détermination des éléments de la rémunération doit réaliser un juste équilibre et prendre en compte à la fois l'intérêt social de l'entreprise, les pratiques du marché, les performances des dirigeants, et les autres parties prenantes de l'entreprise.

À cet égard, la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs est étroitement liée aux performances de la Société, notamment au moyen d'une rémunération variable annuelle. La part quantitative de la rémunération variable est subordonnée à la réalisation d'objectifs précis, simples et mesurables, qui sont étroitement liés aux performances du Groupe.

À cet égard, le Comité des nominations et des rémunérations veille à ce qu'aucun élément composant la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs ne soit disproportionné et à ce que leur rémunération soit compétitive, en pratiquant régulièrement des enquêtes de rémunération.

b) Éléments composant la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs

Éléments composant la rémunération du Président du Conseil d'administration

Monsieur John Kukral est Président du Conseil d'administration depuis le 14 avril 2016 et a été renouvelé dans ses fonctions le 20 avril 2017. Il ne perçoit aucune rémunération pour l'exercice de ses fonctions. Il ne bénéficie pas d'un contrat de travail ni d'un régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

Éléments composant la rémunération et avantages du Directeur général, Monsieur Jérôme Anselme

Monsieur Jérôme Anselme, Directeur général délégué jusqu'au 25 octobre 2017, et Directeur général à partir de cette même date, ne perçoit aucune rémunération pour l'exercice de ses fonctions. Il ne bénéficie pas d'un contrat de travail ni d'un régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

Éléments composant la rémunération de Monsieur Raphaël Tréguier, Directeur général jusqu'au 25 octobre 2017

Au titre de l'année 2017, Monsieur Raphaël Tréguier, ancien Directeur général, a perçu au titre de ses fonctions les 10/12^e de sa rémunération fixe d'un montant de 400 000 euros bruts annuels.

Par ailleurs, le Conseil d'administration de la Société a autorisé le 25 octobre 2017 la conclusion d'un protocole d'accord transactionnel avec Monsieur Raphaël Tréguier postérieurement à la cessation de ses fonctions qui prévoit :

- le versement au profit de Monsieur Raphaël Tréguier d'un montant de 130 208 euros ;
- le versement au profit de Monsieur Raphaël Tréguier d'une indemnité de non-concurrence d'une durée de 6 mois, à hauteur de 50 000 euros mensuel, soit un total de 300 000 euros ; il est rappelé que ledit engagement de concurrence annule et remplace les engagements de non-concurrence, non-sollicitation, confidentialité et non-dénigrement conclus entre Monsieur Raphaël Tréguier et la Société et autorisés par le Conseil d'administration du 5 novembre 2015 ;
- le maintien de l'attribution des droits aux actions attribuées et des actions acquises à Monsieur Raphaël Tréguier les 7 juillet 2016 et 20 juillet 2017, soit un total de 9 500 actions de la Société.

Raphaël Tréguier, ancien Directeur général, a bénéficié également d'avantages en nature pour un montant total maximum de 36 964 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 sociaux à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions

Aucune indemnité, avantage et rémunération n'a été accordé aux mandataires sociaux à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions.

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 Jérôme Anselme à Cegereal ni à aucune de ses filiales ou sous-filiales.

Pour mémoire, aucun contrat de travail ne liait Monsieur Raphaël Tréguier à Cegereal ni à aucune de ses filiales ou sous-filiales.

c) Projets de résolutions établis par le Conseil d'administration concernant la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs

Vote ex-ante

Conformément à l'article L.225-37-2 du Code de commerce, le Conseil d'administration propose de soumettre au vote des actionnaires lors de la prochaine Assemblée générale annuelle une résolution sur les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, au Directeur général au titre de son mandat, étant précisé que le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels au titre de l'année N est conditionné à l'approbation par une Assemblée générale ordinaire de l'année N+1 (vote ex-post).

« 10^e résolution – Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération des dirigeants mandataires sociaux

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi notamment en application de l'article L.225-37-2 du Code de commerce, approuve les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, au Directeur général au titre de son mandat tels que décrits dans ce rapport figurant dans le document de référence au paragraphe IV.1.4. page 141 »

Vote ex-post

Conformément à l'article L.225-37-2 du Code de commerce, doivent être soumis à l'assemblée générale des actionnaires les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'année 2017 au Président du Conseil d'administration, au Directeur général et au Directeur général délégué.

Aussi, le Conseil d'administration propose de soumettre au vote des actionnaires lors de la prochaine Assemblée générale annuelle la résolution suivante :

« 11^e résolution - Approbation des éléments composant la rémunération de Monsieur Raphaël Tréguier, ancien Directeur général

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément aux dispositions de l'article L.225-100 du Code de commerce, les éléments de rémunérations fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués à Monsieur Raphaël Tréguier en sa qualité de Directeur général jusqu'au 25 octobre 2017 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels que décrits dans le document de référence au paragraphe IV.1.4. page 142 »

d) Tableaux de synthèse sur la rémunération des mandataires sociaux

Les informations présentées ci-après tiennent compte, en vue de leur présentation, du Code AFEP-MEDEF révisé en novembre 2016, des rapports d'activité du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise, du rapport 2017 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise, la rémunération des dirigeants, le contrôle interne et la gestion des risques et du guide d'élaboration du document de référence mis à jour par l'AMF le 13 avril 2015.

Par ailleurs, conformément à l'article L.225-37-2 du Code de commerce, sont également exposés ci-après les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'année 2017 au président, au directeur général et au directeur général délégué.

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social (tableau n° 1 recommandation AMF - Code AFEP-MEDEF)

Éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2017 à John Kukral, Président du Conseil d'administration		
Éléments de rémunération	Montant ou valorisation comptable en milliers d'euros	Présentation
Rémunération fixe	N/A	M. John Kukral ne bénéficie d'aucune rémunération fixe
Rémunération variable annuelle	N/A	M. John Kukral ne bénéficie d'aucune rémunération variable annuelle
Rémunération variable pluriannuelle	N/A	M. John Kukral ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle
Rémunération exceptionnelle	N/A	M. John Kukral ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle
Attribution de stock-options	N/A	Aucune option de souscription d'actions n'a été attribuée au cours de l'exercice 2017
Attributions d'actions de performance	N/A	M. John Kukral ne bénéficie pas d'actions de préférence
Jetons de présence	N/A	M. John Kukral ne bénéficie pas de jetons de présence
Avantages de toute nature	N/A	M. John Kukral ne bénéficie d'aucun avantages en nature
Indemnité de départ	N/A	M. John Kukral ne bénéficie pas d'indemnité de départ
Indemnité de non-concurrence	N/A	M. John Kukral ne bénéficie pas d'indemnité de non-concurrence
Régime de retraite	N/A	M. John Kukral ne bénéficie pas de régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe
Éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2017 à Jérôme Anselme, Directeur général à compter du 25 octobre 2017 ⁽¹⁾		
Éléments de rémunération	Montant ou valorisation comptable en milliers d'euros	Présentation
Rémunération fixe	N/A	M. Jérôme Anselme ne bénéficie d'aucune rémunération fixe
Rémunération variable annuelle	N/A	M. Jérôme Anselme ne bénéficie d'aucune rémunération variable annuelle
Rémunération variable pluriannuelle	N/A	M. Jérôme Anselme ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle
Rémunération exceptionnelle	N/A	M. Raphaël Tréguier ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle
Attribution de stock-options	N/A	Aucune option de souscription d'actions n'a été attribuée au cours de l'exercice 2017
Attributions d'actions de performance	N/A	M. Jérôme Anselme ne bénéficie pas d'actions de préférence
Jetons de présence	N/A	M. Jérôme Anselme ne bénéficie pas de jetons de présence
Avantages de toute nature	N/A	M. Jérôme Anselme ne bénéficie d'aucun avantages en nature
Indemnité de départ	N/A	M. Jérôme Anselme ne bénéficie pas d'indemnité de départ
Indemnité de non-concurrence	N/A	M. Jérôme Anselme ne bénéficie pas d'indemnité de non-concurrence
Régime de retraite	N/A	M. Jérôme Anselme ne bénéficie pas de régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe

(1) Jérôme Anselme a été nommé Directeur général le 25 octobre 2017. Il a démissionné de ses fonctions de Directeur général délégué à cette même date. Les informations figurant dans le tableau ci-dessus couvrent les deux mandats.

Éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2017 à Raphaël Tréguier, Directeur général jusqu'au 25 octobre 2017⁽¹⁾

Éléments de rémunération	Montant ou valorisation comptable en milliers d'euros	Présentation
Rémunération fixe	328 219 €	
Rémunération variable annuelle	N/A	M. Raphaël Tréguier n'a bénéficié d'aucune rémunération fixe pluriannuelle
Rémunération variable pluriannuelle	N/A	M. Raphaël Tréguier n'a bénéficié d'aucune rémunération fixe pluriannuelle
Rémunération exceptionnelle	N/A	M. Raphaël Tréguier n'a bénéficié d'aucune rémunération exceptionnelle
Attribution de stock-options	N/A	Aucune option de souscription d'actions n'a été attribuée au cours de l'exercice 2017
Attributions d'actions de performance	196 342 € (hors provision pour contribution patronale qui s'élève à 39 268 €)	5 080 actions de performance ont été octroyées à M. Raphaël Tréguier par le conseil d'administration du 20 juillet 2017 dans le cadre du plan d'actions de performance 2016 mis en place par le Conseil d'administration du 7 juillet 2016, conformément à la 13 ^e résolution adoptée par l'Assemblée générale mixte du 26 mai 2016. Cette attribution représente 0,04% du capital social au 31 décembre 2017. Dans le cadre du protocole d'accord transactionnel conclu entre Monsieur Raphaël Tréguier et Cegereal, il a été convenu que Monsieur Raphaël Tréguier conservera les actions définitivement acquises attribuées le 6 juillet 2017 (soit 4 420 actions sur 5 349 initialement attribuées) et les 5 080 actions attribuées le 20 juillet 2017 (qui seront définitivement acquises le 20 juillet 2018), soit un total de 9 500 actions de la Société. Monsieur Raphaël Tréguier conserve le droit de recevoir gratuitement les 5 080 actions qui lui ont été attribuées le 20 juillet 2017 à l'issue de la période d'acquisition qui se termine le 20 juillet 2018 et ce, indépendamment de la satisfaction des objectifs de performance. Lesdites actions seront soumises à la période de conservation qui expirera le 20 juillet 2019.
Jetons de présence	N/A	M. Raphaël Tréguier n'a pas bénéficié de jetons de présence
Avantages de toute nature	36 964 €	Voiture et assurance « garantie chômage chef d'entreprise »
Indemnité de départ	N/A	M. Raphaël Tréguier ne bénéficiait d'aucune indemnité de départ
Indemnité de non-concurrence	N/A	M. Raphaël Tréguier bénéficiait d'une indemnité de non-concurrence pour une période de 6 mois à compter de la date de cessation de ses fonctions qui avait été soumises à la procédure des conventions réglementées et avait fait l'objet d'une approbation par l'assemblée générale des actionnaires du 26 mai 2016. Dans le cadre du protocole d'accord transactionnel conclu entre M. Raphaël Tréguier et Cegereal, ledit engagement de non-concurrence a été annulé et remplacé par le versement d'une indemnité de non-concurrence d'une durée de 6 mois à hauteur de 50 000 euros mensuels, soit un total de 300 000 euros.
Régime de retraite	N/A	M. Raphaël Tréguier ne bénéficiait pas de régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe

(1) Raphaël Tréguier a cessé ses fonctions de Directeur général le 25 octobre 2017.

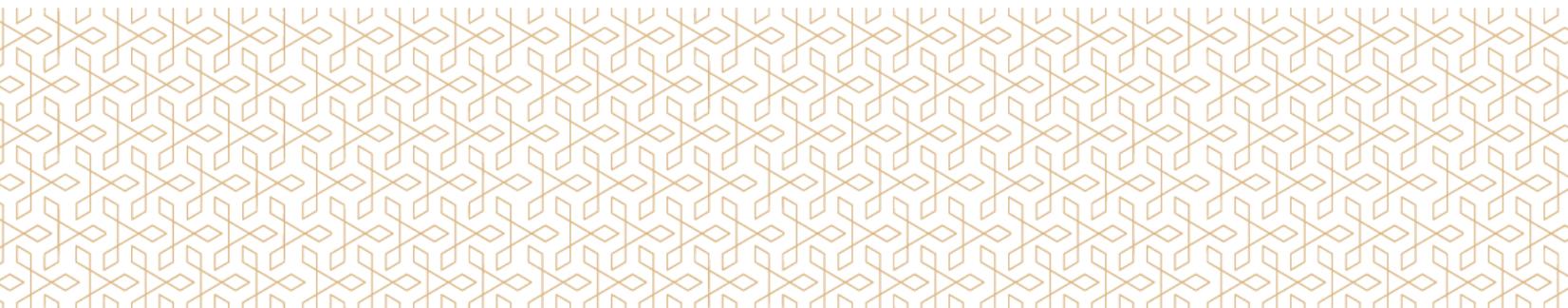


Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social (tableau n° 2 recommandation AMF - Code AFEP MEDEF)

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social (tableau n° 2 recommandation AMF - Code AFEP MEDEF)				
John Kukral Président du Conseil d'administration	31/12/2017		31/12/2016	
	Montants dus (en euros)	Montants versés (en euros)	Montants dus (en euros)	Montants versés (en euros)
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

Jérôme Anselme ⁽³⁾ Directeur général	31/12/2017		31/12/2016	
	Montants dus (en euros)	Montants versés (en euros)	Montants dus (en euros)	Montants versés (en euros)
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

Raphaël Tréguier ⁽⁴⁾ Directeur général	31/12/2017		31/12/2016	
	Montants dus (en euros)	Montants versés (en euros)	Montants dus (en euros)	Montants versés (en euros)
Rémunération fixe	328 219	328 219	400 000	400 324
Rémunération variable ⁽¹⁾	130 208	130 208	200 000	200 000
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Indemnité de non-concurrence	100 000	100 000	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature ⁽²⁾	36 964	36 964	27 717	27 717
TOTAL	595 391	595 391	627 717	628 041

(1) La rémunération variable du dirigeant mandataire social due au titre de l'année N-1 est versée en année N.

(2) Voiture de fonction et assurance « garantie chômage chef d'entreprise ».

(3) Monsieur Jérôme Anselme a été nommé Directeur général depuis le 25 octobre 2017.

(4) Monsieur Raphaël Tréguier a cessé ses fonctions de Directeur général le 25 octobre 2017.

Ce tableau ne concerne que les dirigeants mandataires sociaux définis en préambule au tableau 1 ci-dessus ayant perçu une rémunération au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe (tableau n° 4 recommandation AFEP-MEDEF)

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société n'a été consentie aux dirigeants mandataires sociaux au cours de l'exercice 2017.

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe (tableau n° 5 recommandation AFEP-MEDEF)

Aucun dirigeant mandataire social n'a effectué de levée d'option de souscription d'actions ou d'achat au cours de l'exercice 2017.

Actions de performance attribuées à chaque mandataire social (tableau n° 6 recommandation AFEP-MEDEF)

Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (tableau n° 6 recommandation AMF 6 - Code AFEP-MEDEF)						
Mandataires sociaux dirigeants	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés ⁽¹⁾	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Raphaël Tréguier Directeur général	AP 16 du 7 juillet 2016	5 349	101 734 €	20-juil-18	20-juil-19	N/A ⁽²⁾

(1) Estimation de la juste valeur des actions de performances sous IFRS 2, hors provision pour contribution patronale qui s'élève à 235 610 €.

(2) Dans le cadre du protocole d'accord transactionnel, il a été convenu que Monsieur Raphaël Tréguier conserve le droit de recevoir gratuitement les 5 080 actions qui lui ont été attribuées le 20 juillet 2017 à l'issue de la période d'acquisition qui se termine le 20 juillet 2018 et ce, indépendamment de la satisfaction des objectifs de performance. Lesdites actions seront soumises à la période de conservation qui expirera le 20 juillet 2019.

Aucune action de performance n'est devenue disponible pour les dirigeants mandataires sociaux en 2017.

Montant total des sommes provisionnées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages (tableau n° 11 recommandation AMF - Code AFEP-MEDEF)

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	Autres informations (tableau n° 11 recommandation AMF - Code AFEP-MEDF)							
	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
John Kukral Président 14/04/16 Renouvellement 20/05/2017 AGOA 2021		X		X		X		X
Jérôme Anselme ⁽¹⁾ Directeur général 25/10/17 AGOA 2019		X		X		X		X
Raphaël Tréguier ⁽²⁾ Ancien Directeur général		X		X		X	X	

(1) M. Jérôme Anselme a été nommé Directeur général le 25 octobre 2017.

(2) M. Raphaël Tréguier a cessé ses fonctions de Directeur général le 25 octobre 2017.

1.5.3. Informations sur les options de souscription ou d'achat d'actions et actions de performance

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions – informations sur les options de souscription ou d'achat d'actions (tableau n° 8 recommandation AMF – Code AFEP-MEDEF).

Néant

Historique des attributions d'actions de performance (tableau n°9 recommandation AMF – Code AFEP-MEDEF).

Historique des attributions d'actions de performance	
	Plan n° 1
Date d'Assemblée	26-mai-16
Date du Conseil d'administration	07-juil-2016 et 20-juil-2017
Nombre total d'actions attribuées gratuitement, dont le nombre attribué à : Raphaël Tréguier	9 500
Date d'acquisition des actions	07-juil-17 et 20-juil-18
Date de fin de période de conservation	07-juil-18 et 20-juil-19
Conditions de performance	N/A
Nombre d'actions ayant fait l'objet d'une acquisition définitive au 15 février 2018	4 420
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	-
Actions de performance restantes en fin d'exercice (en période d'acquisition)	5 080

Période d'acquisition : Sous réserve du respect des conditions de présence et de performance détaillées ci-dessous, les actions seront définitivement acquises à l'expiration d'une période de 12 mois à compter de la date d'attribution des actions gratuites par le Conseil d'administration, étant précisé que le nombre d'actions ordinaires effectivement acquises est déterminé en fonction du niveau de réalisation des objectifs de performance.

Condition de présence : L'acquisition des actions est réservée aux bénéficiaires ayant conservé, sans interruption durant une période de 12 mois à compter de l'attribution des actions gratuites, la qualité de dirigeant mandataire social dans l'une ou l'autre des entités du Groupe, sauf exceptions prévues par le règlement adopté par le Conseil d'administration en date du 7 juillet 2016 (le « Règlement »).

Condition de performance : Le nombre d'actions définitivement acquises variera en fonction du niveau de réalisation d'objectifs de performance. Les objectifs de performance sont fonction du Total Shareholder Return (TSR) de la Société sur une période de 12 mois, comparé au TSR moyen de sociétés comparables (les « Foncières de Référence ») sur la même période. Le Conseil d'administration a décidé que la période de référence pour le calcul du TSR de la Société et des Foncières de Référence sera du 1^{er} janvier au 31 décembre 2016. Le TSR désigne le ratio entre d'une part (i) la somme du montant de l'Actif Net Réévalué (ANR) Triple net EPRA par action au dernier jour de la période de référence et du montant de tout dividende, acompte sur dividende ou de tout autre produit revenant aux actions qui sera mis en distribution au titre de la période de référence et d'autre part (ii) du montant de l'ANR Triple net EPRA par action au premier jour de la période de référence. S'ajoutent à ces objectifs quantifiables, des critères qualitatifs liés à la qualité du management.

Période de conservation : En application des dispositions du Règlement, les actions effectivement acquises à l'issue de la période d'acquisition visée ci-avant, doivent être conservées par le bénéficiaire pendant une période de 12 mois (soit au plus tôt le 7 juillet 2018), sous réserve de certaines exceptions (invalidité ou décès du bénéficiaire). À l'expiration de cette période de conservation de 12 mois, le dirigeant mandataire social devra conserver au moins 50 % des actions définitivement acquises jusqu'à ce que le montant total des actions conservées représente 100 % de la dernière rémunération fixe annuelle brute appréciée au terme de la période de conservation, et ce, jusqu'à la fin de son mandat.

2. 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 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 25 jours avant la tenue de l'Assemblée générale.

3. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE 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. Parmi ces éléments figurent les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société.

À cet, égard, il est précisé ce qui suit :

- 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.5.1.2 ci-dessous ;
- 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.5.5 ;
- il existe un pacte d'actionnaires conclu entre Northwood et le groupe GIC comme rappelé ci-après qui a été porté à la connaissance de la Société en application de l'article L.233-11 du Code de commerce ;
- 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, sous réserve des accords entre Northwood et GIC concernant la gouvernance de la Société figurant dans leur pacte d'actionnaires visé au paragraphe IV.5.3. 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 financières en cours sont décrites dans le présent document en paragraphe 4 du présent rapport. 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 et qu'elle peut déléguer sa compétence au Conseil d'administration pour apporter aux statuts les modifications nécessaires à l'effet de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions légales et réglementaires sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée générale extraordinaire ;
- les accords conclus par le Groupe qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société se limitent aux conventions de crédit, à l'Advisory Services Agreement conclu par la société Prothin, l'Advisory Services Agreement conclu par la société SCI Hanami Rueil et aux contrats d'assurances.

4. LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Les conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires en application des dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce sont les suivants :

Protocole d'accord transactionnel conclu avec Monsieur Raphaël Tréguier, ancien Directeur général

À l'issue du Conseil d'administration du 25 octobre 2017 qui a mis fin aux fonctions de Monsieur Raphaël Tréguier en qualité de Directeur général, un protocole d'accord transactionnel a été conclu entre Monsieur Raphaël Tréguier et la société Cegereal dont l'objet, moyennant concessions réciproques, a été de mettre fin amiablement, de manière définitive et irrévocable, au litige et différends opposant Monsieur Raphaël Tréguier à la Société conformément aux dispositions de l'article 2044 du Code civil.

Ledit protocole d'accord prévoit :

- le versement au profit de Monsieur Raphaël Tréguier d'un montant de 130 208 euros ;
- le versement au profit de Monsieur Raphaël Tréguier d'une indemnité de non-concurrence d'une durée de 6 mois, à hauteur de 50 000 euros mensuel, soit un total de 300 000 euros ; il est rappelé que ledit engagement de non-concurrence annule et remplace les engagements de non-concurrence, non-sollicitation, confidentialité et non dénigrement conclus entre Monsieur Raphaël Tréguier et la Société et autorisé par le Conseil d'administration du 5 novembre 2015 ;
- le maintien de l'attribution des droits aux actions attribuées et des actions acquises à Monsieur Raphaël Tréguier les 7 juillet 2016 et 20 juillet 2017, soit un total de 9 500 actions de la Société.

5. LES DÉLÉGATIONS FINANCIÈRES

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS FINANCIÈRES EN COURS DE VALIDITÉ

Titres concernés Date d'Assemblée générale (Durée de l'autorisation et expiration)	Montant autorisé	Utilisation des autorisations
1. Émissions avec droit préférentiel		
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou l'émission de valeurs mobilières AG du 20 avril 2017 - 22 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 20 juin 2019)	Montant maximum d'augmentation de capital 300 millions d'euros (plafond autonome) Montant maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créance 300 millions d'euros (plafond autonome)	Néant
Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes AG du 20 avril 2017 - 21 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 20 juin 2019)	Montant maximum d'augmentation de capital 300 millions d'euros (plafond autonome)	Néant
Émission de bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre au public AG du 20 avril 2017 - 28 ^e résolution (18 mois maximum, expiration le 20 octobre 2018)	Montant maximum d'augmentation de capital au nominal 66 862 500 euros	Néant
2. Émission sans droit préférentiel		
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans le cadre d'une offre au public (A) AG du 20 avril 2017 - 23 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 20 juin 2019)	Montant maximum d'augmentation de capital 300 millions d'euros (A) + (B) étant limité à 300 millions d'euros Montant maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créance 300 millions d'euros, (A) + (B) étant limité à 300 millions d'euros	Néant
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans le cadre d'une offre par placement privé (B) AG du 20 avril 2017 - 24 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 20 juin 2019)	Montant maximum d'augmentation de capital 300 millions d'euros (A) + (B) étant limité à 300 millions d'euros et à 20 % du capital par an Montant maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créance 300 millions d'euros, (A) + (B) étant limité à 300 millions d'euros	Néant
Augmentation de capital en rémunération d'apports en nature AG du 20 avril 2017 - 27 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 20 juin 2019)	Montant maximum d'augmentation de capital 10 % du capital social ajusté par an	Néant
Émission d'actions à prix libre AG du 20 avril 2017 - 25 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 20 juin 2019)	Montant maximum d'augmentation de capital 10 % du capital social ajusté par an (A) + (B) étant limité à 300 millions d'euros	Néant
Augmentation de capital par émissions d'actions au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise AG du 26 mai 2016 - 14 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 26 juillet 2018)	Montant maximum d'augmentation de capital 1 % du capital social ajusté	Néant
Bons de souscription d'actions (« BSA ») AG du 18 février 2016 - 6 ^e résolution (12 mois maximum, expiration le 18 février 2017)	Nombre maximum de BSA à émettre 865 000 BSA	Émission de 865 000 BSA le 14 avril 2016
Actions de performance AG du 26 mai 2016 - 13 ^e résolution (38 mois maximum, expiration le 26 juillet 2019)	Nombre maximum d'actions de performance existante ou à émettre 0,5 % du capital social au jour de la décision de l'Assemblée générale Actions consenties (i) aux membres du personnel salarié et (ii) aux dirigeants mandataires sociaux	Octroi de 5 080 actions à émettre le 20 juillet 2017
3. Émission avec ou sans droit préférentiel		
Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentations de capital AG du 20 avril 2017 - 26 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 20 juin 2019)	Montant maximum d'augmentation de capital 15 % de l'émission initiale	Néant

Titres concernés Date d'Assemblée générale (durée de l'autorisation et expiration)	Montant autorisé	Utilisation des autorisations
4. Rachat d'actions		
Opération de rachat d'actions AG du 20 avril 2017 - 19 ^e résolution (18 mois maximum, expiration le 20 octobre 2018)	Nombre maximum d'actions pouvant être rachetées 10 % du capital social ajusté ou 5 % dans le cas de rachats d'actions en vue d'opérations de croissance externe Nombre maximum d'actions pouvant être détenues par la société : 10 % du capital social Prix maximum de rachat d'actions : 45 € par action Montant global maximum du programme de rachat d'actions : 60 176 250 €	Néant
Réduction de capital par annulation d'actions autodétenues AG du 20 avril 2017 - 20 ^e résolution (24 mois maximum, expiration le 20 avril 2019)	Nombre maximum d'actions pouvant être annulées pendant 24 mois 10 % des actions composant le capital social ajusté	Néant
Réduction de capital non motivée par des pertes par voie de réduction du nominal de l'action de 12 euros à 5 euros AG du 18 février 2016 - 7 ^e résolution (12 mois maximum, expiration le 18 février 2017)	Montant maximum de la réduction de capital 93 607 500 €	93 607 500 € par affectation dudit montant en compte de prime d'émission décidée le 25 octobre 2016

Nous espérons 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.

Le Conseil d'administration »

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 00031 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 : 42 rue de Bassano, 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

OPTION POUR LE RÉGIME SIIC

La Société a opté le 1^{er} juin 2006 pour le régime fiscal des SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts.

L'éligibilité de la Société au régime des SIIC a été confirmée par la direction de la législation fiscale le 3 janvier 2006, sous réserve du respect des conditions prévues par la loi.

Ainsi, l'article 208 C du Code général des impôts prévoit que peuvent opter pour le régime SIIC, les sociétés qui remplissent cumulativement et continûment les conditions suivantes :

- être cotées sur un marché réglementé ;
- avoir un capital social minimum de 15 millions d'euros ;
- avoir pour objet social principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à l'objet social identique soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés ;
- le capital ou les droits de vote des SIIC ne doivent pas être détenus à 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de L 233-10 du Code de commerce ;

Le non-respect de ce plafond au cours d'un exercice conduit en principe à la perte du régime de faveur.

Toutefois, la condition relative au seuil de 60 % ne s'applique pas lorsque le dépassement est lié à certaines opérations spécifiques et que celui-ci demeure temporaire.

Ainsi, en particulier, si au cours d'un exercice, le capital ou les droits de vote d'une SIIC viennent à être détenus à 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert à la suite d'une offre publique d'achat au sens de l'article L 433-1 du Code monétaire et financier, les conditions de détention sont réputées avoir été respectées si le taux de détention est ramené au-dessous de 60 % à l'expiration du délai prévu pour le dépôt de la déclaration de résultat de l'exercice de dépassement (pour les sociétés qui arrêtent leur exercice au 31 décembre, ce délai est fixé au deuxième jour ouvré suivant le 1^{er} mai).

- le capital et les droits de vote des SIIC doivent, au premier jour du premier exercice d'application du régime fiscal des SIIC, être détenus à hauteur de 15 % au moins par des personnes détenant chacune moins de 2 % du capital et des droits de vote.

Conséquences de l'acquisition des titres de la société par le Concert Northwood (tel que ce terme est défini ci-après) sur l'éligibilité au régime SIIC

L'acquisition des titres de la Société le 5 novembre 2015 par le Concert Northwood n'a pas entraîné de dépassement du seuil de 60 %, celui-ci détenant au terme de cette acquisition 59,78 % du capital social et des droits de vote de la Société.

Toutefois, le Concert Northwood a franchi le seuil de détention de 30 % du capital et/ou des droits de vote de la Société entraînant le déclenchement d'une offre publique d'achat obligatoire (« l'Offre »).

Le Concert Northwood, qui détenait 98,44 % du capital de Cegereal à l'issue de l'Offre clôturée le 25 janvier 2016, a cédé une partie des actions Cegereal à des investisseurs institutionnels de premier plan, notamment à un affilié de GIC (le fonds souverain singapourien) à hauteur de 25 %, agissant chacun de façon indépendante.

Le reclassement par le Concert Northwood, intervenu en 2016 et donc avant le 30 avril 2017, de la partie de sa participation dans Cegereal excédant le seuil de 60 %, a permis à Cegereal de conserver son statut SIIC.

OBLIGATIONS DE DISTRIBUTION

Les SIIC ayant opté pour le régime fiscal des SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts 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 ;
- 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. Les plus-values réalisées lors de la cession de titres d'OPCI ne bénéficient pas de l'exonération d'impôt sur les sociétés ;
- des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values ainsi que les dividendes provenant de SPPICAV dont les titres sont détenus au moins à hauteur de 5 % pendant une durée minimale de 2 ans, à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

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.

RÉGIME FISCAL DE LA DISTRIBUTION DE DIVIDENDES DE JUILLET 2017

RETENUE À LA SOURCE

La distribution de juillet 2017 effectuée par Cegereal a été prélevée sur sa prime d'émission, exclusivement composée d'apports. En l'absence de bénéfices ou de réserves autres que la réserve légale, cette distribution a été intégralement traitée comme un remboursement d'apports non soumis à retenue à la source.

PRÉLÈVEMENT DE 20 %

Un prélèvement de 20 % doit être acquitté par les SIIC sur les distributions de dividendes prélevées sur les bénéfices exonérés et 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. Les produits perçus ne sont pas considérés comme soumis à l'impôt sur les sociétés ou un impôt équivalent lorsqu'ils sont exonérés ou soumis à un impôt dont le montant est inférieur de plus des deux tiers à celui de l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû dans les conditions de droit commun en France.

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 mis à la charge de l'actionnaire à l'origine de ce prélèvement.

La distribution de juillet 2017 effectuée par Cegereal a été prélevée sur sa prime d'émission, exclusivement composée d'apports. En l'absence de bénéfices ou de réserves autres que la réserve légale, cette distribution a été intégralement traitée comme un remboursement d'apports. À ce titre, le prélèvement de 20 % n'était pas applicable.

CONTRIBUTION ADDITIONNELLE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS SUR LES REVENUS DISTRIBUÉS

La distribution de juillet 2017 effectuée par Cegereal a été prélevée sur sa prime d'émission, exclusivement composée d'apports. En l'absence de bénéfices ou de réserves autres que la réserve légale, cette distribution a été intégralement traitée comme un remboursement d'apports. À ce titre, la contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés sur les revenus distribués n'est pas due.

Par ailleurs, à la suite de la décision du Conseil constitutionnel du 6 octobre 2017 ayant déclaré cette contribution additionnelle contraire à la Constitution, la Société a déposé une réclamation contentieuse afin de solliciter le remboursement de la contribution additionnelle payée au titre des distributions de dividendes effectuées en 2015 et en 2016.

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 : la Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :

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

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

5. la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ;

6. la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ;
7. l'assistance et la fourniture de tous services d'ordre administratif, technique, juridique, comptable, financier et de gestion à l'ensemble des filiales de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation.

Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à l'objet de la Société tel que décrit ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à en favoriser l'extension ou le développement sous quelque forme que ce soit.

L'objet social a fait l'objet d'une modification lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 26 mai 2016.

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 3 membres au moins et de 18 membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion. La durée des fonctions des administrateurs est de 4 ans. Par exception, les mandats dont la durée initiale a été fixée à 6 années se poursuivront jusqu'à leur échéance. Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale ordinaire (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.

S'il le juge utile, le Conseil peut nommer un ou plusieurs vice-Présidents dont les fonctions consistent exclusivement, en l'absence du Président, à présider les séances du Conseil et les Assemblées.

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 2 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 3 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 (extrait de 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.

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 5 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 autorisée 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, par le vice-président ou par l'administrateur provisoirement délégué dans ses fonctions de Président. À défaut, elle élit elle-même son Président. 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. CONTRAT D'ASSET MANAGEMENT

3.1.1. CONTRAT D'ASSET MANAGEMENT CONCLU ENTRE PROTHIN ET NORTHWOOD INVESTORS FRANCE ASSET MANAGEMENT

Le 16 décembre 2015, Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « **Conseil** ») et Prothin ont conclu un contrat de conseil ou advisory services agreement, modifié le 23 décembre 2016 entrant en vigueur le 1^{er} janvier 2016 pour une durée initiale de 6 ans (l'« **ASA Prothin** ») et dont les principaux termes figurent ci-après.

Prestations au titre de l'ASA Prothin

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

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

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

Rémunération et alignement des intérêts du Conseil et du Groupe

À titre de rémunération, le Conseil bénéficiera :

Commission de conseil

Une commission de conseil de base égale à 0,75 % de l'ANR Triple Net EPRA du Groupe (en ne tenant compte dans le calcul que de la quote-part que la *Net Asset Value* de la société Prothin représente par rapport à la *Net Asset Value* globale de Cegereal et ses filiales ou affiliés), qui est payable d'avance par trimestre.

Rémunération variable

Une rémunération variable a, par ailleurs, été mise en place pour inciter et intéresser le Conseil à la création de valeur pour les actionnaires (l'« **Accroissement de Valeur** »).

L'Accroissement de Valeur est déterminé sur la base de la croissance de l'ANR Triple Net EPRA du Groupe (en ne tenant compte dans le calcul que de la quote-part que la *Net Asset Value* de la société Prothin représente par rapport à la *Net Asset Value* globale de Cegereal et ses filiales ou affiliés) sur une période de 3 ans retraitée à la hausse des distributions et à la baisse des augmentations de capital intervenues pendant cette période. La rémunération variable correspond à un maximum de 10 % de l'Accroissement de Valeur dès lors qu'une performance de 6 % de TRI annualisée est atteinte (le « **Seuil Initial** »). Une clause de rattrapage répartit la portion de l'Accroissement de Valeur excédant le Seuil Initial à part égale entre le Conseil et Prothin jusqu'au seuil où la rémunération variable a atteint 10 % de l'Accroissement de Valeur réalisée à ce seuil. Au-delà de ce seuil, la rémunération variable totale est de 10 % de l'Accroissement de Valeur.

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

Par ailleurs, afin d'aligner au mieux les intérêts du Conseil avec ceux du Groupe et ainsi encourager le Conseil à maximiser à long terme les performances de la société Prothin, le Conseil est tenu, aux termes de l'ASA Prothin, d'allouer les montants nets (i.e. hors TVA et après impôts) reçus au titre de la rémunération variable à la souscription d'actions de la Société via l'exercice de bons de souscription d'actions. Les actions ainsi souscrites seront soumises à une période d'inaliénabilité (i) de 12 mois pour 100 % des actions, (ii) de 24 mois pour 66,66 % des actions et (iii) de 36 mois pour 33,33 % des actions. Au-delà, aucune restriction ne s'appliquera aux actions ainsi souscrites.

3.1.2. CONTRAT D'ASSET MANAGEMENT CONCLU ENTRE LA SCI HANAMI RUEIL ET NORTHWOOD INVESTORS FRANCE ASSET MANAGEMENT

Le 23 décembre 2016, Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « **Conseil** ») et la société SCI Hanami Rueil ont conclu un contrat de conseil ou *advisory services agreement*, entrant en vigueur le 23 décembre 2016 pour une durée initiale de 6 ans (l'« **ASA SCI Hanami Rueil** ») sur le même modèle que l'ASA Prothin.

4. Salariés

Au 31 décembre 2017, la Société emploie quatre salariés.

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, informatiques et de property management auprès de prestataires externes. À ce titre, environ dix salariés 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 Société 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 2017.

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 ne sont titulaires d'aucune option de souscription de la Société.

Participation et intéressement du personnel

Le 30 juin 2016, la Société a mis en place un accord d'intéressement des salariés de l'entreprise pour les années 2016, 2017 et 2018.

Informations sur la politique RSE en matière sociale

Dans le cadre de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, les informations relatives à la politique sociale de Cegereal sont présentées ci-après.

Les valeurs sociales de Cegereal sont les suivantes :

– Égalité de traitement des salariés ;

- Former les salariés et assurer leur montée en compétences ;
- Impliquer nos salariés dans la définition de la stratégie.

Les indicateurs sociaux pour 2017 sont les suivants :

- 100 % de femmes parmi les salariés étant rappelées que Monsieur Jérôme Anselme, Directeur général, n'est pas salarié de la société ou de l'une de ses filiales ;
- 100 % des salariés sont en CDI ;
- 100 % des salariés en CDI ont suivi des formations en 2017. Celles-ci ont porté principalement sur le perfectionnement de l'anglais des salariés. 40 heures de formation ont été suivies au total.

Formation

40 heures de formation ont été suivies par les salariés du Groupe en 2017.

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

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.

Gaspillage alimentaire

De par l'activité de foncière, qui consiste à gérer des immeubles de bureaux, Cegereal n'est pas concerné par des risques directs liés au gaspillage alimentaire.

Cependant, dans le cadre de la sélection du prestataire de service alimentaire pour chacun de ses actifs, Cegereal porte une attention particulière aux mesures prises vis-à-vis du gaspillage alimentaire.

Nos données sociales 2017 :

Effectifs	au 31/12/2017	au 31/12/2016
Effectif salarié	4	3
<i>dont hommes</i>	0	0
<i>dont femmes</i>	4	3
âge moyen des salariés	32	38
Effectifs Mouvements de personnel		
Recrutements externes	2	0
Départs	1	0
<i>dont licenciements</i>	0	0
Rémunérations		
Masse salariale totale (en milliers d'euros)	1 110	1 097
<i>Évolution (%)</i>	1 %	54 %
Formation		
Nombre total d'heures de formation	40	40
<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	6 545	6 065
Taux d'absentéisme (%)	3,4 %	5,4 %
<i>dont accidents du travail</i>	0 %	0 %
<i>dont maladies professionnelles</i>	0 %	0 %
<i>dont congé maladie</i>	90 %	92,5 %

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 66 862 500 euros.

Il est divisé en 13 372 500 actions ordinaires de 5 euros de valeur nominale par action.

Les actions de la Société sont entièrement souscrites, intégralement libérées et toutes de même catégorie.

5.1.2. RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

Au 31 décembre 2017, le nombre total d'actions en circulation est de 13 372 500. Aucun actionnaire ne dispose, à la date du présent document de référence, de droits de vote particuliers. Il n'existe pas d'actions disposant d'un droit de vote double. Toutefois, le nombre de droits de vote doit être ajusté pour tenir compte des actions auto-détenues qui en sont privées.

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2017 telle qu'elle est connue de la Société.

Actionnariat du 31 décembre 2017	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en AG	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood	7 405 494	55,38 %	7 405 494	55,38 %	7 405 494	55,42 %
GIC	3 381 607	25,29 %	3 381 607	25,29 %	3 381 607	25,31 %
AXA	701 332	5,24 %	701 332	5,24 %	701 332	5,25 %
University of Texas	701 378	5,24 %	701 378	5,24 %	701 378	5,25 %
Flottant ⁽¹⁾	1 173 080	8,77 %	1 173 080	8,77 %	1 173 080	8,78 %
Actions propres	9 609	0,07 %	9 609	0,07 %	-	0,00 %
Total	13 372 500	100 %	13 372 500	100 %	13 362 891	100 %

(1) Au 31 décembre 2017, les sociétés 50113 Investment Holdings LLC, 30314 Investment Holdings LLC et Silas Holding I LLC, sociétés de droit du Delaware, agissant de concert détenaient ensemble 4,18 % du capital et des droits de vote de la Société. Les sociétés Gothic Corporation, Gothic HSP Corporation, Gothic ERD LLC et Gothic JBD LLC détenaient de concert 3,15 % du capital et des droits de vote.

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 3 % du capital ou des droits de vote.

Au 31 décembre 2017, avec la présence au sein du Conseil d'administration de représentants de Northwood et de GIC, 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 80,67 % et 80,67 %.

Au 31 décembre 2017, 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.

5.1.3. ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL DURANT LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES

Entre le 31 décembre 2017 et la date du présent Document de référence, la situation du capital social et des droits de vote n'a pas évolué significativement.

Actionnariat du 31 décembre 2017	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en AG	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood	7 405 494	55,38 %	7 405 494	55,38 %	7 405 494	55,42 %
GIC	3 381 607	25,29 %	3 381 607	25,29 %	3 381 607	25,31 %
AXA	701 332	5,24 %	701 332	5,24 %	701 332	5,25 %
University of Texas	701 378	5,24 %	701 378	5,24 %	701 378	5,25 %
Flottant ⁽¹⁾	1 173 080	8,77 %	1 173 080	8,77 %	1 173 080	8,78 %
Actions propres	9 609	0,07 %	9 609	0,07 %	-	0,00 %
Total	13 372 500	100 %	13 372 500	100 %	13 362 891	100 %

(1) Au 31 décembre 2017, les sociétés 50113 Investment Holdings LLC, 30314 Investment Holdings LLC et Silas Holding I LLC, sociétés de droit du Delaware agissant de concert, détenaient ensemble 4,18 % du capital et des droits de vote de la Société. Les sociétés Gothic Corporation, Gothic HSP Corporation, Gothic ERD LLC et Gothic JBD LLC détenaient de concert 3,15 % du capital et des droits de vote.

(2) Au 31 décembre 2016, les sociétés 50113 Investment Holdings LLC, 30314 Investment Holdings LLC et Silas Holding I LLC, sociétés de droit du Delaware agissant de concert détenaient ensemble 4,13 % du capital et des droits de vote de la Société. Les sociétés Gothic Corporation, Gothic HSP Corporation, Gothic ERD LLC et Gothic JBD LLC détenaient de concert 3,15 % du capital et des droits de vote.

Actionnariat du 31 décembre 2016	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en AG	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood	7 405 494	55,38 %	7 405 494	55,38 %	7 405 494	55,44 %
GIC	3 343 125	25,00 %	3 343 125	25,00 %	3 343 125	25,03 %
AXA	701 332	5,24 %	701 332	5,24 %	701 332	5,25 %
University of Texas	701 378	5,24 %	701 378	5,24 %	701 378	5,25 %
Flottant ⁽²⁾	1 205 988	9,02 %	1 205 988	9,02 %	1 205 988	9,03 %
Actions propres	15 183	0,11 %	15 183	0,11 %	-	0,00 %
Total	13 372 500	100 %	13 372 500	100 %	13 357 317	100 %

Actionnariat du 31 décembre 2015	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en AG	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood	7 993 489	59,78 %	7 993 489	59,78 %	7 993 489	59,84 %
Covéa	1 877 555	14,04 %	1 877 555	14,04 %	1 877 555	14,05 %
Debioholding SA	947 782	7,09 %	947 782	7,09 %	947 782	7,09 %
Moneta Asset Management	671 985	5,03 %	671 985	5,03 %	671 985	5,03 %
Flottant	1 868 151	13,97 %	1 868 151	13,97 %	1 868 151	13,98 %
Actions propres	13 538	0,10 %	13 538	0,10 %	-	0,00 %
Total	13 372 500	100 %	13 372 500	100 %	13 358 962	100 %

(1) Au 31 décembre 2017, les sociétés 50113 Investment Holdings LLC, 30314 Investment Holdings LLC et Silas Holding I LLC, sociétés de droit du Delaware agissant de concert, détenaient ensemble 4,18 % du capital et des droits de vote de la Société. Les sociétés Gothic Corporation, Gothic HSP Corporation, Gothic ERD LLC et Gothic JBD LLC détenaient de concert 3,15 % du capital et des droits de vote.

(2) Au 31 décembre 2016, les sociétés 50113 Investment Holdings LLC, 30314 Investment Holdings LLC et Silas Holding I LLC, sociétés de droit du Delaware agissant de concert détenaient ensemble 4,13 % du capital et des droits de vote de la Société. Les sociétés Gothic Corporation, Gothic HSP Corporation, Gothic ERD LLC et Gothic JBD LLC détenaient de concert 3,15 % du capital et des droits de vote.

5.1.4. ÉVOLUTION DU CAPITAL ET DES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ (5) DERNIERS EXERCICES

En euros

	31/12/17 12 mois	31/12/16 12 mois	31/12/15 12 mois	31/12/14 12 mois	31/12/13 12 mois
Capital en fin d'exercice					
Capital social	66 862 500	66 862 500	160 470 000	160 470 000	160 470 000
Dont versé	66 862 500	66 862 500	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	85 544	70 000	46 667	0	0
Bénéfice avant impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(1 626 967)	(5 882 528)	(2 807 179)	65 857 652	(1 895 753)
Bénéfice après impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(77 234)	(6 684 893)	(3 463 161)	65 539 236	(1 877 070)
Bénéfice distribué	0	28 082 250	26 745 000	32 094 000	10 029 375
Résultat par action					
Bénéfice avant impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(0)	(0,44)	(0,21)	4,92	(0,14)
Bénéfice après impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(0)	(0,50)	(0,26)	4,90	(0,14)
Dividende versé à chaque action	0	2,10	2,00	2,40	0,75
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	3	3	3	0	0
Montant de la masse salariale de l'exercice ⁽¹⁾	871 904	792 428	649 380	258 734	265 545
Versements aux organismes sociaux et œuvres sociales ⁽¹⁾	367 612	334 152	266 126	121 105	111 548

(1) Ces montants incluent la rémunération des mandataires sociaux pour 695 391 euros et les charges sociales y afférentes pour 239 594 euros.

5.1.5. AUTRES TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

Conformément à l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire en date du 18 février 2016, le Conseil d'administration a décidé le 14 avril 2016 de procéder à l'émission de 865 000 bons de souscription d'actions (**BSA**), au prix unitaire de 0,01 euro, donnant chacun à souscrire une action ordinaire nouvelle de la Société. L'exercice des BSA devra intervenir avant le 30 juin 2022 au plus tard.

La souscription des BSA a été réservée à la société Northwood Investors France Asset Management S.A.S. (société par actions simplifiée immatriculée sous le numéro 814 490 645 R.C.S. Paris), à hauteur des 865 000 BSA donnant le droit de souscrire, dans les conditions prévues au contrat d'émission, à 865 000 actions ordinaires nouvelles.

Le prix de souscription d'une action ordinaire de la Société par exercice d'un BSA serait égal à une moyenne de cours de bourse pondérés par les volumes calculée sur une période de vingt jours de bourse précédant la date d'exercice.

Northwood Investors France Asset Management S.A.S. pourra souscrire à des actions nouvelles de la Société via l'exercice des BSA uniquement si une rémunération variable (*incentive fee*) lui est due conformément aux termes et conditions de l'Advisory Services Agreement. À défaut pour Northwood Investors France Asset Management S.A.S. de pouvoir souscrire à des actions nouvelles via l'exercice des BSA, Northwood Investors France Asset Management S.A.S. percevra en espèces cette rémunération variable.

La réalisation par la Société d'opérations financières susceptibles d'entraîner une dilution du titulaire des BSA ou une baisse du cours des actions de la Société, oblige en principe à ajuster les bases d'exercice initialement prévues des BSA qui restent à exercer. La distribution de réserves d'un montant de 2,1 euros par action décidée par l'Assemblée générale du 20 avril 2017 relève de cette catégorie d'opérations. Toutefois, dans la mesure où le prix d'exercice des BSA est égal à une moyenne de cours de bourse pondérés par les volumes calculée sur une période de vingt jours de bourse précédant la date d'exercice, ce prix d'exercice intègre mécaniquement l'ajustement nécessaire. Il n'y donc pas lieu d'ajuster les droits du titulaire du BSA.

5.1.6. MONTANT DU CAPITAL SOCIAL AUTORISÉ MAIS NON ÉMIS

1) L'Assemblée générale mixte du 20 avril 2017 a délégué 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, en fonction des besoins de la société et compte tenu des caractéristiques des marchés au moment considéré.

Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises avec maintien du droit préférentiel de souscription ne pourra être supérieur un montant nominal maximum de 300 000 000 euros. Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public ou par placement privé serait de 300 000 000 euros, étant précisé qu'en cas d'émission par placement privé, ce montant sera en outre limité à 20 % du capital par an. À ces plafonds 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.

La même Assemblée générale a également délégué au Conseil d'administration sa compétence à l'effet :

- 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,
- d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires,

- d'augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital,

- d'incorporer au capital tout ou partie des réserves, primes et bénéfices par élévation du nominal ou attribution d'actions gratuites ordinaires ;

Ces autorisations, valables pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale du 20 avril 2017, n'ont pas été utilisées à ce jour. Il n'est donc pas nécessaire de renouveler ces délégations.

- 2) L'Assemblée générale du 18 février 2016 a décidé de déléguer sa compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre un nombre maximum de 865 000 bons de souscription d'actions dits « BSA », donnant droit à la souscription d'un nombre maximum de 865 000 actions ordinaires nouvelles de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de la société Northwood Investors France Asset Management S.A.S. (société par actions simplifiée immatriculée sous le numéro 814 490 645 R.C.S. Paris). Cette autorisation a été intégralement utilisée par décision du Conseil d'administration du 14 avril 2016 (cf. paragraphe 5.1.5. « Autres titres donnant accès au capital »).
- 3) L'Assemblée générale du 26 mai 2016 a délégué au Conseil d'administration sa compétence à l'effet d'attribuer gratuitement des actions existantes et/ou à émettre aux membres du personnel salarié et/ou aux mandataires sociaux de la société et/ou de ses filiales dans la limite 0,5 % du capital. Cette autorisation, valable pour une durée de 38 mois à compter de l'Assemblée générale du 26 mai 2016, a été utilisée en partie à ce jour par décisions du Conseil d'administration du 7 juillet 2016 et du 20 juillet 2017 (cf. paragraphe 5.7 Options et actions de performance).

5.1.7. TITRES NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL

Néant

5.2. OPÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ SUR SES PROPRES ACTIONS

L'Assemblée générale mixte du 20 avril 2017 a renouvelé 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 : 11 536 ;
- cours moyen des achats : 37,74 euros bruts ;
- nombre d'actions vendues : 17 163 ;
- cours moyen des ventes : 37,99 euros bruts ;
- motifs des acquisitions : animation du cours (100 %).

Au 31 décembre 2017, la Société détenait 9 609 actions propres d'une valeur de marché de 38 euros/action (valeur de clôture).

Il est rappelé que 4 430 actions avaient été acquises par la Société dans un objectif de croissance externe. Dans la mesure où la Société n'avait pas de projet de croissance externe qui serait rémunéré en titres, lesdites actions ont été réallouées à l'objectif de couverture des plans d'attribution gratuite d'actions pour permettre la livraison à Monsieur Raphaël Tréguier, ancien Directeur général, des actions qu'il a définitivement acquises le 8 juillet 2017.

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 24 avril 2018.

Répartition par objectifs des titres de capital détenus arrêtée à la date du 31 décembre 2017

Nombre de titres détenus de manière directe et indirecte : 9 609 actions représentant 0,07 % du capital de la société.

Nombre de titres détenus répartis par objectifs :

- Animation du cours par l'intermédiaire d'un contrat de liquidité AMAFI : 100 % ;
- Opérations de croissance externe : 0 ;
- Couverture d'options d'achat d'actions ou autre système d'actionnariat des salariés : 0 ;
- Couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions : 0 ;
- Annulation : 0.

Nouveau programme de rachat d'actions

Autorisation du programme : Assemblée générale du 24 avril 2018

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. La société ne pouvant détenir plus de 10 % de son capital, compte tenu du nombre d'actions déjà détenues s'élevant à 9 609 actions (soit 0,07 % du capital), le nombre maximum d'actions pouvant être achetées sera de 1 327 641 actions (soit 9,9 % du capital) sauf à céder ou à annuler les titres déjà détenus.

Prix maximum d'achat : 45 euros

Montant maximal du programme : 60 176 250 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.

Objectifs par ordre de priorité décroissant :

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

- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/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 l'Assemblée générale des actionnaires du 24 avril 2018 dans sa 13^e résolution à caractère extraordinaire.

Durée de programme : 18 mois à compter de l'Assemblée générale du 24 avril 2018.

La présente publication est disponible sur le site internet de la Société (www.cegereal.com).

5.3. ACCORD ENTRE ACTIONNAIRES

Par courrier reçu le 11 avril 2016, l'Autorité des marchés financiers a été destinataire d'un pacte non concertant, conclu le 6 avril 2016 (entrant en vigueur le 7 avril 2016), entre les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., entité membres du Concert Northwood et Euro Bernini Private Limited, entité du groupe GIC. Les principales clauses dudit pacte ont été publiées le 12 avril 2016 par l'AMF conformément à l'article L.233-11 du Code de commerce.

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. OPÉRATIONS RÉALISÉES SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ PAR LES DIRIGEANTS, LES HAUTS RESPONSABLES ET PAR LES PERSONNES AUXQUELLES ILS SONT ÉTROITEMENT LIÉS AU COURS DU DERNIER EXERCICE

Opérations des personnes mentionnées à l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la Société					
Date de la déclaration	Date de l'opération	Déclarant	Nature de l'opération	Prix unitaire	Montant de l'opération
24-août-17	24-août-17	Raphaël Tréguier	Acquisition	37,9300 €	20 860,00 €
20-oct-17	31-août-17	Raphaël Tréguier	Cession	37,8500 €	14 000,45 €
20-oct-17	4-sept-17	Raphaël Tréguier	Cession	38,0500 €	13 317,50 €
20-oct-17	5-sept-17	Raphaël Tréguier	Cession	38,2100 €	5 731,50 €

5.5. DÉCLARATION DE FRANCHISSEMENTS DE SEUILS ET DÉCLARATION D'INTENTION

FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

Au cours de l'exercice 2017, la Société a pris connaissance des déclarations de franchissements de seuil légaux suivants.

Tableau récapitulatif des franchissements de seuils

Franchissement de seuils						
Numéro de la déclaration	Date de la déclaration	Date du franchissement	Actionnaire concerné	Seuil(s) franchi(s) en capital	Seuil(s) franchi(s) en droits de vote	Hausse / Baisse
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Aucun franchissement de seuils statutaires n'a été déclaré à la société.

EXISTENCE DE CONCERT

Northwood Investors a déclaré agir de concert avec d'autres entités.

Le Concert Northwood comprend les entités suivantes : (i) **NW CGR 1 S.à r.l.**, (ii) **NW CGR 2 S.à r.l.**, (iii) **NW CGR 3 S.à r.l.**, (iv) **NW CGR S.C.S.**, gérée par son « general partner », **NW CGR GP S.à r.l.**, (v) **NW CGR Holding S.à r.l.**, (vi) **NW Europe Holdings S.à r.l.**, (vii) **NW EUROPE (No.1) LIMITED Partnership**, (viii) **NW EUROPE (No. 2) LIMITED Partnership**, (ix) **NW EUROPE Co-Invest (No. 1) LIMITED Partnership**, (x) **NW EUROPE Co-Invest (No. 2) LIMITED Partnership**, (xi) **NW EUROPE Employees Co-Invest LIMITED Partnership**, ces cinq dernières sociétés étant toutes gérées par leur « General Partner », Northwood Canada AIV GP Limited Partnership (Alberta), (xii) **Northwood Employees LIMITED Partnership**, gérée par son « general partner », **Northwood GP LLC**, et (xiii) **Northwood Real Estate Partners Europe LIMITED Partnership**, gérée par son « General Partner », Northwood Canada AIV GP II Limited Partnership (ci-après désignées ensemble « **Northwood** » ou le « **Concert Northwood** »).

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

Northwood a déclaré n'agir de concert avec aucun autre tiers ou actionnaire de Cegereal.

Northwood détient ainsi indirectement un contrôle de droit sur Cegereal. Néanmoins la présence d'administrateurs indépendants au sein du Conseil et des Comités évite que le contrôle soit exercé de manière abusive.

Les sociétés 50113 Investment Holdings LLC, 30314 Investment Holdings LLC, Silas Holdings I LLC, sociétés de droit du Delaware ont déclaré le 1^{er} mars 2016 agir de concert lors de l'acquisition des actions de Cegereal. Ces déclarations ont été adressées par courrier à Cegereal au cours de l'exercice 2016. Au 31 décembre 2017, le concert composé par les sociétés 50113 Investment Holdings LLC, 30314 Investment Holdings LLC, Silas Holdings I LLC détenait 4,18 % des droits de vote et du capital de la Société.

5.6. OPTIONS ET ACTIONS DE PERFORMANCE

5.6.1. OPTIONS SUR ACTIONS

La Société n'a pas mis en place de plans d'options d'achat ou de souscription d'actions.

RAPPORT SPÉCIAL SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS CONSENTIES AUX MANDATAIRES SOCIAUX ET AUX SALARIÉS

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L.225-184 du Code de commerce, le présent rapport a pour objet de vous informer sur l'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions au cours de l'exercice 2017 au profit des mandataires sociaux et/ou des salariés de la société dans les conditions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de commerce.

État des options de souscription et d'achat (225-184 al 1) attribuées :

Néant

Attributions consenties aux mandataires sociaux de la société au cours de l'année 2017 (225-184 al2) :

Néant

Attributions consenties aux dix salariés (non-mandataires sociaux) de la société ayant reçu le plus grand nombre d'options durant l'année 2017

Néant

Attributions consenties par la société et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés durant l'année 2017, à l'ensemble des salariés bénéficiaires

Néant

Levées d'options par les mandataires sociaux et les salariés de la société en 2017

Néant

Information relative aux options levées par les dix attributaires salariés ayant levé le plus d'options au cours de l'exercice 2017

Néant

5.6.2. ACTIONS DE PERFORMANCE

En vertu de la 13^e résolution de l'Assemblée générale mixte du 26 mai 2016, le Conseil d'administration, réuni le 20 juillet 2017 a décidé, sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations, de mettre en place un plan d'attribution gratuite d'actions (le « **Plan AP 17** ») dans la limite de 0,5 % du nombre d'actions composant le capital de la Société au 26 mai 2016.

Il est rappelé qu'un accord d'intéressement est en vigueur au sein de la Société. En conséquence, il n'était pas requis que cette attribution bénéficie à l'ensemble des salariés de la Société et à au moins 90 % de l'ensemble des salariés de ses filiales, en application de l'article L.225-197-6 du Code de commerce.

PLAN D'ATTRIBUTION D' ACTIONS DE PERFORMANCE DU 20 JUILLET 2017 (AP 17)

Période d'acquisition :

Sous réserve du respect des conditions de présence et de performance détaillées ci-dessous, les actions seront définitivement acquises à l'expiration d'une période de 12 mois à compter de la date d'attribution des actions gratuites par le Conseil d'administration, étant précisé que le nombre d'actions ordinaires effectivement acquises est déterminé en fonction du niveau de réalisation des objectifs de performance.

Condition de présence :

L'acquisition des actions est réservée aux bénéficiaires ayant conservé, sans interruption durant une période de 12 mois à compter de l'attribution des actions gratuites, la qualité de dirigeant mandataire social dans l'une ou l'autre des entités du Groupe, sauf exceptions prévues par le règlement adopté par le Conseil d'administration en date du 7 juillet 2016.

Condition de performance :

Le nombre d'actions définitivement acquises variera en fonction du niveau de réalisation d'objectifs de performance.

Les objectifs de performance sont fonction du Total Shareholder Return (TSR) de la Société sur une période de 12 mois, comparé au TSR moyen de sociétés comparables (les « Foncières de Référence ») sur la même période. Le Conseil d'administration a décidé que la période de référence pour le calcul du TSR de la Société et des Foncières de Référence sera du 1^{er} janvier au 31 décembre 2016.

Le TSR désigne le ratio entre d'une part (i) la somme du montant de l'Actif Net Réévalué (ANR) Triple net EPRA par action au dernier jour de la période de référence et du montant de tout dividende, acompte sur dividende ou de tout autre produit revenant aux actions qui sera mis en distribution au titre de la période de référence et d'autre part (ii) du montant de l'ANR Triple net EPRA par action au premier jour de la période de référence.

S'ajoutent à ces objectifs quantifiables, des critères qualitatifs liés à la qualité du management.

Période de conservation

En application des dispositions du Règlement, les actions effectivement acquises à l'issue de la période d'acquisition visée ci-avant, doivent être conservées par le bénéficiaire pendant une période de douze mois, sous réserve de certaines exceptions (invalidité ou décès du bénéficiaire). À l'expiration de cette période de conservation de douze mois, le dirigeant mandataire social devra conserver au moins 50 % des actions définitivement acquises jusqu'à ce que le montant total des actions conservées représente 100 % de la dernière rémunération fixe annuelle brute appréciée au terme de la période de conservation, et ce, jusqu'à la fin de son mandat.

Le tableau ci-dessous indique le nombre et les principales caractéristiques des actions de performance attribuées dans le cadre de la mise en œuvre des délégations susvisées :

Nombre d'actions attribuées	
Date du Conseil d'administration	07-juil-16 et 20-juil-17
Point de départ de la période d'acquisition	07-juil-16 et 20-juil-17
Date d'acquisition des actions	07-juil-17 et 20-juil-18
Date de fin de période de conservation	07-juil-18 et 20-juil-19
Nombre d'actions attribuées	9 500
dont nombre d'actions souscrites, achetées ou annulées par les mandataires sociaux	-
dont nombre d'actions souscrites, achetées ou annulées par les 10 premiers attributaires salariés	-
Nombre d'actions souscrites, achetées ou annulées par les mandataires sociaux	-
dont nombre d'actions souscrites, achetées ou annulées par les mandataires sociaux	-
dont nombre d'actions souscrites, achetées ou annulées par les 10 premiers attributaires salariés	-
Nombre d'actions pouvant être attribuées	5 080
dont nombre d'actions pouvant être attribuées aux mandataires sociaux	5 080
dont nombre d'actions pouvant être attribuée aux 10 premiers attributaires salariés	-

RAPPORT SPÉCIAL SUR L'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES CONSENTIES AUX MANDATAIRES SOCIAUX ET AUX SALARIÉS

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L.225-197-4 du Code de commerce, le présent rapport a pour objet de vous informer sur l'attribution d'actions gratuites au profit des membres du personnel salarié de la société ou des sociétés qui lui sont liées directement ou indirectement au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce, et/ou des mandataires sociaux qui répondent aux conditions fixées par l'article L.225-197-1 du Code de commerce au cours de l'exercice 2016.

Plan d'actions de performance attribuées par le Conseil d'administration du 20 juillet 2017

En vertu de la 13^e résolution de l'Assemblée générale mixte du 26 mai 2016, le Conseil d'administration, réuni le 20 juillet 2017, a décidé, sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations, de mettre en place un plan d'attribution gratuite d'actions (AP 17) régi par le règlement du plan adopté par le Conseil d'administration du 7 juillet 2016 (le « **Règlement** »), au profit de son ancien Directeur général Monsieur Raphaël Tréguier.

Conformément à l'article L.225-197-1 du Code de commerce et au Règlement, les actions attribuées par le Conseil d'administration ne seront définitivement acquises qu'à l'issue de la période dite d'acquisition, sous réserve du respect d'une condition de présence et d'objectifs de performance, étant précisé que le nombre d'actions effectivement acquises est déterminé en fonction du niveau de réalisation des objectifs de performance.

À compter de la date d'acquisition et sous réserve de la satisfaction des conditions susvisées, les bénéficiaires deviendront propriétaire des actions qui leur auront été attribuées gratuitement et disposeront de tous les droits de l'actionnaire. Ils ne pourront toutefois pas céder les actions de performance qui leur auront été définitivement attribuées pendant une période de 12 mois, dite période de conservation, à compter de la date d'acquisition, sous réserve de certaines exceptions (invalidité ou décès du bénéficiaire). À l'expiration de cette première période de conservation, les dirigeants devront en outre conserver au moins 50 % des actions définitivement acquises jusqu'à ce que le montant total des actions conservées représente 100 % de la dernière rémunération fixe annuelle brute appréciée au terme de la période de conservation, et ce, jusqu'à la fin de leur mandat.

À l'issue de la période de conservation, les actions définitivement acquises au bénéficiaire deviennent disponibles et peuvent notamment être librement cédées par le bénéficiaire.

ACTIONS DE PERFORMANCE CONSENTIES AUX MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SOCIÉTÉ

Le Conseil d'administration a décidé le 20 juillet 2017 d'attribuer gratuitement 5 080 actions ordinaires (soit 0,04 % du capital au 20 avril 2017) au profit de son ancien Directeur général, Monsieur Raphaël Tréguier.

Comme rappelé ci-avant (cf. paragraphe IV.1.4), à l'issue du conseil d'administration du 25 octobre 2017 qui a mis fin aux fonctions de Monsieur Raphaël Tréguier en qualité de Directeur général, un protocole d'accord transactionnel a été conclu entre Monsieur Raphaël Tréguier et la société Cegereal aux termes duquel il a été convenu, conformément aux exceptions visées par le Règlement, que Monsieur Raphaël Tréguier conservera les actions définitivement acquises attribuées le 6 juillet 2017 (soit 4 420 actions sur 5 349 initialement attribuées) et les 5 080 actions attribuées le 20 juillet 2017 (qui seront définitivement acquises le 20 juillet 2018), soit un total de 9 500 actions de la Société. En conséquence Monsieur Raphaël Tréguier conserve le droit de recevoir gratuitement les 5 080 actions qui lui ont été attribuées le 20 juillet 2017 à l'issue de la période d'acquisition qui se termine le 20 juillet 2018 et ce, indépendamment de la satisfaction des objectifs de performance. Lesdites actions seront soumises à la période de conservation qui expirera le 20 juillet 2019.

Date du Conseil d'administration	Date d'attribution	Nombre d'actions	Attributaire
20/07/2017	20/07/2017	5 080	Raphaël Tréguier Ancien Directeur général

ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUÉES AUX DIX SALARIÉS (NON-MANDATAIRES SOCIAUX) DE LA SOCIÉTÉ AYANT REÇU LE PLUS GRAND NOMBRE D'ACTIONS AU COURS DE L'EXERCICE 2017

Néant

6. Recherche et développement, brevets et licences

Néant

7. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts

La Société applique le principe de rotation des experts tous les trois ans.

Contexte général de la mission

Cadre général

Cegereal nous a demandés, par contrats d'expertises, de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs de son patrimoine. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Les sociétés d'expertises BNP Paribas Real Estate expertise, Catella valuation et Cushman & Wakefield expertise n'ont aucun lien capitalistique avec Cegereal.

Les sociétés d'expertises BNP Paribas Real Estate expertise, Catella valuation et Cushman & Wakefield expertise confirment que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Les honoraires annuels facturés à Cegereal sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 10 % du chiffre d'affaires de chaque société d'expertise.

La rotation des experts est organisée par Cegereal.

Nous n'avons pas identifié de conflits d'intérêts sur cette mission.

La mission est 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

Notre mission a porté sur l'évaluation de la juste valeur de 4 actifs en France. Pour cette mission, Cegereal nous a demandé de réaliser des expertises initiales, des actualisations sur pièces ou avec visites lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de 4 ans, ou des avis de valeur sur dossier.

Notre mission a porté sur l'estimation de la juste valeur au 31 décembre 2017.

Nous confirmons que, conformément à la norme IFRS 13, les actifs ont été évalués selon leur usage optimal (*highest and best use value*).

Les actifs expertisés sont tous situés sur le territoire national. Il s'agit d'actifs de placement détenus en pleine propriété, en copropriété ou en bail à construction, par Cegereal. Les actifs sont des bureaux ou des parkings.

Les actifs des différents portefeuilles sont loués à divers preneurs dans le cadre de baux commerciaux pourvus ou non de périodes fermes de 3, 6, 9, ou 12 ou de baux dérogatoires.

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, lorsqu'un 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, et qui sont 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 du portefeuille. Ainsi, nous ne consultons pas les titres de propriété et les actes d'urbanisme.

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- Les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
- La charte de l'expertise en Évaluation immobilière,
- Les principes posés par le code de déontologie des siic.

Méthodologies retenues

Pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, s'agissant de biens d'investissement, nous avons principalement retenu la méthode par le rendement ainsi que la méthode par discounted cash-flow.

Juste valeur globale

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).

INFORMATIONS JURIDIQUES

Expert	Nombre d'actifs expertises	Typologie	Juste valeur hors droits au 31/12/2017 (en m€)	Juste valeur droits inclus au 31/12/2017 (en m€)
BNP Paribas Real Estate Expertise	2	Actifs bureaux	560,0	602,1
Catella Valuation	1	Actifs bureaux	441,0	474,1
Cushman & Wakefield Expertise	1	Actifs bureaux	168,4	181,0
Total	4		1 169,4	1 257,1

Observations générales

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés par chacun des experts dans leur mission.

Chacun des experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets d'expertise.

BNP Paribas Real Estate Expertise

Jean-Claude Dubois
Président



Catella Valuation

Jean-François Drouet
Président



Cushman & Wakefield Expertise

Philippe Guillerm
Directeur Général





V. 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 :

- L'acte constitutif, les statuts, procès-verbaux des Assemblées générales, les rapports et autres documents relatifs à la Société,
- 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,
- 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 Jérôme Anselme.

2. Personne responsable

RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Jérôme Anselme, 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 169, 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 sont confrontées.

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 données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Fait à Paris, le 26 mars 2018

Jérôme Anselme

Directeur général

3. Informations financières historiques

Les comptes en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2017 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent sont présentés respectivement en pages 94 à 112 et page 113 dans le présent document de référence. Les comptes annuels établis selon les principes français pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2017 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent sont présentés respectivement en pages 116 à 124 et page 125 dans le présent document de référence.

Les comptes en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2016 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 84 à 102 et en page 103 dans le document de référence 2016 enregistré auprès de l'AMF le 24 mars 2017 sous le visa n° D. 17-0219 sont incorporés par référence au présent document.

Les comptes en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2015 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 66 à 81 et en page 82 dans le document de référence 2015 enregistré auprès de l'AMF le 27 avril 2016 sous le visa n° D. 16-0478 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 2017 et les derniers comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos au 31 décembre 2017.

4. Responsables du contrôle des comptes

COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

KPMG Audit FS I, membre de la Compagnie des commissaires aux comptes de Versailles – Tour Egho, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris-La Défense Cedex.

Nommé par décision de l'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) en date du 20 avril 2017 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 2022.

DENJEAN & ASSOCIÉS, membre de la Compagnie des commissaires aux comptes de Paris, 35 avenue Victor Hugo, 75016 Paris.

Nommé par décision de l'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) en date du 20 avril 2017 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 2022.

Depuis leurs nominations, les commissaires aux comptes 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.

Rubrique de l'Annexe 1 du Règlement européen 809/2004	Renvois au présent document	
	§	Pages
1. Personnes responsables		
1.1 Responsables du document de référence	V.2	166
1.2 Attestation des responsables du document de référence	V.2	166
2. Responsables du contrôle des comptes	III.2.5 note 5.29, III.3.5 note 5.21 et V.4	112 124 et 167
3. Informations financières sélectionnées	I.5, III.1 et V.3	38, 82 et 166
4. Facteurs de risque	III.1.8 et III.2.5.4	88 et 103
4.1 Risques juridiques	III.1.8 et III.2.5.4 note 4.4	88 et 103
4.2 Risques industriels et environnementaux	III.1.8	88
4.3 Risque de crédit et/ou de contrepartie	III.1.8 et III.2.5.4 notes 4.1 et 4.5	88 et 103
4.3 Risque de liquidité	III.1.8 et III.2.5.4 note 4.6	88 et 103
4.4 Risque de taux	III.1.8 et III.2.5.4 note 4.7	88 et 103
4.5 Risque de change	III.1.8	89
4.6 Risque sur actions	III.1.8	89
4.7 Dérivés de crédit	III.1.8	89
4.8 Assurances	III.1.9	92-93
5. Informations concernant l'émetteur		
5.1 Histoire et évolution de la société	III.1 et IV.2	82 et 150
5.2 Investissements	-	-
5.2.1 Réalisés	I.1.2 et III.1	6 et 82
5.2.2 En cours	N/A	-
5.2.3 Programmés	N/A	-
6. Aperçu des activités		
6.1 Principales activités	I.1.2, I.1.3 et I.5	6, 8 et 38
6.2 Principaux marchés	I.4 et II.2.5 notes 5.18 et 5.19	30 et 108
6.3 Événements exceptionnels	I.1.1 à I.1.3 et III.3.2.1 note 1.4	4 à 8 et 119
6.4 Brevets, licences	IV.6	163
6.5 Positionnement concurrentiel	I.4	30
7. Organigramme		
7.1 Synoptique	III.1.1	82
7.2 Liste des filiales	III.1.1 et III.3.2 note 5.17	82 et 124
8. Propriétés immobilières, usines et équipements		
8.1 Propriétés immobilières, usines et équipements du groupe	I.2	14
8.2 Impact environnemental de l'utilisation de ses immobilisations	II	44
9. Examen de la situation financière et du résultat		
9.1 Situation financière	III.1	82
9.2 Résultat d'exploitation	-	-
9.2.1 Événements importants	I.1.1 à I.1.3, III.1 et III.2.5.1 note 1.2	4 à 8, 82 et 97
9.2.2 Modifications	III.3.2.1 note 1.4	119
9.2.3 Influences extérieures	N/A	-

Rubrique de l'Annexe 1 du Règlement européen 809/2004	Renvois au présent document §	Pages
10. Trésorerie et capitaux		
10.1 Capitaux de l'émetteur	IV.5	157
10.2 Flux de trésorerie	III.1 et III.2.3	82 et 96
10.3 Financement	III.1.4	83
10.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux	III.1.4	83
10.5 Sources de financement	III.1.4	84
11. Recherche et développement, brevets et licences	IV.6	163
12. Information sur les tendances		
12.1 Tendances	III.1.6	87
12.2 Incertitude sur les tendances	N/A	-
13. Prévisions ou estimations du bénéfice	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.1.5 et IV.1.4	12 et 132
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la direction générale	IV.1.4	135
15. Rémunérations et avantages		
15.1 Rémunérations versées	IV.1.4	141
15.2 Provisions	III.3.5 note 5.10 et IV.1.4	122 et 141
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
16.1 Mandats	IV.1.4	138
16.2 Information sur les contrats de service liant les membres du Conseil d'administration à la société	N/A	-
16.3 Comités constitués par le Conseil d'administration	I.5 et IV.1.4	13 et 135
16.4 Gouvernement d'entreprise	IV.1.4	132
17. Salariés		
17.1 Répartition des effectifs	IV.4	155
17.2 Participations et stock-options	IV.4 et IV.5.6	155 et 161
17.3 Accord de participation au capital	IV.4	155
18. Principaux actionnaires		
18.1 Franchissements de seuils	IV.5.5	161
18.2 Droits de vote multiples	N/A	-
18.3 Contrôle	IV.5.1.2 et IV.5.3	157 et 160
18.4 Accord d'actionnaires	IV.5.1.2 et IV.5.3	157 et 160
19. Opérations avec des apparentés	IV.3	155
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la société		
20.1 Informations financières historiques	V.3	166
20.2 Informations financières pro forma	N/A	-
20.3 Etats financiers - comptes sociaux	III.3	116
20.4 Vérification des informations historiques annuelles	V.4	167
20.5 Date des dernières informations financières	III.3 et V.3	116 et 166
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	N/A	-
20.7 Politique de distribution des dividendes	I.1.2	6
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	III.1.10	93
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	III.1 et III.3.2.1, note 1.4	81 et 119
21. Informations complémentaires		
21.1.1 Capital souscrit	IV.5.1.1	157
21.1.2 Autres actions	IV.5.1.7	159
21.1.3 Actions auto-détenues	IV.5.2	159
21.1.4 Valeurs mobilières	IV.5.1.5 et IV.5.1.7	159
21.1.5 Conditions d'acquisition	IV.2.6	151
21.1.6 Options ou accords	IV.5.3	155
21.1.7 Historique du capital	IV.5.1.3	157
21.2 Acte constitutif et statuts		
21.2.1 Objet social	IV.2.6	151
21.2.2 Règlement - organes de gestion et de contrôle	IV.2.6	152
21.2.3 Droits et privilèges des actions	IV.2.6	153
21.2.4 Modifications des droits des actionnaires	IV.2.6	154
21.2.5 Assemblées générales	IV.2.6	154
21.2.6 Eléments de changement de contrôle	N/A	-
21.2.7 Seuils de participation	IV.2.6	154
21.2.8 Conditions régissant les modifications statutaires	N/A	-
22. Contrats importants	IV.3	155
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	IV.7	163
24. Documents accessibles au public	V.1	166
25. Informations sur les participations	III.1 et III.3.2.5 note 5.17	82 et 124

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 24 avril 2018 dans le présent document de référence.

Informations requises du rapport à l'Assemblée	Renvois au document de référence	
	§	Pages
1. Activité de la société Cegereal et du Groupe en 2017		
Situation durant l'exercice écoulé (Groupe et Société)		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	I.5, III.1 et III.2	38, 82 et 94
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.3	116
Évolution prévisible - Perspectives d'avenir (Groupe et Société)		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	I.1.3, I.4.1 et III.1.6	8, 32 et 87
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.1.3, I.4.1 et III.1.6	8, 32 et 87
Résultats de la société et des filiales		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	III.1 et III.2	82 et 94
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.3	116
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>	I.4.2, III.1.5 et III.2	36, 84 et 94
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.1.2, I.4.3 et III.3	6, 36 et 116
Informations environnementales et sociales - Engagements sociétaux en faveur du développement durable		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	II et IV.4	44 et 155
<i>Informations relatives à la Société</i>	II et IV.4	44 et 155
Indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatiques et présentation des mesures que prend la société pour les réduire en mettant en oeuvre une stratégie bas carbone dans toutes les composantes de son activité		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	II et III.1.8	44 et 89
<i>Informations relatives à la Société</i>	II et III.1.8	44 et 89
Activité en matière de recherche et de développement		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	IV.6	163
<i>Informations relatives à la Société</i>	IV.6	163
Progrès réalisés - Difficultés rencontrées		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	I.1.2, I.1.3, I.1.4 et III.1	6, 8, 10 et 82
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.1.2, I.1.3, I.1.4 et III.1	6, 8, 10 et 82
Principaux risques et incertitudes		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	III.1.8 et III.2.5.4	83 et 103
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.1.8 et III.3.2.5	89 et 120
Informations sur les risques de taux, les risques de change et les risques sur actions et autres instruments financiers		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	III.1.8 et III.2.5.4	83 et 103
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.1.8 et III.3.2.5	89 et 120
Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	III.1.8	91
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.1.8	91
Événements importants survenus depuis la date de clôture		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	III.1.7 et III.2.5.5 note 5.30	87 et 122
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.1.7 et III.3.2.5 note 5.22	87 et 124
Activité par branche d'activité		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	III.1 et III.3	82 et 116
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>	III.1.1	82
Modifications intervenues dans la présentation des comptes annuels et dans les méthodes d'évaluation retenues		
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.1 et III.3.2.4	82 et 120
Dividendes distribués au titre des trois derniers exercices		
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.1.5	85
Charges non déductibles fiscalement		
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.1.5	86
Informations sur les délais de paiement des fournisseurs		
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.1.5	86
Informations sur les succursales		
<i>Informations relatives à la Société</i>	Néant	-
Montant des prêts à moins de deux ans consentis par la société, à titre accessoire à son activité principale, à des micro-entreprises, PME ou des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant		
<i>Informations relatives à la Société</i>	Néant	-
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	-

Informations requises du rapport à l'Assemblée	Renvois au document de référence	
	§	Pages
2. Informations concernant le capital social de la société		
Identité des personnes détenant directement ou indirectement plus de 5, 10, 15, 20, 25, 33,33, 50, 66,66, 90 ou 95 % du capital ou des droits de vote. Modifications pendant l'exercice dans cette liste	I.1.4, et IV.5.1	10 et 157
État de la participation des salariés au capital et proportion du capital que représentent les actions détenues par les salariés gérés collectivement et les actions nominatives détenues directement par eux à l'issue d'une attribution gratuite	IV.4	153
Accords d'actionnaires portant sur des titres composant le capital de la société (Mention des engagements de conservation Loi Dutreil)	IV.5.3	157
Identités des sociétés contrôlées détenant des titres de la société et part du capital détenue	N/A	-
Avis de détention de plus de 10 % du capital d'une autre société par actions. Aliénation de participations croisées	IV.5.5	161
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	159
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	IV.5.1.5	159
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	
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	
Restrictions imposées par le Conseil d'administration en matière de levée des options consenties ou de vente des actions attribuées gratuitement à des dirigeants	IV.1.4 et IV.5.6	146 et 161
État récapitulatif des opérations réalisées sur leurs titres par les dirigeants, les hauts responsables ou par des personnes auxquelles ils sont étroitement liés	IV.5.4	161
Documents joints		
Rapport sur le gouvernement d'entreprise	IV.1.4	132
Tableau des résultats des 5 derniers exercices de la société Cegereal	IV.5.1.4	158
Rapport spécial concernant l'attribution d'actions gratuites	IV.5.6.2	162
Rapport spécial relatif à l'attribution d'options de souscription d'actions et à l'attribution d'options d'achat d'actions	IV.5.6.1	161

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	Renvois au présent document	
	§	Pages
1. Comptes annuels	III.3	116
2. Comptes consolidés	III.2	94
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, une description de ses principaux risques et incertitudes, des indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et la présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas carbone dans toutes les composantes de son activité, les principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, des indications sur ses objectifs et sa politique concernant la couverture de chaque catégorie principale de transactions prévues pour lesquelles il est fait usage de la comptabilité de couverture, ainsi que sur son exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie. Ces indications comprennent l'utilisation par l'entreprise des instruments financiers	I.1.2, I.1.3, I.4, III.1, III.2 et III.3	6, 8, 30, 82, 94 et 116
3.2 Informations relative au bilan de fonctionnement du programme de rachat d'actions au cours de l'exercice	IV.5.2	159
4. Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du rapport financier annuel	V.2	166
5. Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes annuels et consolidés	III.2.6 et III.3.3	113 et 125
6. Rapport sur le gouvernement d'entreprise de l'article L. 225-37 du Code de commerce	IV.1.4	132

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 2017	III.3	116
2. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	III.3.3	125
3. Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017	III.2	94
4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	III.2.6	113
5. Rapport des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	III.3.4	127
6. Tableau des résultats des cinq derniers exercices	IV.5.1.4	158
7. Rapport des commissaires aux comptes sur les résolutions à caractère extraordinaire	IV.1.3	132
8. Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du Conseil d'administration relatif au gouvernement d'entreprise	III.3.3	125
9. Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations en matière de RSE	II	45

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 desdites rubriques ne trouvent pas à s'appliquer en raison du nombre limité de salariés.

Catégories	Sous-catégories	Indicateurs	Pages	
Informations sociales	Emploi	L'effectif total et la répartition des salariés par sexe et par zone géographique	113	
		Les embauches et les licenciements	113	
		Les rémunérations et leur évolution	113	
	Organisation du travail	L'organisation du temps de travail	113	
		L'absentéisme	113	
	Relations sociales	L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	113	
		Le bilan des accords collectifs	113	
	Santé et sécurité	Les conditions de santé et de sécurité au travail	113 ; 50	
		Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	113 ; 50	
		Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	113 ; 50	
	Formation	Les politiques mises en œuvre en matière de formation	113 ; 50	
		Le nombre total d'heures de formation	113 ; 50	
	Égalité de traitement	Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	113 ; 60 ; 50	
		Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	113 ; 60 ; 50	
		La politique de lutte contre les discriminations	113 ; 60 ; 50	
	OIT (Actions en faveur de)	Respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	113 ; 60	
		Élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	113 ; 60	
		Élimination du travail forcé ou obligatoire	113 ; 60	
			Abolition effective du travail des enfants	113 ; 60
	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 ; 52 ; 54 ; 74
Les actions de formation et l'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement			50 ; 61	
Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions			50 ; 55 ; 56	
Pollution et gestion des déchets		Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	55 ; 56	
		Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	50 ; 55 ; 56	
		Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	50 ; 57 ; 66	
Utilisation durable des ressources		La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	50 ; 47 ; 66	
		La consommation d'eau et l'approvisionnement en fonction des contraintes locales	50 ; 54	
		La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	50	
Changement climatique		La consommation d'énergie les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	50 ; 52 - 54	
		L'utilisation des sols	50 ; 54	
		Les rejets de gaz à effet de serre	50 ; 65 - 66	
Protection de la biodiversité		L'adaptation aux conséquences du changement climatique	50 ; 65 - 66	
		Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	50 ; 54	
Impact territorial, économique et social de l'activité		En matière d'emploi et de développement régional	50 ; 62 - 64	
	Sur les populations riveraines ou locales	50 ; 62 - 64		
Relations avec les parties prenantes	Les conditions du dialogue avec les parties prenantes	50 ; 62 - 64 ; 47		
	Les actions de partenariat ou de mécénat	50 ; 64		
Informations sociétales	Sous-traitance et fournisseurs	La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	50 ; 62 - 64	
		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	50 ; 62 - 64	
	Loyauté des pratiques	Les actions engagées pour prévenir la corruption	50 ; 61 ; 63	
Droits de l'homme		Les mesures prises en faveur de la santé et la sécurité des consommateurs	50 ; 61 ; 63	
		Actions engagées	50 ; 61	

9. Table de concordance GRI G4

N°	Indicateurs	Pages	Commentaires - Correspondances
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.	Site internet	SI : Politique environnementale dans Rubrique « Développement Durable »
G4-2	Fournir une description des principaux impacts, risques et opportunités.	RA p. 46 - 47 ; 50 ; 68	Plan d'actions RSE «Upgreen you business» §. Matérialité et cartographie des enjeux RSE §. Analyser les risques de transition pour l'entreprise §. Risques financiers liés au changement climatique
Profil de l'organisation			
G4-3	Nom de l'organisation.	-	Cegreal
G4-4	Principales marques et principaux produits et services.	Site internet	SI : rubrique « Entreprise »
G4-5	Lieu où se trouve le siège de l'organisation.	-	42, rue de Bassano - 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.	Site internet	SI : Rubrique « Entreprise - Gouvernance »
G4-8	Marchés desservis (inclure la répartition géographique, les secteurs desservis et les types de clients et de bénéficiaires).	Site internet	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).	Site internet RA p. 5 ; 40 - 42 ; 113	RA § « Informations juridiques - Salariés » SI : Rubrique « 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. 113	RA § « Informations juridiques - Salariés »
G4-11	Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective.	RA Annexe	RA : Table de correspondance Art.225
G4-12	Chaîne d'approvisionnement de l'organisation (description).	RA p. 58 - 59 ; 62	RA : § « Gouvernance de la RSE »
G4-13	Changements substantiels de taille, de structure, de capital ou de la chaîne d'approvisionnement de l'organisation.	Site internet	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. 50 ; 55 ; 56 ; 66	RA § « Maîtrise des risques environnementaux » et « Informations financières - 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. 50 ; 60 - 64	RA : § « 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. 64	RA : § « 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. 82-83	RA § « Informations financières »
G4-18	Processus de contenu et du périmètre des « aspects » (= sous-thèmes).	Site internet RA p. 46 - 47	RA : § « Matérialité et cartographie des enjeux RSE » SI : Rubrique « Développement Durable » - Note méthodologique
G4-19	Répertorier tous les Aspects pertinents identifiés dans le processus de contenu.	Site internet RA p. 46 - 47	RA : § « Matérialité et cartographie 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).	Site internet RA p. 46 - 47 ; 70	RA : § « Matérialité et cartographie 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.	Site internet RA p. 46 - 47 ; 70	RA § « Informations financières - Gestion des risques »
G4-22	Raisons et les conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs.	Site internet RA p. 70 - 79	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. 70 - 79	RA § « Informations financières - Gestion des risques », « Maîtrise des risques environnementaux », « Prévention des pollutions » et Annexe 1 : Méthodologie de reporting
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. 58 - 59 ; 62 - 64	RA : § « Gouvernance de la RSE »
G4-25	Indiquer les critères retenus pour l'identification et la sélection des parties prenantes avec lesquelles établir un dialogue.	RA p. 46 - 47 ; 58 - 59 ; 62 - 64	RA : § « Gouvernance de la RSE » et « Matérialité et cartographie des enjeux RSE »
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. 40-41	RA : § « une Gouvernance RSE intégrée » et « Matrice de matérialité »
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. 46 - 47 ; 58 - 59 ; 62 - 64 Site Internet	RA : § « Matérialité et cartographie des enjeux RSE » SI : Rubrique « Media Center – AG & information réglementée »

N°	Indicateurs	Pages	Commentaires - Correspondances
Profil du reporting extra-financier			
G4-28	Période de reporting.	RA p. 70 - 79 Site Internet	RA § Annexe 1 : Méthodologie de reporting SI : Rubrique « Informations environnementales » - Note méthodologique
G4-29	Date du dernier rapport publié.	RA p. 70 - 79 Site Internet	RA § Annexe 1 : Méthodologie de reporting SI : Rubrique « Informations environnementales » - Note méthodologique
G4-30	Cycle de reporting (annuel, bisannuel par exemple).	RA p. 70 - 79 Site Internet	RA § Annexe 1 : Méthodologie de reporting SI : Rubrique « Informations environnementales » - Note méthodologique
G4-31	Indiquer la personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu.	RA p. 70 - 79 Site Internet	RA § Annexe 1 : Méthodologie de reporting 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.	-	« Core »
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. 133 - 150	RA § « Informations juridiques - La gouvernance d'entreprise »
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. 58 - 59	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. 58 - 59	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.	RA p. 58 - 59	RA : § « Gouvernance RSE » et « Matérialité et cartographie des enjeux RSE »
G4-38	Composition de l'instance supérieure de gouvernance.	RA p. 133 - 150	RA § « Informations juridiques - La gouvernance d'entreprise »
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. 133 - 150	RA § « Informations juridiques - La gouvernance d'entreprise »
G4-40	Processus de nomination et de sélection pour l'instance supérieure de gouvernance et ses comités, critères utilisés, etc.	RA p. 133 - 150	RA § « Informations juridiques - La gouvernance d'entreprise »
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. 133 - 150	RA § « Informations juridiques - 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. 58 - 59	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. 58 - 59	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. 58 - 59	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. 58 - 59	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. 58 - 59	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. 58 - 59	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. 58 - 59	RA § « Gouvernance RSE »
G4-49	Processus pour informer l'instance supérieure de gouvernance des réclamations majeures	RA p. 58 - 59	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. 58 - 59	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. 133 - 153	RA § « Informations juridiques - La gouvernance d'entreprise » et § « Informations juridiques stipulations statutaires... »
G4-52	Processus de détermination de la rémunération.	RA p. 133 - 153	RA § « Informations juridiques - La gouvernance d'entreprise » et § « Informations juridiques stipulations statutaires... »
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. 133 - 153	RA § « Informations juridiques - La gouvernance d'entreprise » et § « Informations juridiques stipulations statutaires... »

N°	Indicateurs	Pages	Commentaires - Correspondances
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 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
Éthique et intégrité			
G4-56	Valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement, tels que les codes de conduite et les codes d'éthique.	RA p. 60 - 61	RA § « Éthique et promotion 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. 60 - 61	RA § « Éthique et promotion 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. 60 - 61	RA § « Éthique et promotion 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. 46 - 47	RA § « Informations financières - Gestion des risques », § « Matérialité et cartographie des enjeux RSE » et § « Plan d'actions RSE 2015-2018 »
Performance économique			
G4-EC1	Valeur économique directe créée et distribuée (VEC&D) sur la base des faits générateurs	RA p. 62 ; 82	RA : § « Informations juridiques » et « Empreinte sociétale »
G4-EC2	Risques et opportunités liés au changement climatique susceptibles d'engendrer d'importantes modifications dans les activités, recettes ou dépenses.	RA p. 65 - 66	RA : § « Informations financières - 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. 62	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. 50 ; 51 ; 53 ; 65 - 66 ; 70 - 79	RA § « Empreinte carbone et changement climatique »
G4-EN2	Pourcentage de matières recyclées utilisées pour la fabrication des principaux produits et services.	RA p. 50 ; 51 ; 53 ; 65 - 66 ; 70 - 79	RA § « Empreinte carbone et changement climatique »
G4-EN3	Consommation totale de combustibles provenant de sources (non) renouvelables en joules ou ses multiples.	RA p. 50 ; 51 ; 53 ; 65 - 66 ; 70 - 79	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. 50 ; 51 ; 53 ; 65 - 66 ; 70 - 79	RA § « Indicateurs clés RSE » et § « Maintenir un niveau d'exigence environnementale élevé »
G4-EN5	Intensité énergétique (ratio d'intensité énergétique).	RA p. 50 ; 51 ; 53 ; 65 - 66 ; 70 - 79	RA § « Indicateurs clés RSE » 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. 50 ; 51 ; 53 ; 65 - 66 ; 70 - 79	RA § « Indicateurs clés RSE » 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. 50 ; 51 ; 53 ; 65 - 66 ; 70 - 79	RA § « Indicateurs clés RSE » et § « Plan d'action RSE 2015-2018 »
G4-EN8	Volume total d'eau prélevé.	RA p. 50 ; 51 ; 53 ; 65 - 66 ; 70 - 79	RA § « Maintenir un niveau d'exigence environnementale élevé »
G4-EN9	Nombre total de sources d'approvisionnement en eau.	RA p. 50 ; 51 ; 53 ; 65 - 66 ; 70 - 79	RA § « Maintenir un niveau d'exigence environnementale élevé »
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. 50 ; 51 ; 54 ; 56	RA § « Biodiversité et utilisation des sols »
G4-EN12	Impacts substantiels directs et indirects sur la biodiversité	RA p. 50 ; 51 ; 54 ; 56	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
G4-EN15	émissions directes brutes (Scope 1) de GES en tonnes métriques d'équivalent CO ₂ .	RA p. 50 ; 51 ; 53 ; 65 - 66 ; 70 - 79	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. 50 ; 51 ; 53 ; 65 - 66 ; 70 - 79	RA § « Empreinte carbone et changement climatique »
G4-EN17	Autres émissions indirectes brutes (Scope 3) de GES.	RA p. 50 ; 51 ; 53 ; 65 - 66 ; 70 - 79	RA § « Empreinte carbone et changement climatique »
G4-EN18	Ratio d'intensité des émissions de GES.	RA p. 50 ; 51 ; 53 ; 65 - 66 ; 70 - 79	et § « Maintenir un niveau d'exigence environnementale élevé »
G4-EN19	Quantifier les réductions des émissions de GES réalisées résultant directement des initiatives destinées à les réduire.	RA p. 50 ; 51 ; 53 ; 65 - 66 ; 70 - 79	RA § « Maintenir un niveau d'exigence environnementale élevé »

N°	Indicateurs	Pages	Commentaires - Correspondances
G4-EN20	Importations et exportations de SAO en tonnes métriques d'équivalent CFC-11.	RA p. 50 ; 51 ; 53 ; 70 - 79	RA § « Indicateurs clés » et § « Plan d'action RSE 2015-2018 »
G4-EN21	Quantité d'émissions atmosphériques substantielles (en kg) : NOX ; SOX ; POP ; COV ; PAD ; particules ; autres...	-	Aucune
G4-EN22	Volume total des rejets d'eau planifiés et non planifiés.	RA p. 50 ; 51 ; 53 ; 70 - 79	RA § « Maintenir un niveau d'exigence environnementale élevé »
G4-EN23	Poids total de déchets dangereux et non dangereux.	RA p. 50 ; 51 ; 53 ; 70 - 79	RA § « Maintenir un niveau d'exigence environnementale élevé »
G4-EN24	Nombre et le volume total de déversements substantiels.	-	L'activité de la Société ne génère aucun déchet dangereux directement.
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.	-	Aucun
G4-EN28	Pourcentage de produits vendus et de leurs emballages recyclés ou réutilisés pour chaque catégorie de produits.	RA p. 50 ; 51 ; 53 ; 70 - 79	RA § « Plan d'action RSE 2015-2018 » et § « Maîtrise des risques environnementaux »
G4-EN29	Amendes substantielles et sanctions non pécuniaires.	-	Non applicable à l'activité de la Société
G4-EN30	Impacts environnementaux substantiels du transport des produits, autres marchandises et matières utilisés par l'organisation (...).	-	Aucune
G4-EN31	Dépenses totales en matière de protection de l'environnement.	RA p. 50 ; 51 ; 56 ; 65 - 66 ; 70 - 79	RA § « Empreinte carbone et changement climatique » - Poste « Déplacements »
G4-EN32	Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères environnementaux.	-	nc
G4-EN33	Nombre de fournisseurs assujettis à des évaluations de leurs impacts environnementaux.	RA p. 50 ; 51 ; 62 ; 63	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.	RA p. 50 ; 51 ; 62 ; 63	RA § « Association de l'ensemble de la chaîne de valeur des sous-traitants et fournisseurs »
Conditions de travail			
G4-LA1	Nombre total et le pourcentage de salariés nouvellement embauchés au cours de la période de reporting.	RA p. 113	RA § « Informations juridiques - 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 congé 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. 113	RA § « Informations juridiques - 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. 113	RA § « Informations juridiques - 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. 113	RA § « Informations juridiques - Salariés »
G4-LA12	Pourcentage de personnes au sein des instances de gouvernance de l'organisation (par genre et minorité).	-	RA § « Informations juridiques - La gouvernance d'entreprise »
G4-LA13	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes pour chaque catégorie professionnelle.	-	nc
G4-LA14	Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères relatifs aux pratiques en matière d'emploi.	RA p. 47 ; 50 ; 51 ; 62 ; 63	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. 47 ; 50 ; 51 ; 62 ; 63	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

N°	Indicateurs	Pages	Commentaires - Correspondances
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-S01	Pourcentage de sites ayant mis en place une participation des communautés locales, des évaluations des impacts, et des programmes de développement.	RA p. 62	RA § « Assumer notre empreinte sociétale »
G4-S02	Activités ayant d'importantes conséquences néfastes, réelles et potentielles sur les communautés locales.	-	Aucune
G4-S03	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-S04	Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption.	RA p. 60 - 61	Document de référence : attestation de l'AMF - Autorité des Marchés Financiers
G4-S05	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-S06	Valeur financière totale des contributions politiques versées par l'organisation en nature et en espèces.	-	La société ne finance pas de partis politiques.
G4-S07	Actions en justice en cours ou clôturées pendant la période de reporting, relatives à un comportement anticoncurrentiel.	-	Aucune
G4-S08	Amendes substantielles et les sanctions non pécuniaires.	-	Aucune
G4-S09	Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères relatifs aux impacts sur la société.	-	0 %
G4-S010	Impacts négatifs substantiels, réels et potentiels dans la chaîne d'approvisionnement et mesures prises.	-	Aucun
G4-S011	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 p. 60 - 61	Document de référence : information demandée dans le cadre de l'attestation de l'Autorités des Marchés Financiers pour la parfaite information des actionnaires.
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

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 2017 par BNPP RE, Catella Valuation et Cushman&Wakefield Valuation, évaluateurs indépendants. Les actions d'autocontrôles détenues au 31 décembre 2017 sont neutralisées pour le calcul de l'ANR par action.

ANR « TRIPLE NET »

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 2017 sont neutralisées pour le calcul de l'ANR « triple net » 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.

HQE EXPLOITATION

La haute qualité environnementale en exploitation est une certification d'ouvrage visant à établir la performance environnementale d'un site sur 4 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.

ILAT

Créé en 2011, l'ILAT est fréquemment utilisé comme système de référence pour la révision des loyers des locaux tertiaires. Il est constitué de la somme pondérée de trois indices : l'indice des prix à la consommation (50 %), l'indice du coût de la construction (25 %) et l'indice du produit intérieur brut (25 %).

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).

LOYERS IFRS

Cf. Note 2.11 des comptes consolidés page 91.

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 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 vacance epa correspond au loyer de marché des espaces vacants rapporté au loyer de marché de l'ensemble du patrimoine au 31 décembre 2017.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation correspond aux locaux pour lesquels la société perçoit un loyer ou des charges dans le cadre 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	
	1 Le Groupe	02
	1.1 Interview croisée des dirigeants	06
	1.2 La Stratégie de l'excellence	08
	1.3 Des performances élevées sur le long terme	10
	1.4 Gouvernance	12
	2 Le portefeuille	14
	3 La politique immobilière	22
	4 Le marché	30
	5 Indicateurs financiers	38
	II RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	45
	Politique et objectifs	46
	Historique et faits marquants	49
	Plan d'action RSE 2017-2020	50
	Performance environnementale	53
	Une gouvernance RSE intégrée	58
	Performance sociale	60
	Performance sociétale	62
	Notre engagement pour le climat	65
	Innovier durablement	69
	Annexes	70
	III INFORMATIONS FINANCIÈRES	82
	1. Commentaires sur l'exercice	82
	1.1. Présentation du Groupe	82
	1.2. Revue de l'activité du Groupe	82
	1.3. Activités et résultats des principales filiales	82
	1.4. Ressources financières	83
	1.5. Revue de l'activité des sociétés du groupe	84
	1.6. Évolutions, perspectives et tendances	87
	1.7. Événements postérieurs à la date d'arrêté des comptes	87
	1.8. Risques	88
	1.9. Assurances	92
	1.10. Litiges	93
	2. Comptes consolidés	94
	2.1. État du résultat global au 31 décembre 2017	94
	2.2. État de situation financière consolidée au 31 décembre 2017	95
	2.3. État des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2017	96
	2.4. État de variation des capitaux propres au 31 décembre 2017	97
	2.5. Notes annexes aux comptes consolidés	97
	2.5.1 Contexte et principales hypothèses retenues pour l'établissement des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2017	97
	<i>Note 1.1 Contexte opérationnel</i>	97
	<i>Note 1.2 Faits marquants de l'exercice</i>	97
	<i>Note 1.3 Informations financières présentées en comparatif</i>	97
	<i>Note 1.4 Contexte réglementaire</i>	97
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES		

2.5.2 Règles, principes et méthodes comptables utilisés pour l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2017	98
<i>Note 2.1 Présentation des comptes consolidés</i>	98
<i>Note 2.2 Information sectorielle</i>	99
<i>Note 2.3 Immeubles de placement</i>	99
<i>Note 2.4 Estimation de la juste valeur des immeubles de placement</i>	99
<i>Note 2.5 Instruments financiers - classification et évaluation des actifs et passifs financiers</i>	100
<i>Note 2.6 Capital social</i>	101
<i>Note 2.7 Actions propres</i>	101
<i>Note 2.8 Option pour le régime « siic »</i>	101
<i>Note 2.9 Avantages sociaux</i>	101
<i>Note 2.10 Emprunts bancaires</i>	101
<i>Note 2.11 Revenus locatifs</i>	102
<i>Note 2.12 Charges locatives et refacturation des charges aux locataires</i>	102
<i>Note 2.13 Actualisation des différés de paiement</i>	102
<i>Note 2.14 Résultat par action</i>	102
<i>Note 2.15 Présentation des états financiers</i>	102
2.5.3. Estimations et jugements comptables déterminants	102
2.5.4. Gestion des risques financiers	103
<i>Note 4.1 Risque lié au refinancement</i>	103
<i>Note 4.2 Risque lié à l'estimation et à la fluctuation de la valeur des actifs immobiliers</i>	103
<i>Note 4.3 Risque lié à l'évolution des loyers du marché de l'immobilier de bureaux</i>	103
<i>Note 4.4 Risque lié à la réglementation des baux</i>	103
<i>Note 4.5 Risque de contrepartie</i>	103
<i>Note 4.6 Risque de liquidité</i>	103
<i>Note 4.7 Risque de taux d'intérêt</i>	103
2.5.5. Commentaires sur l'état de situation financière consolidée et l'état de résultat global au 31 décembre 2017	104
<i>Note 5.1 Immeubles de placement</i>	104
<i>Note 5.2 Prêts et créances (part non courante)</i>	105
<i>Note 5.3 Créances clients</i>	105
<i>Note 5.4 Autres créances d'exploitation</i>	105
<i>Note 5.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	105
<i>Note 5.6 État des échéances des créances</i>	105
<i>Note 5.7 Juste valeur des actifs financiers</i>	106
<i>Note 5.8 Actifs et passifs financiers</i>	106
<i>Note 5.9 Variation de la dépréciation des actifs financiers</i>	106
<i>Note 5.10 Capitaux propres consolidés</i>	106
<i>Note 5.11 Emprunts</i>	107
<i>Note 5.12 Instruments financiers</i>	107
<i>Note 5.13 Juste valeur des passifs financiers</i>	107
<i>Note 5.14 Autres dettes financières à plus d'un an</i>	107
<i>Note 5.15 Autres dettes d'exploitation</i>	107
<i>Note 5.16 Échéancier des passifs présentant les valeurs contractuelles non actualisées</i>	108
<i>Note 5.17 Produits constatés d'avance</i>	108
<i>Note 5.18 Loyers</i>	108

<i>Note 5.19 Autres prestations</i>	108
<i>Note 5.20 Charges liées aux immeubles</i>	108
<i>Note 5.21 Frais de fonctionnement</i>	108
<i>Note 5.22 Autres produits et charges opérationnelles</i>	109
<i>Note 5.23 Résultat financier</i>	109
<i>Note 5.24 Impôts sur les sociétés et preuve d'impôt</i>	109
<i>Note 5.25 Résultat par action</i>	109
<i>Note 5.26 Engagements hors bilan et sûretés</i>	109
<i>Note 5.27 Transactions avec des parties liées</i>	111
<i>Note 5.28 Personnel</i>	111
<i>Note 5.29 Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes</i>	112
<i>Note 5.30 Événements post-clôture</i>	112
2.6. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2017 selon les normes IFRS	113
3. Comptes annuels selon les principes français	116
3.1. Bilan et compte de résultat selon les principes français	116
3.2. Annexes aux comptes annuels selon les principes français pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2017	119
3.2.1. Informations sur le contexte	119
<i>Note 1.1 Cotation en Bourse</i>	119
<i>Note 1.2 Durée des exercices</i>	119
<i>Note 1.3 Information financière présentée en comparatif</i>	119
<i>Note 1.4 Faits marquants de l'exercice</i>	119
3.2.2. Règles, principes et méthodes comptables	119
<i>Note 2.1 Titres immobilisés</i>	119
<i>Note 2.2 Actions propres</i>	120
<i>Note 2.3 Créances</i>	120
3.2.3. Gestion des risques financiers	120
3.2.4. Changements de méthode comptable	120
3.2.5. Notes sur le bilan, le compte de résultat et autres informations	120
<i>Note 5.1 État de l'actif immobilisé financier</i>	120
<i>Note 5.2 Disponibilités</i>	120
<i>Note 5.3 État des échéances des créances et des dettes</i>	120
<i>Note 5.4 Produits à recevoir et charges à payer</i>	121
<i>Note 5.5 Transactions avec des parties liées</i>	121
<i>Note 5.6 Charges et produits constatés d'avance</i>	122
<i>Note 5.7 Composition du capital social</i>	122
<i>Note 5.8 Tableau de variation des capitaux propres</i>	122
<i>Note 5.9 Écart de réévaluation</i>	122
<i>Note 5.10 Provisions pour risques et charges</i>	122
<i>Note 5.11 Ventilation du chiffre d'affaires</i>	122
<i>Note 5.12 Détail des autres achats et charges externes</i>	122
<i>Note 5.13 Impôt, taxes et versements assimilés</i>	123
<i>Note 5.14 Résultat financier</i>	123
<i>Note 5.15 Résultat exceptionnel</i>	123
<i>Note 5.16 Résultat fiscal</i>	123

<i>Note 5.17 Tableau des filiales et participations</i>	124
<i>Note 5.18 Engagements hors bilan et sûretés</i>	124
<i>Note 5.19 Proposition d'affectation du résultat</i>	124
<i>Note 5.20 Effectif moyen</i>	124
<i>Note 5.21 Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes</i>	124
<i>Note 5.22 Événements post-clôture</i>	124
3.3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	125
3.4. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	127
IV. INFORMATIONS JURIDIQUES	128
1. Assemblée générale des actionnaires du 24 avril 2018	128
1.1. Présentation du rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale	128
1.2. Ordre du jour et texte des résolutions proposées par le Conseil d'administration	129
1.3. Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction de capital	132
1.4. Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise	132
2. Renseignements à caractère général sur l'émetteur	150
2.1. Dénomination sociale	150
2.2. Registre du commerce et des sociétés	150
2.3. Date de constitution et durée de la société	150
2.4. Siège social, forme juridique et législation applicable	150
2.5. Statut siic	150
2.6. Acte constitutif et statuts	150
3. Opérations avec des apparentés	155
3.1. Contrat d'asset management	155
4. Salariés	155
5. Capital	157
5.1. Information sur le capital	157
5.2. Opérations de la société sur ses propres actions	159
5.3. Accord entre actionnaires	160
5.4. Opérations réalisées sur les titres de la société par les dirigeants, les hauts responsables et par les personnes auxquelles ils sont étroitement liés au cours du dernier exercice	161
5.5. Déclaration de franchissements de seuils et déclaration d'intention	161
5.6. Options et actions de performance	161
6. Recherche et développement, brevets et licences	163
7. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts	163
V. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	166
1. Documents accessibles au public	166
2. Personne responsable	166
3. Informations financières historiques	166
4. Responsables du contrôle des comptes	167
5. Table de concordance du document de référence	167
6. Table de concordance du rapport du Conseil d'administration	169
7. Table de concordance du rapport financier annuel	170
8. Table de concordance RSE	171
9. Table de concordance GRI G4	172
10. Glossaire	177

CEGEREAL

Actionnaires et Relations Investisseurs
42, rue de Bassano - 75008 Paris
Tél. : 01 42 25 76 36
info@cegereal.com

www.cegereal.com



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 27 mars 2018, 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 & réalisation : **TERRE DE SIENNE**

Crédits photos : Emile Luider / LaCompany, Thierry Borredon, Mgp-Michel Gantner, Photos Laurent Descloux, Getty Images, Illusio.fr



Dans une logique de développement responsable, Cegereal a fait le choix d'imprimer ce document sur un papier fabriqué dans une usine certifiée FSC, dont les fibres de bois proviennent de forêts plantées et gérées durablement. Le papier est produit par une entreprise certifiée ISO 14001 (norme sur les performances environnementales) et imprimé dans une imprimerie Imprim'vert.