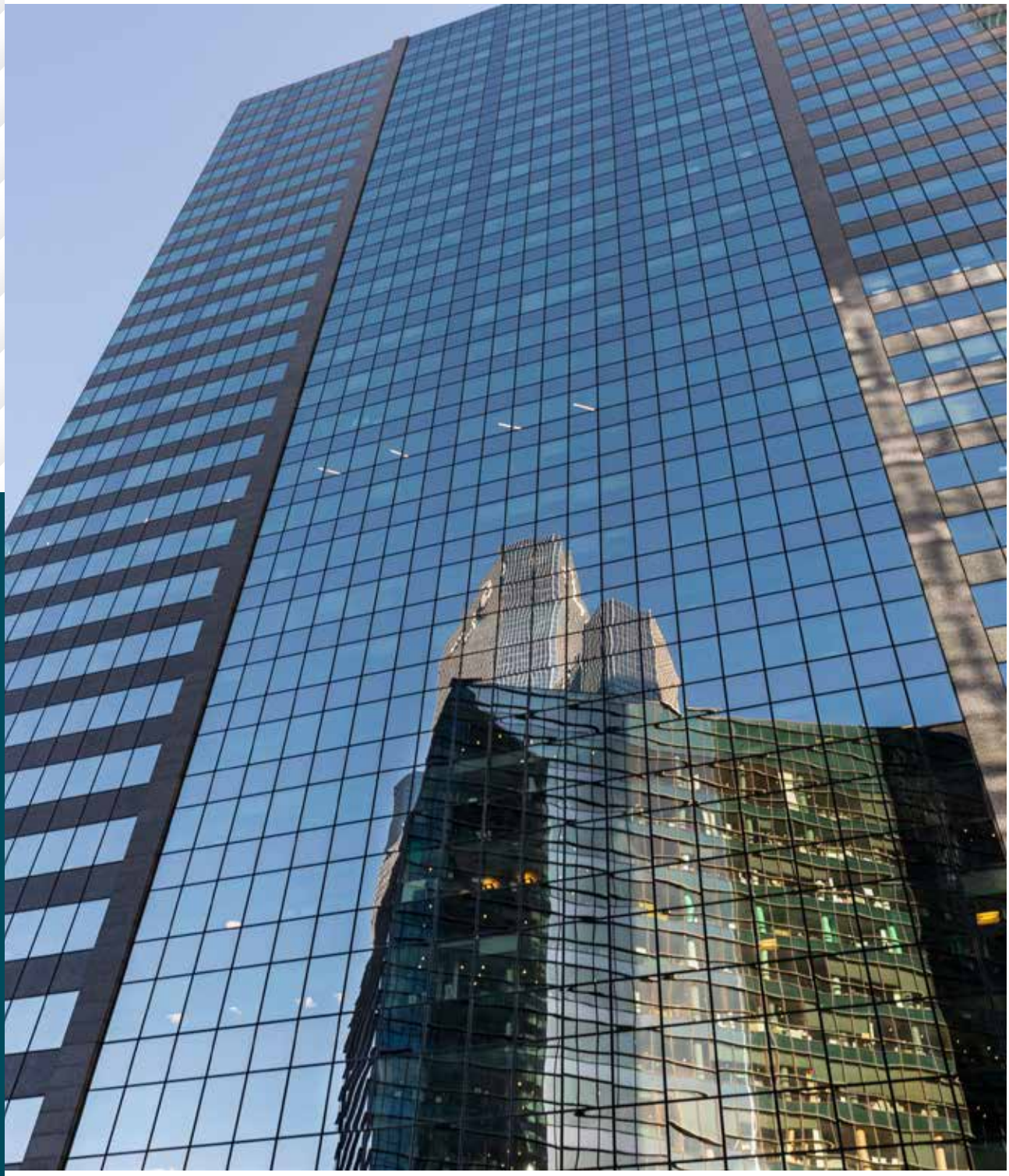
RAPPORT ANNUEL 2018

PLACES FOR SMART BUSINESS



CeGeREAL

SOMMAIRE

01
RAPPORT D'ACTIVITÉ 2

Le regard des dirigeants 2

LE GROUPE 4
L'essentiel 6
La recherche de l'excellence 8
Un actionnariat solide et engagé 10
Gouvernance 12

LE PORTEFEUILLE 14
Parfaitement positionnés 16
Panorama des actifs 22

LA POLITIQUE IMMOBILIÈRE 24
Service premium pour locataires de premier plan 26
Relève le défi de l'innovation 28
Les meilleurs spécialistes 30

LE MARCHÉ 32
Économie, un atterissage en douceur 34
Paris dans la dynamique de la confiance 36
La belle année de l'Île-de-France 38

INDICATEURS FINANCIERS 40
Performance EPRA 42

02
DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE 46

AXE 1 INTÉGRER NOTRE GOUVERNANCE RSE 51
AXE 2 S'ENGAGER POUR LE CLIMAT 56
AXE 3 AVOIR UNE EMPREINTE SOCIÉTALE POSITIVE 62
AXE 4 DÉPLOYER DES INNOVATIONS DURABLES 67
ANNEXES 68

03
INFORMATIONS FINANCIÈRES 80

04
INFORMATIONS JURIDIQUES 130

05
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES 171

L'EXCEPTION CEGEREAL

1 409
millions €
de patrimoine (hors droits)

100 %
du parc certifié NF HQE™ Exploitation
ou BREEAM In-Use International

Des immeubles
de **grande qualité**
à Paris et en première couronne

189 500 M²
au 31/12/2018

Dynamique, cohérente, performante : Cegereal est une société foncière d'exception, spécialisée dans l'immobilier de bureau haut de gamme au sein de Paris et du Grand Paris. Son patrimoine se compose uniquement d'ensembles de grande taille, situés dans les quartiers d'affaires les plus dynamiques, offrant le plus haut niveau d'esthétique, de confort et de services. Il répond ainsi parfaitement aux attentes des locataires de premier rang dont la solvabilité et la fidélité lui assurent, en retour, des taux d'occupation et des niveaux de revenu stables de qualité.

La stratégie de Cegereal vise la création de valeur et le rendement sur le long terme. Formalisée au travers d'engagements concrets envers l'ensemble de ses parties prenantes – actionnaires, utilisateurs et fournisseurs – elle se traduit par d'importants investissements pour améliorer en permanence la qualité et les performances de son parc, et par une politique d'acquisitions soigneusement ciblées.

Cegereal est cotée sur le compartiment B du Euronext Paris depuis mars 2006. Elle a opté pour le statut de Société d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC).

LE REGARD DES DIRIGEANTS

John Kukral,
Président du Conseil d'administration

Il y a tout juste un an, la croissance économique mondiale semblait solide. La zone euro enregistrait même, pour l'année 2017, une croissance de 2,4 %, sa meilleure performance depuis 2007. Depuis, la conjoncture a changé. 2018 n'a pas tenu ses promesses, sous l'effet d'une série de facteurs ayant pesé sur la confiance et l'activité. Je pense notamment au conflit commercial entre les États-Unis et la Chine, aux négociations sur le Brexit et à la montée du populisme dans de nombreux pays européens. L'abandon progressif des politiques monétaires accommodantes par les banques centrales a amplifié le phénomène, favorisant le retour de la volatilité. Toutefois, les analystes tablent toujours sur une croissance mondiale de 2,9 % en 2019, alors qu'elle s'est finalement établie à 3 % en 2018. Nous tenons évidemment compte de l'ensemble de ces paramètres dans nos décisions opérationnelles et d'investissement.

« Avec l'acquisition de Passy Kennedy, Cegereal fait la preuve de son engagement à étoffer son portefeuille. »

En France, en dépit d'une croissance plus faible que prévu, les fondamentaux de l'économie restent bons. Les réformes mises en œuvre au début du présent quinquennat n'ont pas encore porté tous leurs fruits. Quant aux allègements fiscaux décidés en décembre, ils devraient soutenir la consommation, alors que l'investissement des entreprises se maintient à des niveaux élevés.

En 2018, au sein du Grand Paris, le marché des bureaux s'est montré très dynamique, atteignant des volumes d'investissement records. Avec 19,6 milliards d'euros, ils progressent de 15 %. La demande placée dépasse de 10 % sa moyenne sur dix ans. Les taux de vacance ont encore diminué pour atteindre des planchers historiques : 1,5 % à Paris QCA, 4,6 % à La Défense et 5,5 % en Île-de-France. Dans ce contexte, les loyers ont évidemment continué à progresser.

Avec Passy Kennedy, sa deuxième acquisition en trois ans, Cegereal fait la preuve de son engagement à étoffer son portefeuille, ciblant en priorité Paris intra-muros, où les plus fortes augmentations des loyers sont attendues dans les années à venir. Situé en front de Seine dans le quartier d'affaires élargi du sud du 16e arrondissement, cet immeuble de 23 800 m² est idéalement placé pour en tirer parti. L'opération, réalisée grâce à une augmentation de capital réussie, atteste le soutien de nos actionnaires à notre vision stratégique. Elle porte la valeur brute de notre patrimoine à 1,4 milliard d'euros.

Cette année encore, nous verserons un dividende récurrent de 2,30 euros par action, en hausse de près de 5 % par rapport à 2017.

Sur la lancée des exercices précédents, 2018 a été une excellente année pour Cegereal. Nous avons porté notre taux d'occupation global à 96,1 % en louant plus de 10 000 m² à KPMG et à l'Autorité Bancaire Européenne dans notre tour Europlaza. Le récent programme de revalorisation de cet actif unique porte donc ses fruits. Nous avons en effet effectué une rénovation complète – et de très grand standing – des derniers étages, de la salle de fitness ainsi que de l'auditorium. Cet ambitieux programme va se poursuivre : cette année, nous engagerons la refonte complète du restaurant et de l'espace situé en bordure du patio arboré. À cette occasion, nous créerons un espace de travail flexible supplémentaire, répondant aux nouvelles attentes de nos locataires et de leurs employés.

Nous cherchons constamment à mettre en œuvre des solutions innovantes et concrètes pour optimiser le bien-être et la performance de nos locataires, tout en réduisant leur facture énergétique et leur empreinte écologique. C'est pourquoi, dans le cadre de notre certification ISO 14001 et de notre projet « Upgreen Your Business », nous poursuivrons nos efforts pour relever le niveau d'excellence de nos immeubles, au-delà des exigences de leurs double-certifications HQE™ Exploitation et BREEAM In-Use International. Nous avons d'ailleurs initié une nouvelle approche par les risques, notamment climatiques. Nous sommes et entendons demeurer une « foncière verte ».

Par le passé, nous avons affirmé à plusieurs reprises notre volonté d'investir dans Paris intra-muros – un secteur qui nous semble promis à la demande la plus dynamique. Passy Kennedy concrétise parfaitement cette ambition. Avec des loyers inférieurs au prix du marché, cet actif nous offre, en plus d'un cash-flow sécurisé, une très belle occasion de créer de la valeur à long terme pour nos actionnaires. Cette opération démontre également la capacité de nos équipes à cibler et à mener à bien des acquisitions, dans un marché très concurrentiel, sur la base d'une valorisation extrêmement attrayante.

« Sur la lancée des exercices précédents, 2018 a été une excellente année pour Cegereal. »

Jérôme Anselme,
Directeur général

01
LE GROUPE

L'ESSENTIEL

Faits marquants 2018

Décembre

Acquisition et financement de l'immeuble **Passy Kennedy**, dans le XVIe arrondissement de Paris

Novembre

L'Autorité Bancaire Européenne choisit la tour Europlaza pour implanter ses équipes

Octobre

Succès de l'**augmentation de capital** de 80 millions d'euros

Septembre

KPMG leader mondial de l'audit et du conseil étend ses surfaces sur la tour Europlaza

2 **Gold Awards** de l'EPRA* pour la qualité de l'information financière et extra-financière publiée

2e place au classement du **GRESB**** pour les foncières de bureaux cotées en Europe

Juin

Acquis en décembre 2016, le campus **Hanami** est certifié **HQE™ Exploitation** et BREEAM In-Use International : Cegereal demeure une foncière 100 % verte

Livraison des derniers **travaux de valorisation** d'Europlaza (étages hauts, fitness, auditorium)

* European Public Real Estate Association
** Global Real Estate Sustainability Benchmark

Création de valeur

+ 50 %

Augmentation de la valeur du patrimoine depuis 2015

96,1 %

de taux d'occupation suite à la signature de l'Autorité Bancaire Européenne et de KPMG au 4e trimestre 2018

41 €/action

d'ANR EPRA triple net hors droit

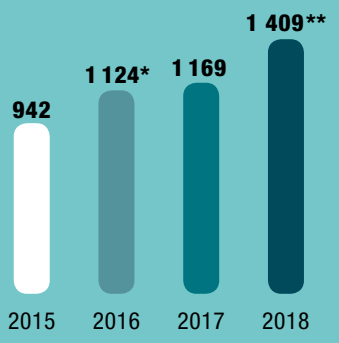
- 29 %

de consommations d'énergie depuis 2013

5,3 années

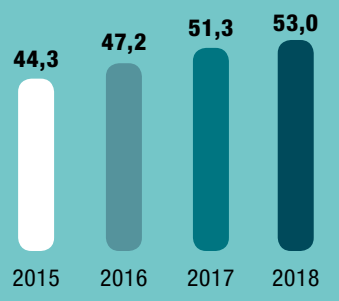
Durée moyenne pondérée résiduelle des baux

VALEUR DU PATRIMOINE
(en M€)

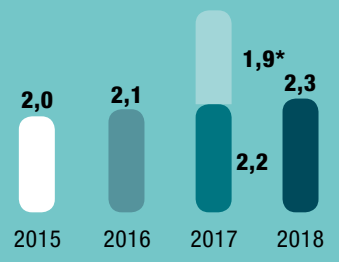


*Acquisition d'Hamani en 2016
**Acquisition de Passy Kennedy en 2018

LOYERS IFRS BRUTS
(en M€)



DIVIDENDE PAR ACTION
(en €)



* Distribution exceptionnelle

LA RECHERCHE DE L'EXCELLENCE

Cegereal poursuit sa stratégie axée sur un développement régulier créateur de valeur, centré sur des actifs haut de gamme offrant la meilleure expérience utilisateur. Son modèle d'affaire est une référence internationale pour les investisseurs et les grandes entreprises utilisatrices.

Un nouvel actif très qualitatif

Avec l'acquisition de Passy Kennedy, Cegereal confirme sa capacité de mettre en œuvre avec la plus grande rigueur sa stratégie qualitative. Idéalement situé en bord de Seine dans le XVIe arrondissement parisien, cet immeuble de 23 800 m² a fait l'objet de travaux de modernisation conséquents, qui lui ont notamment valu la certification BREEAM In-Use International.

Une expérience client exceptionnelle

Année après année, Cegereal garde son cap : la recherche d'une satisfaction client absolue, à travers une expérience utilisateur sans cesse renouvelée. Cette stratégie de long terme a pris une acuité nouvelle avec l'arrivée sur le marché du travail des générations X et Y, avides de sensations fortes, d'échange et de changement. Pour offrir des prestations et un cadre de travail aux derniers standards, Cegereal ne cesse de réaliser d'importants travaux sur ses immeubles. Après Arcs de Seine en 2017, c'est au tour d'Europlaza d'avoir connu, en 2018, de nouvelles améliorations. Trois ans seulement après sa transformation en « tour jardin », sa salle de fitness, son auditorium, son foyer et 8 000 m² en étages hauts ont été portés au plus haut standing. Cette opération a immédiatement porté ses fruits, amenant rapidement son taux d'occupation à 96,1 %. Grâce à cette stratégie d'amélioration continue, la valeur du patrimoine de Cegereal s'est toujours maintenue depuis la création de la société, en 2006, même pendant la crise financière.

Une performance environnementale au-delà des normes

La performance environnementale fait aujourd'hui partie à part entière de la stratégie des entreprises de rang national ou international. Cegereal les accompagne au-delà des normes en vigueur grâce à son programme « Upgreen your Business ». Des annexes environnementales impliquent déjà les locataires sur 91 % des surfaces. 100 % du patrimoine de Cegereal est certifié NF HQE™ Exploitation ou BREEAM In-Use International et a fait l'objet d'études écologiques pour cartographier la biodiversité. Enfin, son Système de Management Environnemental est certifié ISO 14001. Ce niveau d'exigence exceptionnel vaut à Cegereal, pour la quatrième année consécutive, la deuxième place parmi les foncières cotées d'Europe sur le podium du GRESB*.

Une excellence financière reconnue par les marchés

La qualité de la gestion de Cegereal a été soulignée en octobre 2018 par le succès de l'augmentation de capital de 80 millions d'euros destinée à financer pour partie l'acquisition de l'ensemble Passy Kennedy. En complément, un emprunt de 148,5 millions a été contracté auprès d'une très grande banque française, à un taux d'intérêt d'1,2 % sur quatre ans avec la possibilité d'une extension d'un an. Le coût de la dette s'en est trouvé réduit à 1,3 %.

* Global Real Estate Sustainability Benchmark

UN ACTIONNARIAT SOLIDE ET ENGAGÉ

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.

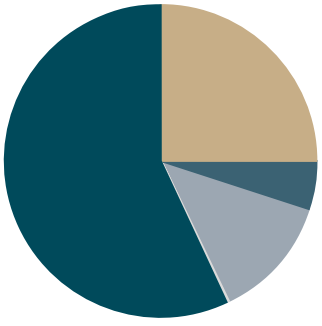
Northwood Investors gère un patrimoine immobilier de 7 milliards de dollars investis aux États-Unis et en Europe, dans un objectif de création de valeur à long terme.

GIC gère une partie des réserves du Gouvernement de Singapore à travers des investissements long termes représentant des engagements supérieurs à 100 milliard de dollars. Son portefeuille est exclusivement composé d'actifs internationaux, dont approximativement un quart sont européens.

Dans le cadre de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription définitivement réalisée le 25 octobre 2018, tous deux ont réaffirmé leur soutien en souscrivant 62 % des actions nouvelles émises pour Northwood et 28 % des actions nouvelles émises pour GIC.

Actionnariat

57,2 % Northwood Investors
24,9 % GIC
5,1 % AXA
12,7 % 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

22 février 2019
Résultats annuels 2018

30 avril 2019
Assemblée générale

30 avril 2019
Chiffre d'affaires du 1er trimestre 2019

25 juillet 2019
Résultats du 1er semestre 2019

Évolution du cours de Bourse
(en €)

Informations

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

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
Senior 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. Senior Managing Director chez Northwood Investors, responsable des investissements et des opérations d'asset management 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. Vice President 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. Vice President chez Northwood Investors en Europe

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

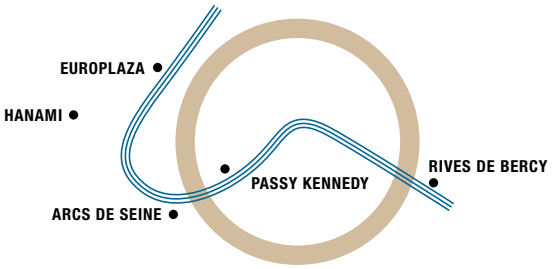
EFPL - GIC, administrateur, société représentée par Monsieur Sébastien Abascal, responsable des investissements et des opérations d'asset management en France et en Allemagne pour GIC Real Estate

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

02
LE PORTEFEUILLE

PARFAITEMENT POSITIONNÉS

Avec l'acquisition de Passy Kennedy, son premier actif dans Paris intra-muros, Cegereal complète un portefeuille cohérent, composé uniquement d'ensembles de caractère, capables de répondre aux attentes des entreprises de renom engagées dans les révolutions digitale, comportementale et environnementale de notre société.
Tous sont situés dans les quartiers d'affaires les plus dynamiques du Grand Paris, les mieux desservis et les plus recherchés pour leur qualité de vie.
Tous offrent des espaces flexibles et généreux, permettant de concilier performance et créativité, sérénité et productivité.



PASSY KENNEDY 23 800 M²

Une situation idéale dans un Paris en plein renouveau.

Situé en bord de Seine, avec vue sur la tour Eiffel, dans le quartier élargi des affaires, au sud du prestigieux XVIe arrondissement de Paris.

À proximité de plusieurs grands hubs de bureaux en plein essor : secteur Grenelle du XVe arrondissement, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux...

Une excellente desserte en transports en commun, avec, à ses pieds, la station Avenue du Président Kennedy du RER C.

Un bâtiment emblématique des années 1980, dont l'architecture toute de courbes fait écho à celle de la Maison de la Radio voisine.

Largement rénové entre 2013 et 2016, notamment pour décrocher la certification BREEAM In-Use International « Very Good ».

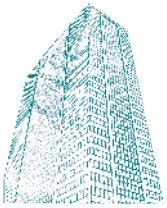
Un bâtiment aux derniers standards de confort et de services, avec de vastes paliers de distribution de 1 300 à 2 000 m² se prêtant à de multiples aménagements, un restaurant pouvant servir 600 repas par jour, une cafétéria et une conciergerie.

Principaux locataires : Radio France, SII, Thai Union

Architecte : Bruno Bouchaud, André Remondet

Emblème du front de Seine de l'Ouest Parisien – certification Breeam In-Use International – au pied du RER

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



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 de deux techniciens permanents.

Principaux locataires : BforBank (filiale du Crédit Agricole), Capgemini, Galderma, KPMG

Architecte : B&B Architectes, Pierre Dufau

Certifications NF HQE™ Exploitation et 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.

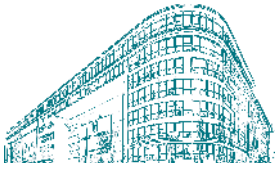
Certifié NF HQE™ Exploitation et BREEAM In-Use International « Very Good ». Prestations de grande qualité : façades vitrées, hauteurs libres de 2,60 m, faux planchers et faux plafonds, climatisation, salle de conférences, restaurant interentreprises, 838 places de parking en sous-sol. Liaisons directes 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

Terrasses panoramiques – Certifications 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 ».

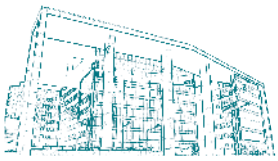
Chaque plateau bénéficie des technologies les plus avancées en termes de climatisation, acoustique et éclairage.

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

Architecte : 3AM, André Martin, Patrick Corda

Certifications 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 : Canal+, Hewlett-Packard, Huawei, Sagem

Architecte : Cabinet SOM - Skidmore, Owings Merrill

PANORAMA DES ACTIFS

	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 89, Bd Franklin Roosevelt (Rueil-Malmaison)	PASSY KENNEDY 104, avenue du Président Kennedy (Paris 16e)	TOTAL PORTEFEUILLE
% Détention	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Valeur 2018	447 M€	381 M€	189 M€	170 M€	222 M€	1 409 M€(1)
Valeur 2017	441 M€	370 M€	190 M€	168 M€		1 169 M€
Valeur / m² 2018	9 466 €/m²	7 312 €/m²	5 923 €/m²	4 942 €/m²	9 480 €/m²	
Évolution annuelle des valeurs	+ 1,4 %	+ 2,9 %	- 0,4 %	+ 1,1 %	+ 1,9 %(6)	+ 20,5 %(2)
Loyers IFRS 2018	17,3 M€	14,6 M€(7)	10,1 M€	10,4 M€	0,7 M€	53,0 M€(3)
Loyers IFRS 2017	15,3 M€	16,6 M€	9,9 M€	9,5 M€		51,3 M€
Taux d'occupation 2018	98,4 %	73,0 %(4)	100 %	100 %	100 %	92,3 %(4)
Taux d'occupation 2017	98,4 %	73,7 %	100 %	100 %		91,4 %
Durée moyenne pondérée résiduelle des baux 2018	4,9	6,1	3,0	6,1	6,6	5,3(5)
Durée moyenne pondérée résiduelle des baux 2017	5,9	5,6	4,0	6,9		5,7
Surface totale	47 222 m²	52 078 m²	31 942 m²	34 381 m²	23 813 m²	189 436 m²
dont Bureaux	44 152 m²	47 131 m²	29 468 m²	30 485 m²	22 657 m²	173 893 m²
dont RIE & Activité	2 071 m²	2 757 m²	2 092 m²	1 873 m²	1 068 m²	9 861 m²
dont Archives	999 m²	2 190 m²	382 m²	2 023 m²	88 m²	5 682 m²
Parkings	942	722	657	838	276	3 435
Année d'acquisition	2006	2006	2006	2016	2018	
Année de construction	2000	1972	2003	1991	1986	
Années de rénovation	2011	1999	n.a.	2010 & 2016	2013 - 2016	
Type de baux	Investisseur	Investisseur	Investisseur	Investisseur	Investisseur	
Principaux locataires	Canal Plus Hewlett Packard Huawei	BforBank Cap Gemini Galderma	Crédit Foncier de France	Axens Brandt Vinci Environnement	Radio France SII Thai Union	

(1) Immeuble Passy Kennedy acquis en décembre 2018. La valeur des immeubles s'élève à 1 187 M€ à périmètre constant.
(2) + 1,5 % à périmètre constant
(3) 52,3 M€ à périmètre constant
(4) 91,1 % à périmètre constant. Les signatures du 4e trimestre 2018 avec l'Autorité Bancaire Européenne et KPMG (extension) sur la tour Europlaza portent le taux d'occupation global du portefeuille à 96,1 % et celui d'Europlaza à 87,2 %. Le taux d'occupation est présenté en page 82 du rapport annuel.
(5) 5,1 années à périmètre constant
(6) Évolution depuis l'acquisition de l'actif.
(7) N'inclut pas l'Autorité Bancaire Européenne ni l'extension de KPMG.

03

LA POLITIQUE IMMOBILIÈRE

SERVICE PREMIUM POUR LOCATAIRES DE PREMIER PLAN

Pour optimiser et sécuriser ses revenus, Cegereal mène une politique locative rigoureuse, qui associe sélectivité et performance. Ses locataires sont des entreprises de premier plan, d'un haut niveau de fiabilité et d'exigence. C'est pourquoi Cegereal s'engage sur un service à la pointe de la performance, qui passe par une écoute et un accompagnement de tous les instants.

Les meilleurs locataires

KPMG, Radio France, le Crédit Foncier, Hewlett-Packard, Huawei, Axens... La grande majorité des occupants des immeubles de Cegereal sont des entreprises solides, de renommée et d'envergure nationale ou internationale. Près de 90 % d'entre elles bénéficient des deux meilleures notations Dun & Bradstreet, ce qui démontre leur fiabilité, sur le plan financier. Ces entreprises sont, pour Cegereal, vecteur de visibilité et de profitabilité. Elles jouissent en retour de locaux et de services à la hauteur de leur propre niveau de performance et d'image de marque.

Construire la confiance

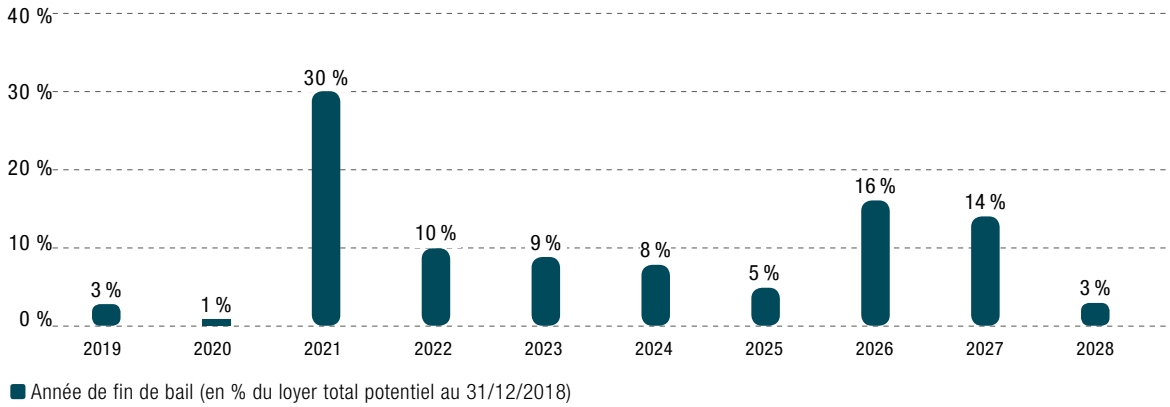
Tous les immeubles de Cegereal offrent l'ensemble des prestations que ces entreprises de premier plan considèrent indispensables (espace de convivialité et de bien-être, centre de conférence, espaces de restauration, connectivité, fitness, community management). Les équipes chargées de leur gestion quotidienne sont constamment à l'écoute de leurs locataires et s'emploient à leur rendre le service le plus personnalisé possible. Régulièrement, l'équipe dirigeante de Cegereal rencontre les décideurs de ses principaux locataires pour anticiper l'évolution de leurs attentes et de leurs besoins. Ainsi, Cegereal conçoit et met en œuvre des programmes d'investissements adaptés, qui préservent l'attractivité et la valeur des immeubles. Cette relation privilégiée se traduit par une remarquable fidélité des locataires. En 2018, KPMG, tout comme Huawei et Axens en 2017, est un exemple de cette stratégie réussie.

En 2 ans, près de

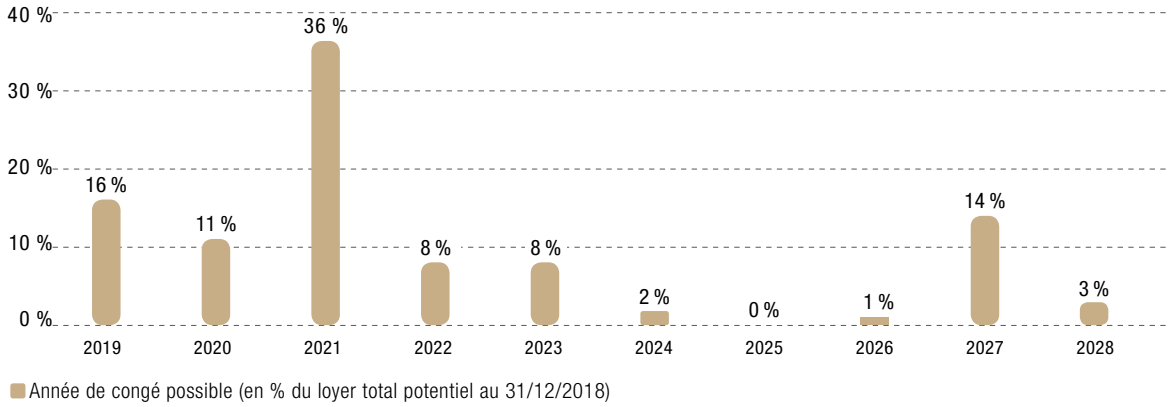
40 %

de signature ou renouvellement
(en m², hors acquisition de Passy Kennedy)

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



ANNÉE DE CONGÉ POSSIBLE (en %)



RELÈVE LE DÉFI DE L'INNOVATION

Avec l'arrivée sur le marché du travail des générations digital natives, la transformation du monde de l'entreprise s'accélère. Le bureau est mis au défi d'anticiper l'essor du nomadisme, du travail collaboratif ou du co-working, dans une tension permanente et féconde, parfaitement assumée par Cegereal.

L'ère de l'agilité

Début 2018, BNP Paribas Real Estate publiait une étude intitulée « Agilité »* venant préciser ce que recouvre concrètement la notion de bureau agile, en s'appuyant sur les témoignages d'entreprises très différentes ayant adopté ce type d'organisation. Les espaces de travail y sont largement reconfigurables pour changer rapidement de fonction, parfois plusieurs fois par jour. Ils n'enferment pas leurs utilisateurs dans un seul type de fonctionnement et invitent successivement à la rencontre, la créativité, la concentration ou la détente. Physiquement et digitalement, le bureau agile est ouvert sur le quartier qui l'abrite, les partenaires extérieurs de l'entreprise et… la planète dans son ensemble. À l'image des réseaux sociaux qui organisent nos appartenances en cercles concentriques.

Nouvelles attentes

Connectée à ses locataires par des rencontres régulières, Cegereal figure parmi les pionniers de cette nouvelle dynamique. Elle tire notamment profit de la position d'observateur et d'acteur privilégié de son actionnaire de référence, Northwood, très actif aux États-Unis et au Royaume-Uni, où le co-working est déjà une réalité pour de nombreuses entreprises. Le soin apporté aux espaces partagés – jardins et terrasses, hall d'accueil, auditorium et salle de fitness – dans les derniers grands programmes d'investissement sur Europlaza est un bon exemple des réponses concrètes qu'une foncière peut apporter à ces aspirations à une nouvelle façon d'être et de bien-être au travail.

* Publication Watch Out #3, janvier 2018

LES MEILLEURS SPÉCIALISTES

Cegereal a fait le choix d'une structure légère et décentralisée, caractérisée par une forte agilité et de faibles coûts de fonctionnement. En complément, elle mobilise des partenaires reconnus, faisant référence dans leur domaine.

Un asset manager, une référence mondiale

Actionnaire majoritaire de Cegereal, Northwood Investors fait figure de référence au niveau mondial. En France, il dispose de sa propre structure d'asset management, spécialisée dans les immeubles tertiaires. Par contrat, celle-ci met ses experts à la disposition de Cegereal, pour des missions d'acquisition, de valorisation et de commercialisation. Idéalement placés pour suivre l'évolution du marché, ils sont également force de recommandation sur sa stratégie de repositionnement.

Des gestionnaires d'immeubles engagés

Les *property managers* assurent la gestion quotidienne des immeubles, jouant de ce fait un rôle décisif dans la délivrance du service et la qualité de la relation-client. Cegereal travaille avec des prestataires reconnus avec lesquels elle noue une relation sur le long terme. Qu'il s'agisse de gestion technique des immeubles, de facturation ou de respect des obligations locatives : de nombreux indicateurs de performance nourrissent le dialogue avec ceux-ci, dans une logique d'amélioration continue. Par contrat, ils sont d'ailleurs tenus d'être force de proposition, notamment pour optimiser les plans pluriannuels de travaux.

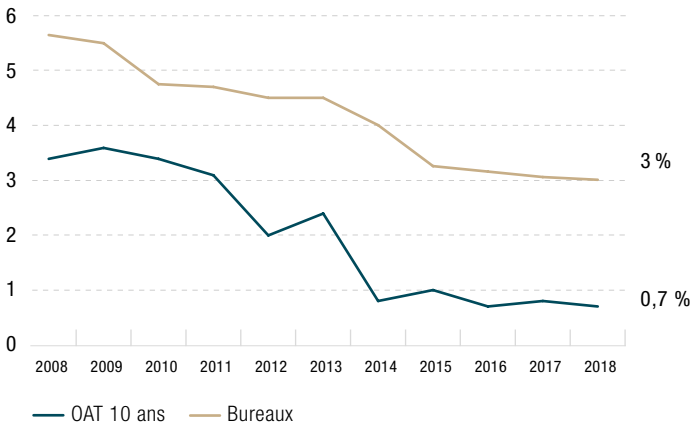
04
LE MARCHÉ

ÉCONOMIE, UN ATTERRISSAGE EN DOUCEUR

2018, une année surprenante

La croissance mondiale pour l'année 2018 s'établit à 3,7 % contre 3,9 % initialement attendus. En parallèle, la zone euro a enregistré une croissance de 2,1 % contre 2,4 % en 2017. Ses deux principales économies ont vu leur PIB progresser de 1,5 % pour la France en 2018 et 1,6 % pour l'Allemagne. Quand les prévisions des économistes s'établissaient à 1,7 % un an plus tôt. Ces ajustements traduisent un environnement économique toujours incertain. Dans un contexte de taux directeur bas, le marché de l'immobilier commercial en matière d'investissement démontre son attractivité en maintenant un spread de l'ordre de 220-230 bps entre le taux prime Bureau Paris QCA et l'OAT 10 ans. La croissance du PIB a permis la création de plus de 100 000 emplois pour la troisième année consécutive. Pour l'avenir, et en l'absence de choc exogène, la hausse du pouvoir d'achat qui découle de réformes initiées depuis plusieurs années et concrétisées en 2017 pourrait soutenir la consommation, alors que la confiance et l'investissement des entreprises s'inscrivent déjà dans une trajectoire dynamique, tout comme les exportations, qui progressent plus vite que les importations.

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



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Sérénité dans l'immobilier

Réalisée conjointement par PwC et l'Urban Land Institute, l'étude Emerging Trends in Real Estate Europe 2019 révèle que si les décideurs du marché européen de l'immobilier se situent dans une perspective de fin de cycle haussier, ils n'en basculent pas pour autant dans l'inquiétude. Seuls 13 % d'entre eux revoient leur indice de confiance à la baisse, alors que 25 % le revoient à la hausse et que 62 % le maintiennent au même niveau. Ils ne considèrent pas non plus la hausse mesurée des taux d'intérêt comme une menace. La BCE n'envisage d'ailleurs de resserrer sa politique monétaire qu'en toute fin d'année 2019. En tout état de cause, l'écart avec les taux de rendement prime reste très favorable. Il est de l'ordre de 229 points de base pour l'immobilier de bureau à Paris QCA, pour un taux prime de 3 %. Ces mêmes décideurs cherchent sereinement de nouvelles opportunités de création de valeur, portant leur intérêt sur des actifs répondant aux nouvelles exigences sociétales et environnementales de leurs utilisateurs. À l'échelle mondiale, les capitaux en recherche de placement restent abondants. Ils ciblent les marchés les plus liquides et les plus sûrs, dont Paris et la première couronne font parties. Face à la montée des incertitudes, les actifs réellement *prime* par leurs qualités intrinsèques et leur localisation sont, pour eux, particulièrement séduisants.

PARIS DANS LA DYNAMIQUE DE LA CONFIANCE

Quand ils anticipent la fin d'un cycle orienté à la hausse, les investisseurs immobiliers recherchent logiquement la sécurité, mais aussi de nouvelles perspectives, à plus long terme. Paris répond à ces deux attentes, offrant déjà d'excellentes conditions d'accueil aux entreprises, tout en se tournant résolument vers l'avenir. En 2018, son marché est donc resté très dynamique. Et devrait continuer de l'être en 2019.

Le Grand Paris sur les rails

Dans ce contexte, les grandes métropoles sont plus que jamais mises en concurrence et leurs atouts scrutés à la loupe. Paris a le mérite de concrétiser ses annonces. Les synergies entre le Grand Paris et les jeux Olympiques ont en effet commencé à porter leurs fruits, fixant définitivement à 2024 la livraison de plusieurs tronçons du Grand Paris Express desservant des sites olympiques, à commencer par l'extension de la ligne 14 vers l'aéroport d'Orly et la jonction entre Saint-Denis Pleyel et le Bourget. L'achèvement des 200 kilomètres de lignes et des 68 gares intermodales de ce nouveau métro automatique ultra-rapide reste fixé à 2030, comme l'a confirmé le Premier ministre français.

Le soutien des investisseurs

C'est l'ensemble des conditions de travail et de vie des Franciliens qui vont progressivement se trouver améliorées. Ils se déplaceront plus facilement et gagneront en productivité, pour un impact environnemental réduit de 27 millions de tonnes de gaz à effet de serre d'ici à 2050*. Pertinent économiquement et écologiquement, le Grand Paris Express a reçu le soutien sans réserve des investisseurs : sa première émission d'obligations vertes à 10 ans a suscité un intérêt deux fois supérieur au 1,75 milliard d'euros appelés.

* Estimation : Société du Grand Paris

Bercy-Charenton voit grand

Autre chantier « dans les tubes » : la création d'un grand pôle immobilier d'un million de mètres carrés à Bercy-Charenton. Enjambant le périphérique, il rééquilibrera vers l'est la carte des quartiers d'affaires parisiens, devant notamment séduire par son esprit « village » les entreprises et les start-up du numérique. Avec l'ensemble Rives de Bercy, Cegereal a un pied dans la place.

L'effet favorable du Brexit

L'attractivité de la métropole parisienne se manifeste aussi dans le choix de nombreuses institutions ou services financiers devant quitter Londres. Un choix bien souvent dicté par leurs collaborateurs, préférant Paris à Franckfort. Quoi qu'il en soit, les effets du Brexit sont déjà perceptibles. La tour Europlaza accueillera en avril les 200 employés de l'Autorité Bancaire Européenne et, de l'aveu des professionnels de l'immobilier parisiens, la part des clients internationaux ou français de retour du Royaume-Uni est en nette progression dans leur clientèle.

LA BELLE ANNÉE DE L'ÎLE-DE-FRANCE

Même si les chiffres recouvrent une certaine diversité entre secteurs géographiques, 2018 restera, pour l'immobilier francilien, une très bonne année. En matière d'acquisition comme de location.

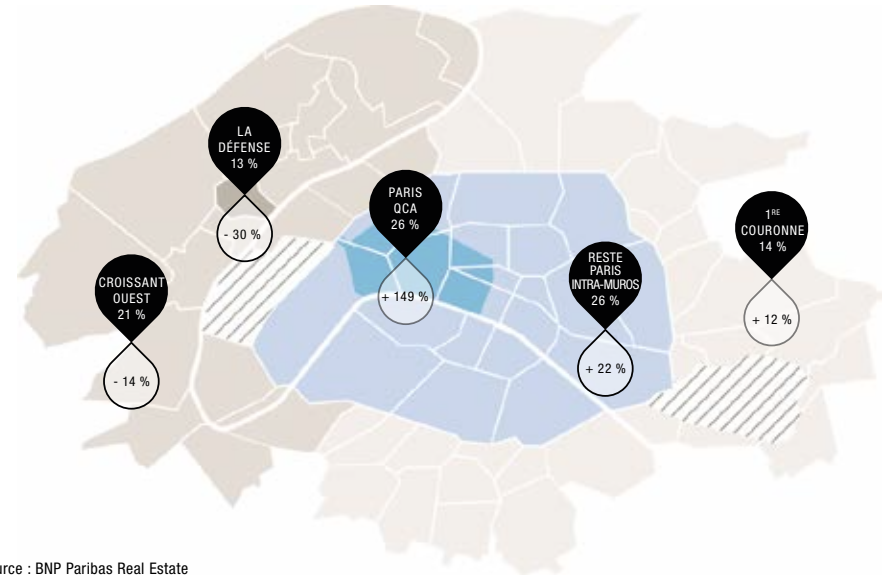
2018, nouvelle année record pour l'investissement

Avec 32,8 milliards d'euros, l'investissement progresse en France pour la 5e année consécutive. Concentrant près de 40 % de l'activité (26 % en 2017), les investisseurs étrangers ont, notamment, fait un retour en force. Les bureaux remportent une fois de plus la palme de l'actif le plus prisé avec près de 70 % des volumes investis, ce qui représente 22,9 milliards d'euros. Ces investissements en bureaux sont concentrés à 85 % en région parisienne avec 19,6 milliards d'euros, un chiffre en hausse de 16 % sur un an. Le QCA enregistre une performance historique avec 4,8 milliards d'euros engagés contre moins de 2 milliards d'euros en 2017. Des grandes transactions (de plus de 400 millions d'euros) comme Capital 8, Richelieu (le siège d'Altarea Cogedim) et Neo (boulevard Haussmann), expliquent en partie cette situation. La Défense et le Croissant Ouest reculent respectivement de 30 % et 14 %, après leurs très belles performances de 2017. Il faut se souvenir que la cession de Cœur Défense pour 1,8 milliard d'euros contribuait alors à elle seule à plus de 50 % des opérations.

Les perspectives pour l'année 2019 sont positives. L'afflux de capitaux asiatiques et l'incertitude sur Londres liée Brexit positionnent de nouveaux investisseurs sur le marché immobilier tertiaire parisien.

UN RECORD DE VOLUMES INVESTIS DANS PARIS

Part en % à fin 2018

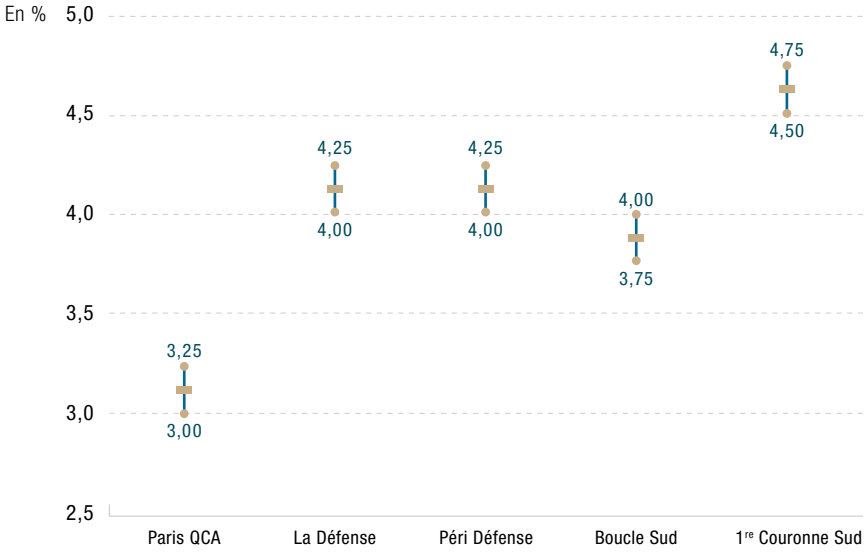


Source : BNP Paribas Real Estate

Part en % dans les volumes investis en bureaux Île-de-France en 2018

Évolution en % des volumes investis en bureaux (en 2018 par rapport à 2017)

FOURCHETTE DE TAUX DE RENDEMENT PRIME BUREAUX PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE



Source : Knight Franck

Un marché locatif dynamique

Avec 2,5 millions de m², la demande placée de bureaux en Île-de-France enregistre un retrait de 5 % par rapport à l'année 2017, mais se maintient nettement au-dessus de sa moyenne sur 10 ans, de plus de 10 %. Le ralentissement observé au 4e trimestre n'a donc pas empêché 2018 d'être une très bonne année. Les perspectives en demande placée pour l'année 2019, selon les principaux acteurs du marché, restent favorablement orientées.

Ce sont les surfaces comprises entre 1 000 et 5 000 m² qui sont les plus dynamiques avec une hausse de 16 % sur un an. Le segment des transactions de plus de 20 000 m² connaît une baisse de plus de 50 %.

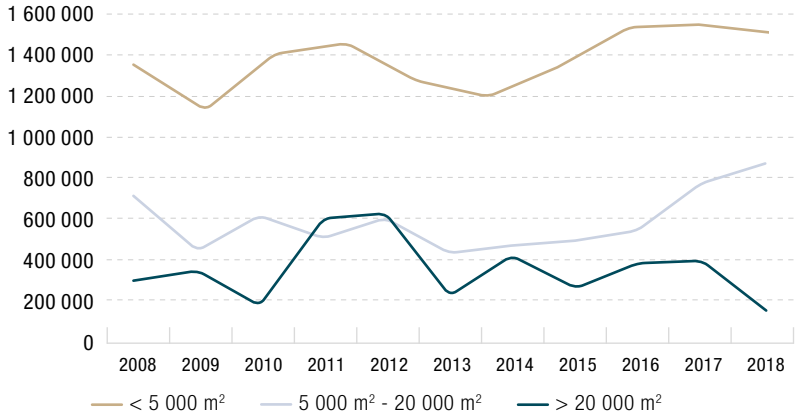
Une analyse par secteur géographique fait apparaître des performances hétérogènes. Paris conserve son rang de 1re destination des entreprises : les volumes placés en 2018 y dépassent le million de mètres carrés pour la 3e année consécutive. On note qu'avec 46 % des volumes, le secteur de Péri-Défense – particulièrement Nanterre – porte, grâce à une offre d'immeubles neufs, l'activité du Croissant Ouest. La Défense, enfin, présente une baisse de 21 % par rapport à 2017 et totalise 145 000 m² dont huit transactions de plus de 5 000 m². Avec les prises à bail de l'Autorité Bancaire Européenne et de KPMG, Cegereal réalise 25 % de ces grandes opérations.

Des loyers à la hausse

Face au dynamisme de la demande, l'offre disponible poursuit sa lente diminution, passant pour la première fois depuis 10 ans sous la barre des 3 millions de mètres carrés. Cette situation tire à nouveau les taux de vacances vers le bas. Ils atteignent des seuils historiques : 1,5 % pour le Paris QCA, 2,5 % pour Paris dans son ensemble, 4,6 % pour La Défense et 5,5 % pour l'Île-de-France. En toute logique, les valeurs locatives poursuivent leur progression générale, de 3,3 % pour les locaux neufs ou restructurés, 3,2 % pour les locaux rénovés et 4,4 % pour le marché de seconde main. Paris Centre Ouest et le Croissant Ouest enregistrent les croissances des loyers parmi les plus élevées, du fait de leur forte attractivité sur les utilisateurs.

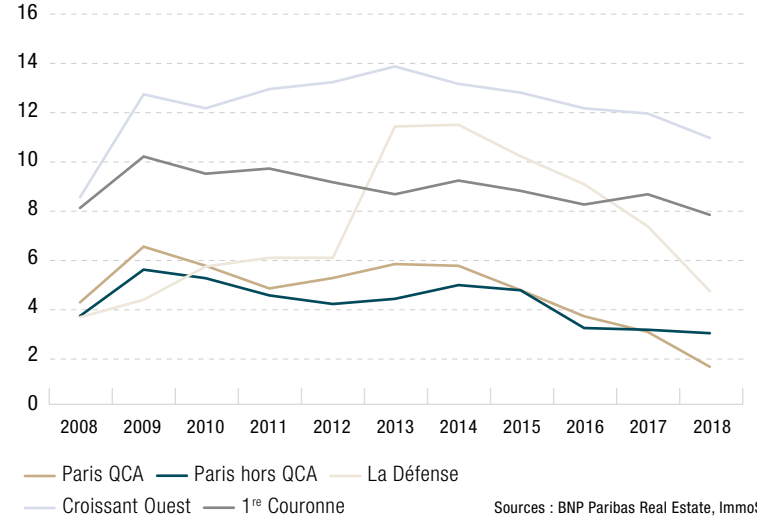
On note une livraison prévisionnelle de chantiers qui reste maîtrisée à 412 000 m² en 2019.

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



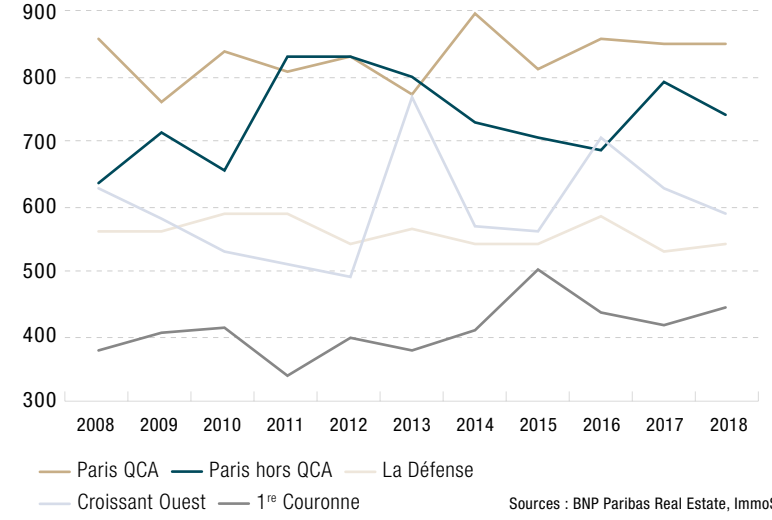
Sources : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

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



Sources : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

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



Sources : BNP Paribas Real Estate, ImmoStat

05

INDICATEURS FINANCIERS

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 Recommandations » (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.

SYNTHESE DE LA PERFORMANCE (en milliers d'euros)	2018	2017
Résultat récurrent Cegereal	30 674	30 937
Cash-Flow récurrent Cegereal	35 177	35 849
Résultat EPRA	30 674	32 689
ANR EPRA	648 611	591 328
ANR triple net EPRA	639 649	585 355
Taux de vacance EPRA	8,6 %	9,6 %
Taux de rendement "EPRA NIY"	4,1 %	4,1 %
Taux de rendement "EPRA topped-up NIY"	4,6 %	4,5 %
Ratio de coûts EPRA (incluant la vacance)	22,0 %	22,8 %
Ratio de coûts EPRA (excluant la vacance)	18,6 %	18,8 %
Investissements immobiliers EPRA(1)	227 419	8 106

TAUX DE RENDEMENT (EPRA NIY & EPRA « TOPPED-UP » NIY) (en milliers d'euros)	2018	2017
Valeur nette des immeubles de placement	1 408 520	1 169 400
Frais et droits de mutations	105 748	87 728
Valeur brute des immeubles de placement (B)	**1 514 268**	**1 257 128**
Revenus locatifs nets perçus annualisés (A)	**61 637**	**51 347**
Ajustements : franchises facturées	7 322	5 090
Revenus locatifs nets perçus annualisés ajustés des franchises (C)	**68 959**	**56 437**
Taux de rendement "EPRA NIY" (A)/(B)	4,1 %	4,1 %
Taux de rendement "EPRA topped-up NIY" (C)/(B)	4,6 %	4,5 %

TAUX DE VACANCE EPRA (en milliers d'euros)	2018	2017
Valeur locative de marché totale	78 058	66 572
Valeur locative de marché des espaces vacants	6 720	6 389
Taux de vacance EPRA	**8,6 %**	**9,6 %**

Données expertises BNPP RE, Catella et C&W et CBRE
Ce taux de vacance ne tient pas compte des signatures en 2018 de l'Autorité Bancaire Européenne et KPMG.
Le taux de vacance EPRA incluant ces signatures s'élève à 5 %.
Les taux d'occupation par immeuble sont présentés en page 82 du rapport annuel.

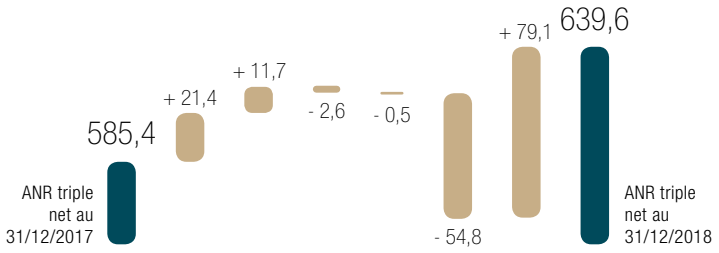
(1) Les investissements immobiliers sont détaillés en page 82 du rapport annuel.

RATIOS DE COÛTS EPRA (en milliers d'euros)	2018	2017
Charges nettes sur immeubles	(3 234)	(3 177)
Frais de structure	(8 394)	(8 670)
Amortissements, dépréciations et provisions nettes	(11)	(10)
Autres produits couvrant les frais généraux	0	175
Coûts EPRA (incluant la vacance) (A)	**(11 640)**	**(11 682)**
Coût de la vacance	1 794	2 067
Charges du foncier	0	0
Coûts EPRA (excluant la vacance) (B)	**(9 846)**	**(9 615)**
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	53 026	51 259
Revenus locatifs bruts (C)	**53 026**	**51 259**
Ratio de coûts EPRA (incluant la vacance) (A)/(C)	22,0 %	22,8 %
Ratio de coûts EPRA (excluant la vacance) (B)/(C)	18,6 %	18,8 %

ANR EPRA & ANR TRIPLE NET EPRA (en milliers d'euros, sauf données par action)	2018	2017
Capitaux propres IFRS	674 889	617 532
Étalement des franchises de loyer	(27 315)	(26 832)
Annulation Juste valeur des CAP	246	79
Annulation Juste valeur des SWAP	172	7
Annulation Juste valeur des bons de sousciption d'actions	618	541
ANR EPRA	**648 611**	**591 328**
ANR EPRA par action	*41,6*	*44,3*
Valeur de marché de l'emprunt	(772 432)	(622 535)
Valeur comptable de l'emprunt	764 507	617 190
Remise des CAP à leur juste valeur	(246)	(79)
Remise des SWAP à leur juste valeur	(172)	(7)
Remise des bons de souscription d'actions à leur juste valeur	(618)	(541)
ANR triple net EPRA	**639 649**	**585 355**
ANR triple net EPRA par action	*41,0*	*43,8*
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	**15 589 311**	**13 362 891**

ANR TRIPLE NET EPRA

M€



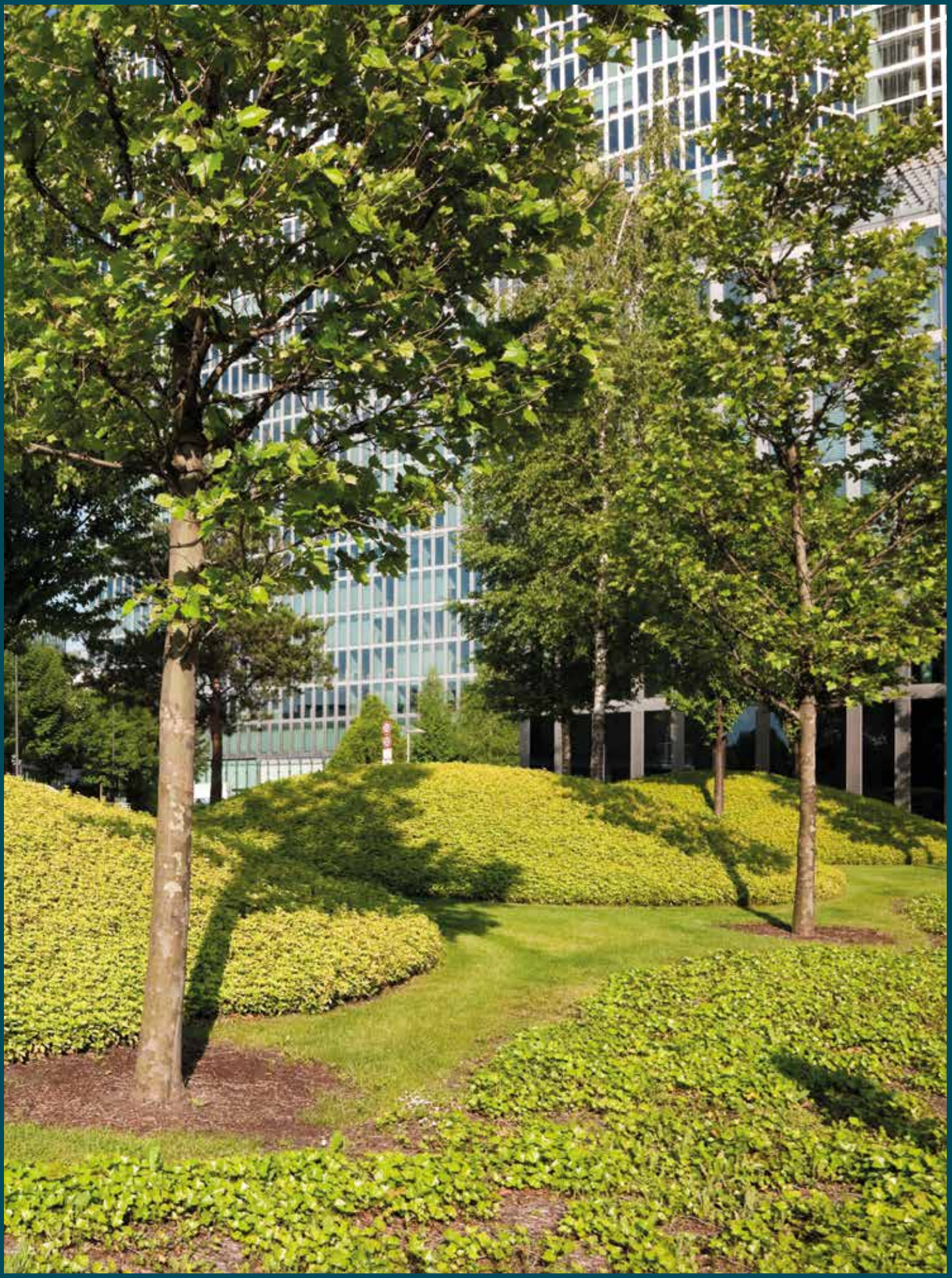
21,4 : Résultat courant 2018 (norme IFRS)
11,7 : Variation de la juste valeur des ensembles immobiliers
(2,6) : Variation de la juste valeur de la dette bancaire
(0,5) : Variation des avantages consentis aux locataires
(54,8) : Dividendes versés en 2018
79,1 : Augmentation de capital

RÉSULTAT EPRA (en milliers d'euros, sauf données par action)	2018	2017
Résultat net IFRS	33 106	62 408
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	(11 701)	(37 178)
Autres retraitements de variations de justes valeurs	475	17
Retraitement des autres honoraires	8 794	7 443
Résultat EPRA	**30 674**	**32 689**
Résultat EPRA par action	*2,0*	*2,4*
Ajustements spécifiques Cegereal :		
Retraitement de la taxe 3 % sur les dividendes		(1 752)
Résultat récurrent Cegereal	**30 674**	**30 937**
Retraitement des franchises de loyers	2 256	2 946
Retraitement des frais financiers linéarisés	2 247	1 966
Cash-flow récurrent Cegereal	**35 177**	**35 849**

DONNÉES FINANCIÈRES CONDENSÉES

COMPTES IFRS (en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
BILAN ACTIF		
Immeubles de placement	1 408 520	1 169 400
Autres actifs non courants	20 873	21 678
Actifs non courants	**1 429 393**	**1 191 078**
Créances clients	7 747	18 481
Autres créances	14 842	10 548
Trésorerie et équivalents de trésorerie[1]	53 367	61 718
Actifs courants	**75 957**	**90 747**
Total actif	**1 505 350**	**1 281 825**
BILAN PASSIF		
Capital social	78 006	66 863
Primes et réserves	563 777	488 262
Résultat de la période	33 106	62 408
Capitaux propres	**674 889**	**617 532**
Passifs non courants[2]	773 655	622 519
Passifs financiers courants	3 152	2 979
Autres dettes courantes	53 653	38 794
Autres passifs	**830 461**	**664 293**
Total passif	**1 505 350**	**1 281 825**
COMPTE DE RÉSULTAT		
Loyers net[3]	37 034	38 008
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	11 701	37 178
Résultat opérationnel[4]	44 607	70 587
Résultat financier	(11 501)	(9 945)
Charges d'impôts	0	1 765
Résultat net	**33 106**	**62 408**

(1) Le tableau de flux de trésorerie est présenté en page 94 du rapport annuel. Les éléments exceptionnels expliquant la variation entre 2017 et 2018 sont principalement une distribution additionnelle, une augmentation de capital et l'acquisition de Passy Kennedy.
(2) Le ratio d'endettement et le ratio de couverture des intérêts sont présentés en page 84 du rapport annuel.
(3) Loyer + autres prestations - charges liées aux immeubles
(4) Loyers nets + variation de la juste valeur des immeubles de placement + charges administratives et autres charges opérationnelles + autres produits exceptionnels.



DÉCLARATION DE PERFORMANCE
EXTRA-FINANCIÈRE

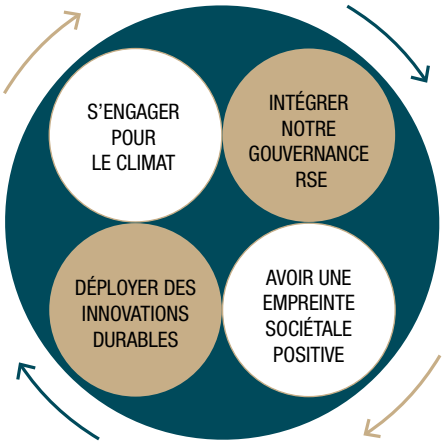
Une démarche exemplaire

NOTRE PLAN « UPGREEN YOUR BUSINESS » POUR UN BUSINESS RESPONSABLE

Cegereal maintient et renforce son engagement en faveur de la transition environnementale, sociale et sociétale sur le long terme. La démarche volontaire de publication de la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF) témoigne de cette volonté d'exemplarité et de transparence. Les enjeux de Responsabilité sociétal d'entreprise (RSE) ont été analysés avec soin et ont permis de définir des objectifs en ligne avec la trajectoire 2 degrés du secteur immobilier et les objectifs de la Stratégie Nationale Bas Carbone.

La stratégie RSE de Cegereal repose sur le programme « Upgreen your Business » qui s'articule autour de 4 axes stratégiques. Ils reposent sur l'analyse de la matérialité des enjeux du Groupe et la cartographie des risques environnementaux, sociaux-sociétaux et de gouvernance (ESG) présentés ci-après.

La composante environnementale de la stratégie RSE repose également sur un système de management environnemental certifié ISO 14001.



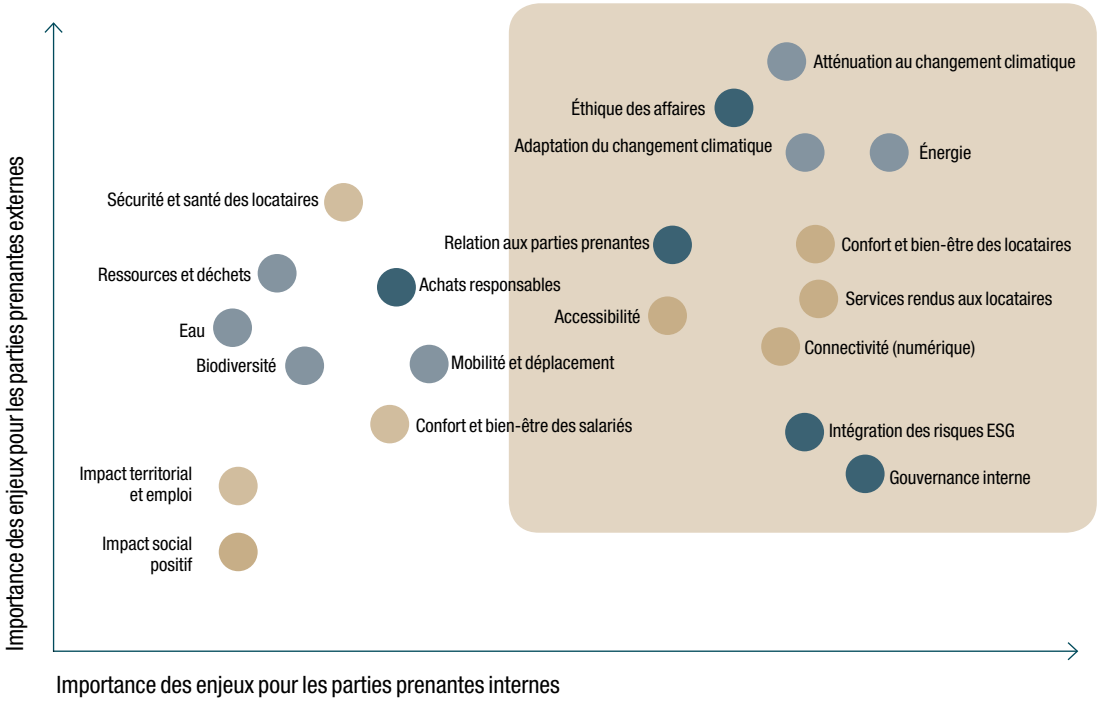
ANALYSE DE LA MATÉRIALITÉ DES ENJEUX ESG DE CEGEREAL

Les enjeux ESG de Cegereal suivent un processus rigoureux d'identification et hiérarchisation menés par son Comité RSE présenté en page 51, en étroite collaboration avec la société WILD.

L'identification des enjeux de Cegereal s'appuie sur les pratiques reconnues : l'article 225 de la loi Grenelle II ; les guidelines « EPRA sBPR 2017 » ; l'étude de marché des matrices de matérialité réalisées par l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) en 2018 ; les grandes thématiques attendues dans la DPEF (au 30 octobre 2018) ; les thématiques demandées dans les questionnaires extra-financiers (GRESB, CDP, etc.) ; les labels et les certifications.

20 enjeux ont été retenus et analysés avec les parties prenantes clés internes et externes

ANALYSE DE MATÉRIALITÉ DES ENJEUX ESG DE CEGEREAL (2018)

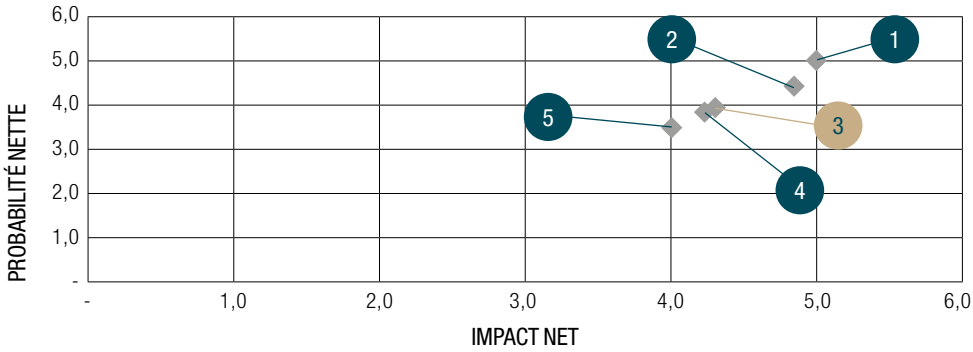


RISQUES ET OPPORTUNITÉS ESG

Cegereal revoit annuellement la cartographie de ses risques (cf. tableau des risques page 87 du rapport annuel). Ils sont présentés ici par indicateur ESG sur l'intégralité de son patrimoine. Cet exercice permet à Cegereal de saisir les opportunités de marché, d'innover et de prendre des mesures de maîtrise.

Cinq risques prioritaires ressortent de l'analyse :

CARTOGRAPHIE DES RISQUES



1 : Confort et bien-être des locataires - risque de réputation
2 : Énergie - risque de réputation
3 : Résilience au changement climatique - risques physiques
4 : Émissions de Gaz à effet de Serre - risque de réputation
5 : Biodiversité - risque de réputation

La cartographie des risques se définit comme la démarche d'identification, d'évaluation, de hiérarchisation et de gestion des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité du Groupe.

Parmi les 10 enjeux considérés comme les plus importants à la fois par Cegereal et ses parties prenantes, les principaux risques identifiés ont été pondérés en fonction des dispositifs de maîtrise existants et de la probabilité d'occurrence.

L'analyse de ces risques a permis à Cegereal de mettre à jour son plan de performance ESG.

Par ailleurs, consciente de l'importance croissante des attentes des investisseurs en matière de gestion durable des activités des sociétés, Cegereal intègre à son plan d'action les catégories des risques issues du dernier rapport du TCFD *(Task force on Climate-related Financial Disclosures).*

HISTORIQUE & FAITS MARQUANTS

2017-2018

- Certification NF HQE™ Exploitation et BREEAM In-Use International du site Hanami
- Obtention du Gold Award de l'EPRA sBPR pour la qualité de l'information extra-financière publiée
- Arrivée, depuis 2016, sur le podium du GRESB sur le secteur des bureaux au niveau européen
- Mise en place de contrats de performance énergétique sur trois actifs.

2016

- Mise en place du Système de Management Environnemental (SME) et obtention de la certification ISO 14001
- Obtention du label Global Compact Advanced
- Acquisition d'Hanami et intégration du site dans sa politique RSE
- Classement Sector leader dans l'indice GRESB sur le secteur des bureaux au niveau européen

2015

- 100 % du patrimoine certifié BREEAM In-Use International
- Lancement du programme « Upgreen your Business »
- Arrivée troisième dans l'indice GRESB sur le secteur des bureaux au niveau européen

2014

- Première participation au questionnaire GRESB et atteinte du niveau « Green Star » sur le secteur des bureaux au niveau européen
- Réalisation d'une première étude de matérialité sur les enjeux RSE
- 100 % du patrimoine certifié NF HQE™ Exploitation

2013

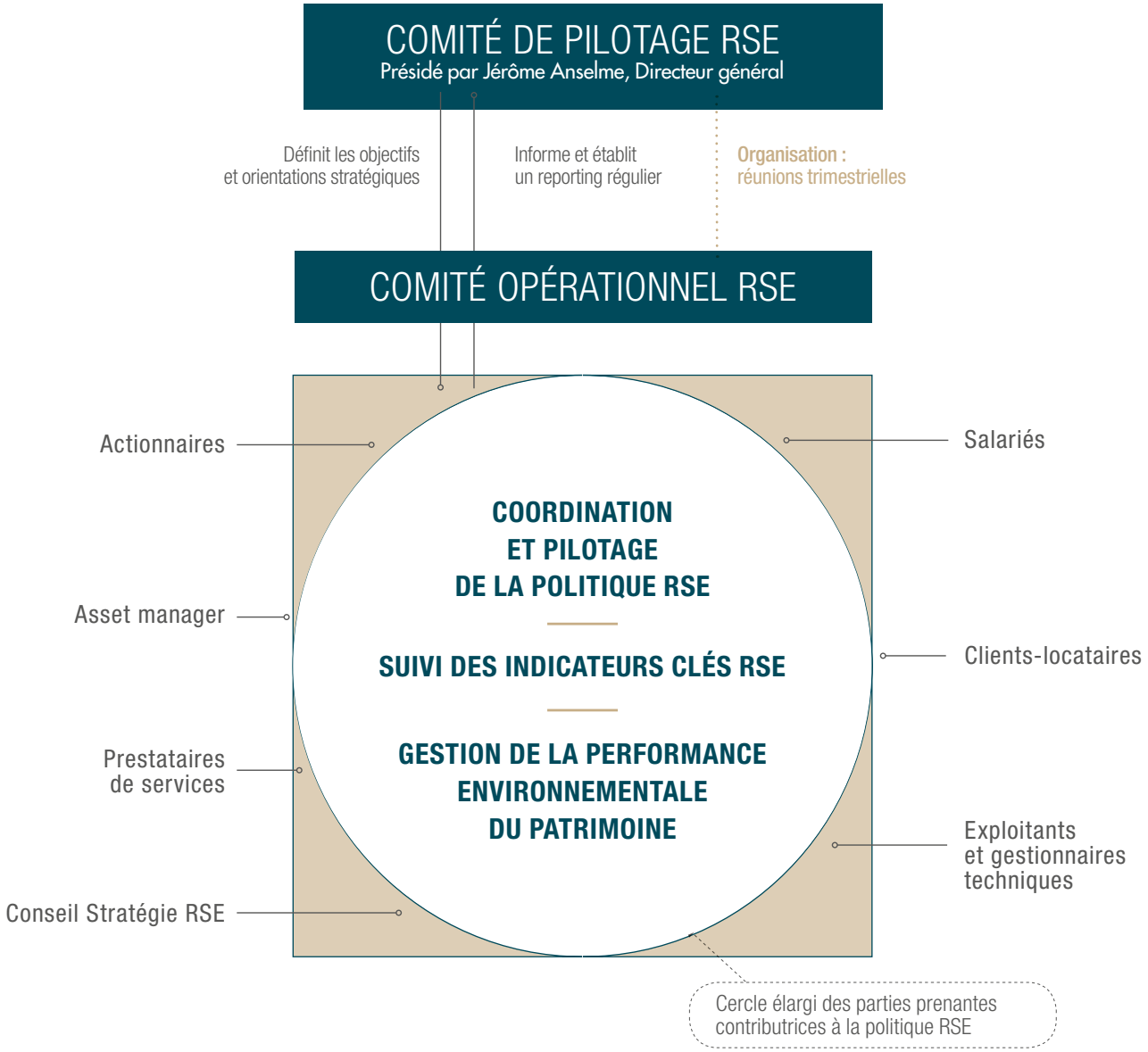
- Certification NF HQE™ Exploitation des sites Europlaza et Arcs de Seine
- Lancement du programme « Go Green »
- Mise en place d'un budget carbone interne afin de financer son programme d'innovation
- Première publication « volontaire » de la Déclaration de Performance Extra-financière

Titulaire : Prothin SAS
Certificat n° NF 428-12/074

AXE 1
INTÉGRER NOTRE GOUVERNANCE RSE

Cegereal est convaincue de l'importance d'engager l'entreprise pleinement dans la transition environnementale, sociale et sociétale.

Depuis 2013, le Comité RSE, composé par la direction RSE et la direction générale de Cegereal, est en charge de l'intégration des enjeux ESG dans la politique globale de Cegereal et de la mise en place du plan de performance ESG qui en découle.



Le Comité Opérationnel RSE assure le suivi du plan « Upgreen your Business » et rapporte au Comité de Pilotage RSE.

Cegereal intègre les risques ESG au sein de son activité. Cette intégration des risques ESG est réalisée lors des acquisitions via les Due Diligences mais également via la cartographie des risques et le suivi des indicateurs ESG, dont ce rapport est une illustration.

Notre plan de performance ESG « Upgreen your Business »

AXE STRATÉGIQUE	ENJEUX ESG-CLIMAT	ENGAGEMENTS
S'engager pour le climat	Carbone/GES	Réaliser un bilan carbone pour l'ensemble du patrimoine immobilier
S'engager pour le climat	Énergie	Réduire les consommations énergétiques finales
S'engager pour le climat	Énergie	Se fournir en énergie renouvelable pour le patrimoine immobilier sur les parties communes
S'engager pour le climat	Énergie	Détenir 100 % de contrat de performance énergétique (CPE) sur l'ensemble du patrimoine
S'engager pour le climat	Énergie, Carbone/GES, Ressources et déchets, Eau, Biodiversité	Maitriser l'impact environnemental des constructions et déployer une charte de chantier propre sur l'ensemble de nos chantiers
S'engager pour le climat	Carbone/GES	Diminuer les émissions de gaz à effet de serre
S'engager pour le climat	Résilience au changement climatique	Intégrer l'adaptation au changement climatique dans la gestion immobilière en acquisition et dans la vie du portefeuille
S'engager pour le climat	Énergie, Carbone/GES, Ressources et déchets, Eau, Biodiversité	Détenir 100 % d'actifs certifiés HQE Exploitation
S'engager pour le climat	Énergie, Carbone/GES, Ressources et déchets, Eau, Biodiversité	Détenir 100 % d'actifs certifiés BREEAM In-Use International
S'engager pour le climat	Énergie, Carbone/GES, Ressources et déchets, Eau, Biodiversité	Être certifié ISO 14001
S'engager pour le climat	Énergie, Carbone/GES, Ressources et déchets, Eau, Biodiversité	Généraliser les annexes environnementales sur tous les baux
S'engager pour le climat	Eau	Réduire les consommations d'eau des bâtiments
Intégrer notre gouvernance RSE	Gouvernance interne	Interroger 100 % des prestataires sur leur politique de développement durable et évaluer leur progression
Avoir une empreinte sociétale positive	Mobilité et déplacements	Favoriser les transports en commun et les modes de transports doux (guides, affichages, outils numériques, etc.)
Avoir une empreinte sociétale positive	Ressources et déchets	Maintenir le tri sélectif des déchets sur 100 % du patrimoine
Intégrer notre gouvernance RSE	Impact territorial et emploi	Évaluer notre contribution à l'activité économique et la répartition de notre valeur ajoutée
Avoir une empreinte sociétale positive	Confort et bien-être des salariés	Mettre en place une politique de confort et bien-être pour les salariés
Avoir une empreinte sociétale positive	Biodiversité	Avoir 100 % des bâtiments avec au moins 2 habitats pour la faune locale identifiés dans les études faune/flore (nichoirs, ruches, abris à chauves-souris, etc.)
Avoir une empreinte sociétale positive	Confort et bien-être des locataires	Maximiser le confort Biophylique des actifs par les espaces végétalisés
Avoir une empreinte sociétale positive	Confort et bien-être des locataires	Mettre en place une politique de confort et bien-être pour les locataires
Intégrer notre gouvernance RSE	Intégration des enjeux ESG dans la politique d'investissement, de gestion et de contrôle des risques	Intégrer une évaluation des risques climatiques et environnementaux au process de Due Diligence

(1) Hors Passy Kennedy

OBJECTIFS	ÉCHÉANCE	INDICATEURS / KPI	% D'ATTEINTE EN 2017	% D'ATTEINTE EN 2018
100 % du patrimoine	Permanent	% d'actifs ayant fait l'objet d'un Bilan Carbone de bâtiments	100 %	100 %
- 40 %	2030	Moyenne des consommations d'énergie finale par m²	61 %	73 %
32 %	2022	% de consommation d'ENR sur l'ensemble du patrimoine	51 %	52 %
100 % du patrimoine	2022	% de contrat de performance énergétique	50 %	75 %
100 % du patrimoine	Permanent	% de prestataires ayant signé la charte chantier propre	100 %	100 %
- 54 %	2030	Moyenne des émissions de GES par m²	43 %	54 %
100 %	2022	Mise en place des processus métiers à la gestion des risques physiques au changement climatique	-	50 %
100 % du patrimoine	Permanent	% en surface des actifs certifiés HQE Exploitation	75 %	100 %[1]
100 % du patrimoine	Permanent	% en surface des actifs certifiés BREEAM In-Use International	100 %	100 %
100 % de l'activité de foncière	Permanent	Obtention du certificat ISO 14001	100 %	100 %
100 % des baux concernés	2020	% de la surface locative du patrimoine ayant une annexe environnementale signée	87 %	91 %
- 20 %	2030	Moyenne des consommations d'eau en m³/m².an	50 %	60 %
100 % du volume d'achats	Permanent	% de réponses au questionnaire annuel « prestataires et fournisseurs » en % du volume d'achats de la société	91 %	91 %
100 % du patrimoine	Permanent	% d'actifs (en valeur) situés à moins de 300 m. d'un nœud de transports en commun ou disposant d'équipements permettant la mobilité douce	100 %	100 %
100 % du patrimoine	Permanent	% de surface concernée par le tri sélectif des déchets	60 %	100 %
100 % du patrimoine	Permanent	% de prestataires locaux avec génération d'emploi indirect	100 %	100 %
Siège social	Permanent	% de satisfaction sur les questions sur le confort et le bien-être	-	100 %
100 % du patrimoine	2030	Nombre d'habitats pour la faune installés	-	4
50 % du patrimoine	2030	% d'espèces cohérentes avec la flore locale	-	100 %
100 % du patrimoine	Permanent	% de satisfaction sur les questions sur le confort et le bien-être	-	93 %
100 % des process d'acquisition	Permanent	% d'acquisition intégrant une évaluation des risques environnementaux	100 %	100 %

Reconnaissance du marché et marques de qualité

La stratégie RSE de Cegereal est reconnue par le plus haut standard du marché qui s'applique à l'immobilier.

Une démarche certifiée

Cegereal continue de formaliser son engagement en faveur de l'environnement en faisant certifier par l'AFNOR le Système de Management Environnemental (SME) de ses activités de foncière selon la norme internationale ISO 14001-2015.

Ainsi, Cegereal inscrit sa stratégie dans un processus d'amélioration continue, sur le modèle de la roue de Deming (planifier, réaliser, vérifier et agir).

100 % du patrimoine de Cegereal est certifié…

… selon les deux certifications majeures en France : le BREEAM In-Use ou le NF HQE™ Exploitation.

Cegereal utilise ces deux référentiels afin d'appuyer et de valoriser les actions d'amélioration continue suivies par le Comité Opérationnel RSE.

Une reconnaissance avérée du marché suivant les plus hauts standards

Les organisations et instances internationales du marché de l'immobilier ont également reconnu les résultats de Cegereal :

EPRA

Cegereal a reçu un Gold Award de l'EPRA sBPR pour la qualité de l'information extra-financière publiée en 2017.

GRESB

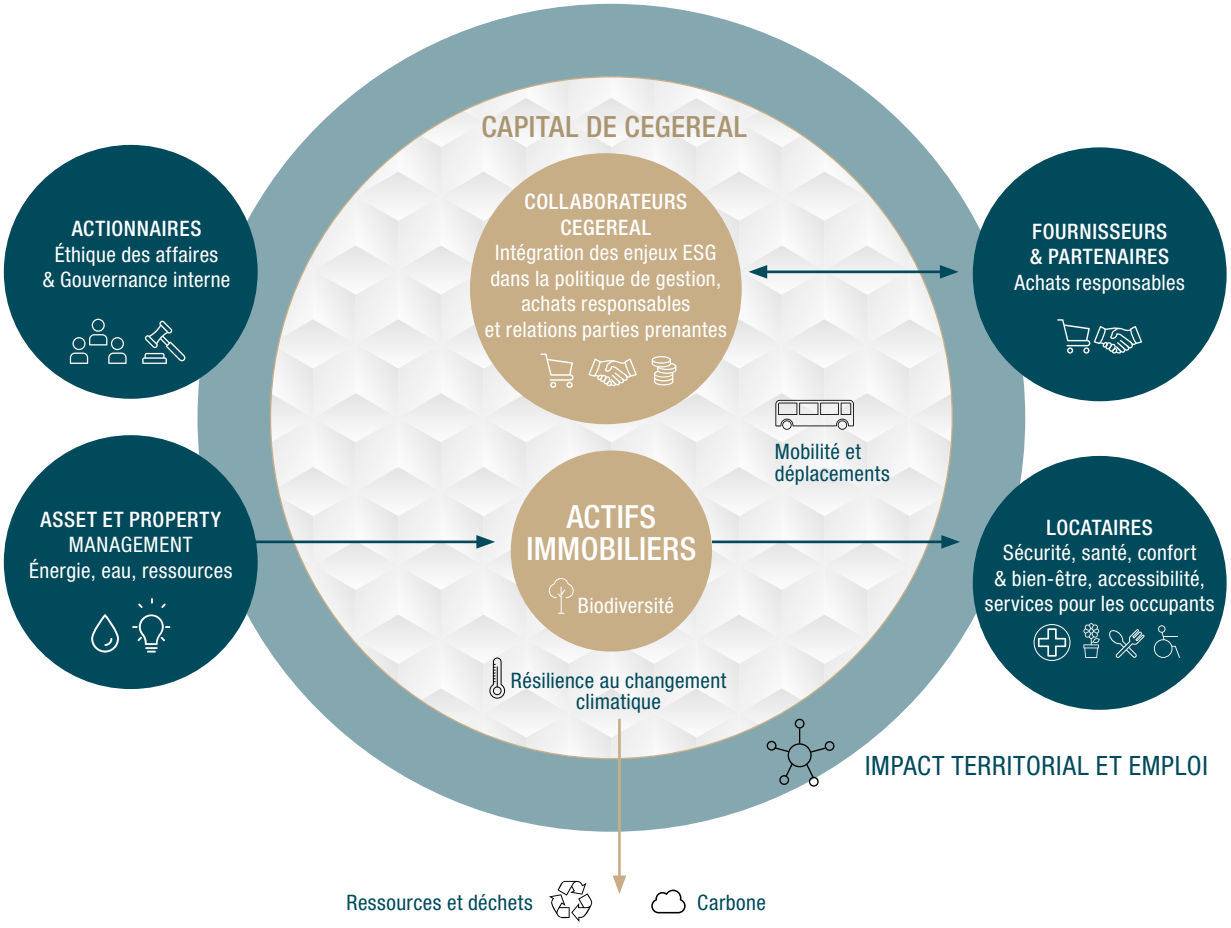
Cegereal est 2e au classement GRESB sur le secteur des bureaux au niveau européen et 2e en France avec une note de 90/100.

CDP

Le CDP, qui s'appelait Carbon Disclosure Project jusqu'à la fin 2012, est une organisation à but non lucratif visant à étudier l'impact des principales entreprises mondiales cotées en bourse sur le changement climatique.
Cegereal est classé B sur l'ensemble des participants au questionnaire.

LA CRÉATION DE VALEUR ESG CHEZ CEGEREAL

Présentation des interactions entre le modèle d'affaires de Cegereal et les leviers de création de valeur sur les enjeux ESG



Le schéma ci-dessus constitue la représentation graphique entre les interactions économiques et les flux de valeurs extra-financiers de Cegereal. Il complète les éléments de modèle d'affaires présent en rapport d'activité. La table de concordance du modèle d'affaires complet est disponible en annexe.

AXE 2
S'ENGAGER POUR LE CLIMAT

CHANGEMENT CLIMATIQUE, ATTÉNUATION ET ADAPTATION

Objectif

Réduire les émissions de Gaz à effet de serre (GES) du patrimoine immobilier de 54 % de 2013 à 2030

L'adaptation au changement climatique est un axe fort de la feuille de route 2019-2022 de Cegereal, qui fait progresser sa politique d'engagement pour le climat. Elle repose sur 4 piliers :

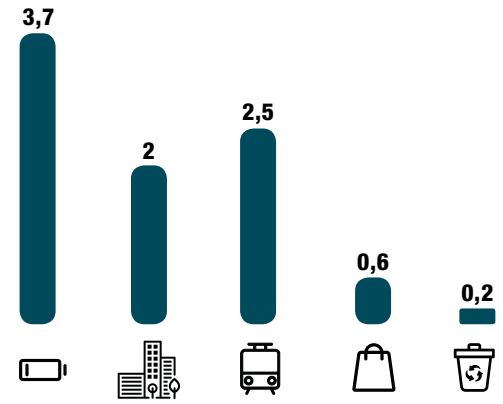
- Pilier 1 – Mesurer et diminuer ses émissions de GES de 54 % en 2030 par rapport à 2013 sur le patrimoine immobilier ;
- Pilier 2 – Viser la neutralité carbone sur son périmètre direct ;
- Pilier 3 – Engager ses parties prenantes clés dans une politique de maîtrise des risques climatiques ;
- Pilier 4 – Préparer ses actifs immobiliers au changement climatique.

En 2018, Cegereal a réussi à réduire de 29 % ses émissions de GES liées aux consommations énergétiques sur les actifs immobiliers par rapport à 2013.

Cegereal dispose d'une analyse fine de ses émissions de GES depuis 2013, ce qui lui permet d'identifier les actions à mener et de décider d'aligner ses objectifs de réduction des émissions de GES sur les objectifs de la Stratégie Nationale Bas Carbone, eux-mêmes plus exigeants que les Science-Based Target, soit 54 % en 2030.

BILAN CARBONE CORPORATE

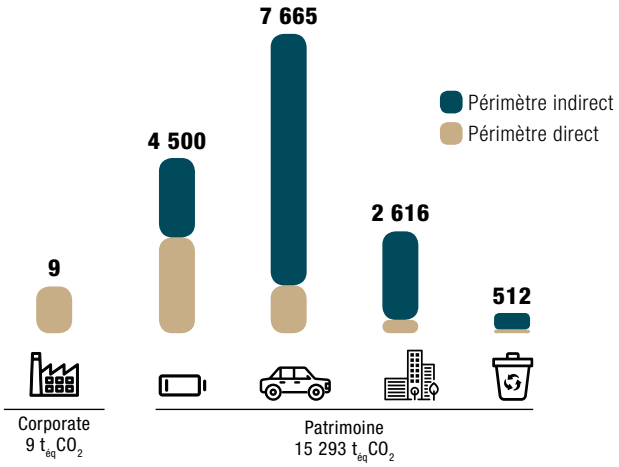
9 $t_{éq}CO_2$ / an



- Émissions GES des consommations énergétiques
- Émissions GES des immobilisations du corporate (siège)
- Émissions GES des déplacements domicile-travail
- Émissions GES dues aux achats
- Émissions GES liées aux déchets

BILAN CARBONE PATRIMOINE

15 293 $t_{éq}CO_2$



- Émissions GES des consommations dues aux activités du corporate
- Émissions GES des consommations énergétiques
- Émissions GES des déplacements domicile-travail
- Émissions GES des immobilisations des bâtiments
- Émissions GES liées aux déchets

L'engagement des parties prenantes clés de Cegereal dans sa stratégie RSE pour réduire au maximum les émissions de GES est essentiel car le périmètre indirect des émissions constitue la part la plus importante des émissions totales liées à son activité. Il inclut notamment l'ensemble des émissions liées aux transports des locataires des actifs immobiliers et leurs usages informatiques.

Les émissions de GES directes résiduelles de Cegereal font l'objet d'un programme de décarbonation en cours de définition. Par ailleurs, Cegereal soutient les activités menées par la fondation GoodPlanet depuis 2016 afin de compenser les émissions de son siège social.

L'engagement des parties prenantes de Cegereal transparait :

- Auprès des collaborateurs
  - La limitation des déplacements professionnels selon l'importance des réunions.
  - Un siège social situé à proximité des transports en commun.
- Au sein du patrimoine immobilier
  - La présence de transports en commun au plus près de ses ensembles immobiliers.
  - L'obligation (inscrite dans les mandats de gestion) des asset managers et property managers de contribuer à la politique environnementale et au plan de performance ESG.
- Auprès des principaux prestataires et fournisseurs
  - Une démarche ESG chez 67 % des prestataires.
  - La mise en place d'un SME (Système de Management Environnemental) ou équivalent chez 60 % des prestataires.
  - La réalisation d'un bilan carbone chez 50 % des prestataires.

FONDATION GOODPLANET

La Fondation GoodPlanet utilise une méthode inspirée directement des principes du Mécanisme de Développement Propre (MDP) de la Convention-Cadre des Nations Unies sur le Changement Climatique.
Les projets qui permettent cette compensation volontaire, ont deux objectifs principaux :

- Soutenir les familles vulnérables des pays du Sud à accéder à une énergie efficace, renouvelable et gratuite.
- Améliorer la gestion des déchets dans les grandes villes africaines.

La réduction des émissions de GES repose également sur le processus d'amélioration continue de la performance environnementale des bâtiments de Cegereal et cela passe par :

- Des plans de progrès pluriannuels des travaux de rénovation.
- Un usage maîtrisé de l'énergie par les utilisateurs au travers de la signature d'annexes environnementales : 91 % de la surface du patrimoine est concernée.

La situation géographique du parc immobilier en première couronne parisienne rend toutefois les immeubles de Cegereal sensibles aux risques d'inondations, de vagues de chaleur et d'ilots de chaleur.

Pour s'en prémunir, Cegereal a su prendre des mesures adaptées :

- Dotation des property managers d'un plan de gestion des situations d'urgence avec les mesures adéquates.
- Présence d'équipements de base comme les barres de seuil et les balais de bas de porte.
- Initiation d'un programme de plantation d'arbres locaux sur son parc afin de réduire la température ambiante alliant biodiversité, service écosystémique et adaptation au changement climatique afin d'anticiper les phénomènes de chaleur amenés à être de plus en plus récurrents.

ÉNERGIE, EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE & RECOURS AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES

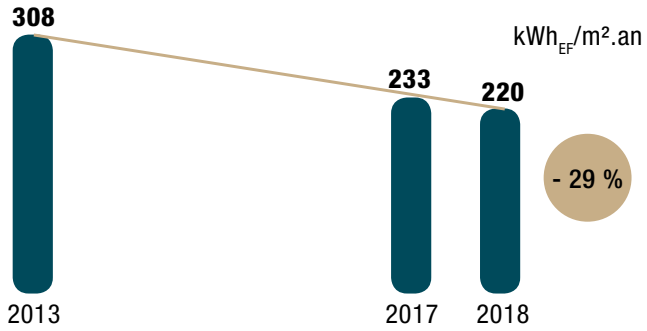
Objectifs

- Réduire les consommations énergétiques finales de 40 % de 2013 à 2030
- Se fournir en énergie renouvelable pour le patrimoine immobilier sur les parties communes à hauteur de 32 % des besoins

Les objectifs initialement fixés de réduire de 15 % les consommations énergétiques à l'horizon 2020 par rapport à 2013 ont été atteints depuis 2017. Les objectifs ont été renforcés et incluent désormais des objectifs de fourniture en énergie renouvelable.

En 2018, Cegereal a réussi à réduire de 29 % les consommations énergétiques sur ses actifs immobiliers par rapport à 2013, l'objectif est donc atteint à 73 %.

Évolution des consommations énergétiques entre 2013, 2017 et 2018 sur le patrimoine est le suivant :



Nos réalisations en 2018 :

- Implication des property managers dans notre politique RSE à travers une clause environnementale intégrée à 100 % des mandats. Ils sont présents quotidiennement sur chacun des sites.
- Déploiement des contrats de performance énergétique qui engagent les fournisseurs d'énergie à des réductions de consommations énergétiques. Des CPE ont été déployés sur les sites de Rives de Bercy, Hanami et Europlaza en 2018.
- Recours à des réseaux de chaud et de froid urbain permettant également de disposer d'une source d'énergie issue à 37,5 % d'Énergies Renouvelables (ENR). Ces ENR sont issues de la biomasse (déchets ménagers, Boulogne), et de la géothermie (Courbevoie, CPCU dont Charenton fait partie).
- Mise en place systématique de travaux de rénovation à chaque départ de locataire, automatisation des éclairages dans les parties communes, les radars dans les parkings et le déploiement des LED.

Raphaëlle Mrejen,
Northwood Investors

TÉMOIGNAGE DE RAPHAËLLE MREJEN

Interview : L'asset manager, pilier incontournable de l'amélioration environnementale du parc de Cegereal

Cegereal s'est fixée une stratégie ESG ambitieuse avec des objectifs de réduction des consommations d'énergie sur tout le patrimoine, qui se traduisent par des actions concrètes. Il nous revient de piloter la bonne mise en place de ces actions par nos conseils et prestataires.

Il s'agit d'un processus d'amélioration continue pluriannuelle et les résultats sont là avec 29 % de réduction des consommations énergétiques depuis 2013.

En 2018, nous avons renouvelé le contrat de performance énergétique (CPE) de l'actif Hanami et nous sommes en phase de déploiement sur le site d'Europlaza.

Parallèlement à cela, la performance environnementale est systématiquement intégrée aux travaux réalisés sur les immeubles et nous travaillons en étroite collaboration avec le Comité RSE de Cegereal afin d'atteindre les objectifs fixés.

RESSOURCES ET DÉCHETS, S'ENGAGER DANS L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Objectif

Engager Cegereal en faveur de l'économie circulaire sur l'ensemble du cycle de vie de son patrimoine

Cegereal fait le choix de s'engager dans une réflexion plus globale sur la limitation d'utilisation de ses ressources sur l'ensemble du cycle immobilier, notamment au sein de sa chaîne d'approvisionnement.

Nos réalisations en 2018 :

- Diminution de 7 % par rapport à 2017 de la production de déchets dans le cadre de l'exploitation des bâtiments.
- Collecte de 100 % des données de tonnage de déchets générés atteint depuis 2017, ce qui place Cegereal parmi les acteurs les plus avancés selon les chiffres de l'OID qui s'établissent à 13 % sur cet indicateur.
- Déploiement du tri sélectif des déchets sur 100 % du patrimoine.

RÉDUIRE NOS CONSOMMATIONS D'EAU

Objectif

Réduire les consommations d'eau des bâtiments de - 20 % de 2013 à 2030

Notre réalisation en 2018 :

- Diminution de 9 % des consommations d'eau entre 2017 et 2018.

BIODIVERSITÉ, FAVORISER LES ESPÈCES LOCALES

Objectifs

- Définir une stratégie de gestion de la biodiversité sur 100 % du patrimoine
- Avoir 100 % des bâtiments avec au moins 2 habitats pour la faune locale identifiés dans les études faune/flore (nichoirs, ruches, abris à chauves-souris, etc.)

L'accord de Paris issu de la COP 21 inclut dans ses ambitions la protection de la biodiversité face à l'étalement urbain, et cible la nécessité de préserver les ressources naturelles.
Cegereal a fait réaliser une étude écologique (faune, flore) sur chacun de ses sites. Il est utile de noter l'interdépendance des choix de Cegereal en matière de responsabilité sociétale. En effet, la présence d'espèces végétales permettra également de diminuer les effets d'îlots de chaleur urbains et des vagues de chaleur et contribuera à la réduction de nuisances acoustiques liées au milieu urbain.

Nos réalisations en 2018 :

- Prise en compte systématique des problématiques de biodiversité sur l'ensemble des actifs en réalisant des études écologiques.
- Détention sur l'ensemble du parc immobilier de 37 300 m² d'espaces verts, dont un lac disposé sur 4 800 m² sur le bâtiment Hanami. Europlaza bénéficie d'un jardin boisé de 3 000 m². 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.
- Fixation d'un objectif de mise en place des plantations locales, soit 50 % de son patrimoine qui possède des espaces verts cohérent avec la flore locale d'ici à 2022.
- Présence de nombreux arbres et massifs horticoles composés d'arbustes et de vivaces sur Europlaza et Hanami.

MOBILITÉ, ENCOURAGER LA MOBILITÉ DOUCE SUR NOTRE PATRIMOINE

Objectif

Favoriser les transports en commun et les modes de transports doux (guides, affichages, outils numériques, etc.)

Cegereal est engagé pour ses collaborateurs et ses locataires.
La politique environnementale signée par tous les collaborateurs permet d'encourager l'usage des transports en commun, de vélos ou autres moyens non motorisés.
Cegereal réalise volontiers ses réunions en visio-conférences lorsque l'occasion se présente.

Nos réalisations en 2018 :

- Présence de transports en commun au plus près de ses ensembles immobiliers. La distance moyenne de modes de transport doux à tous ses immeubles est de moins de 200 mètres.
- 100 % des collaborateurs de Cegereal se rendent sur leur lieu de travail par les transports en commun.

AXE 3
AVOIR UNE EMPREINTE SOCIÉTALE POSITIVE

L'empreinte sociétale de Cegereal se situe principalement à 4 échelles

ÉCHELLE NATIONALE
- Contribution aux objectifs de développement durable
- Trajectoire 2 degrés
- Signature de Global Compact

ÉCHELLE DU PATRIMOINE IMMOBILIER
- Limitation de l'impact environnemental et des nuisances

ÉCHELLE TERRITORIALE
- Impact territorial et emploi
- Contribution aux trames vertes

ÉCHELLE DES PARTIES PRENANTES DE CEGEREAL
- Embarquement dans la politique RSE
- Création de valeur durable

DES IMMEUBLES TOURNÉS VERS LEURS LOCATAIRES

Sécurité, santé, confort et bien-être des locataires sur notre patrimoine

Objectifs

- Avoir 100 % de satisfaction des locataires sur la prise en compte des critères de santé, sécurité, confort et bien-être
- Maximiser le confort biophilique des actifs avec des espaces végétalisés
- Mettre en place une politique de confort et de bien-être pour les locataires sur 100 % de son patrimoine

Nos réalisations en 2018 :

- 100 % du patrimoine réalise des mesures de la qualité de l'air intérieur et 100 % des mesures sont satisfaisantes.
- Suivi de la satisfaction des locataires sur 100 % des sites par l'organisation de réunions d'information régulières avec les locataires.
- Suivi de la satisfaction des locataires qui s'appuie sur un sondage annuel abordant les enjeux de confort, de bien-être et de services rendus aux occupants notamment. En 2018, le taux de réponse au questionnaire est de 93 %.
- Prise en compte du confort lié à la biophilie avec des espaces végétalisés étant également une plus-value en termes de conforts thermique et acoustique.
- Signature de la « Charte Chantier Propre » qui engage les partenaires de Cegereal sur les critères de santé et de sécurité lors des travaux de rénovation.
- Mise en place de processus dans le cadre des certifications ISO 9001 et 14001 dont disposent nos property managers qui permettent de contribuer à la bonne gestion des impacts qui pourraient avoir un lien direct sur les locataires.

Services rendus aux locataires & connectivité des immeubles

Objectifs

- Proposer des services adaptés et haut de gamme aux utilisateurs
- Suivre leurs besoins au travers de questionnaires annuels
- Maximiser la connectivité grâce aux travaux de rénovation

Nos réalisations en 2018 :

- De nombreux services innovants à destination des locataires ont été mis en place :
  - Mise en place de bornes électriques pour les véhicules à mobilité douce.
  - Installation de bornes et de locaux à vélos.
  - Amélioration des services de la conciergerie (services culturels, service Colispot pour la gestion des colis personnels des locataires, etc.).
  - Création d'animations thématiques mensuelles (casinos, concours, photos, concert de Noël, etc.).
  - Organisation de cours de running interlocataires.
  - Mise à disposition de salles de jeux (billards, babyfoot, jeux vidéo, etc.).
  - Installation d'une bibliothèque en partage libre.

La connectivité des sites est un élément essentiel. Cegereal s'assure du niveau de connectivité de tous ses immeubles, tant au niveau des réseaux de télécommunication que du réseau Internet.

Les travaux de rénovation et de remplacement des équipements techniques sont une occasion d'améliorer les services en lien avec la connectivité. Par exemple, la rénovation du hall de la tour Europlaza a permis de mettre en place du mobilier connecté et des zones de réunions informelles.
Les utilisateurs bénéficient également d'une connexion dans les jardins.

Accessibilité du patrimoine

Objectif

Avoir 100 % de plan d'accessibilité sur tout le parc immobilier

Nos réalisations en 2018 :

- 100 % des bâtiments ont un plan d'accessibilité ou Plan de Mobilité Réduite en place.
- Intégration d'une analyse du niveau d'accessibilité à tout nouveau projet de rénovation et d'acquisition. Ces démarches font partie de la politique volontariste de Cegereal vis-à-vis du handicap.

L'IMPLICATION DES PARTIES PRENANTES

Cegereal met en œuvre divers outils pour recueillir les attentes des parties prenantes et les engager dans la politique du Groupe.

D'une part, la mise en place d'une stratégie ESG de Cegereal s'établit à partir de la matrice de matérialité adressée à 100 % des parties prenantes clés. La mise à jour de 2018 est située en page 49. D'autre part, la révision annuelle du plan d'amélioration continue des actifs immobiliers est faite avec le concours des différentes expertises : asset management, property management et conseil en stratégie ESG.

Une société à dimension humaine

Objectifs

- Sensibiliser et former l'ensemble des collaborateurs aux principes du développement durable
- Impliquer les collaborateurs au travers de la charte éthique interne

Cegereal est une société à dimension humaine qui offre l'égalité des chances à toutes et à tous. La politique sociale de l'entreprise respecte les droits de l'Homme, le Code du travail et la convention de l'OIT (Organisation Internationale du Travail).
L'ensemble des collaborateurs sont impliqués dans la politique RSE de l'entreprise.
Notre processus d'amélioration continue intègre l'ensemble des critères ESG importants :

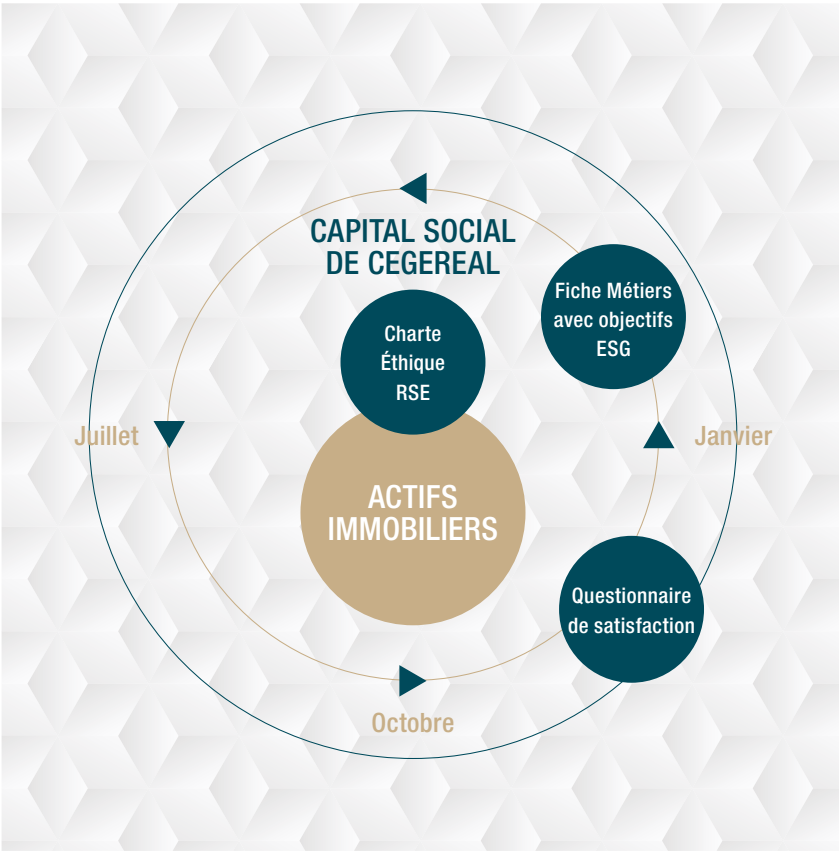
- Les attentes et considérations sur les conditions de travail.
- La qualité de vie en matière de confort et bien-être.
- L'engagement de la société en matière de développement durable.

Nos réalisations en 2018 :

- Signature du Global Compact depuis 2015 ;
- Questionnaire de satisfaction : 100 % des salariés sont satisfaits des conditions de travail.

100 % des 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, des parties prenantes (salariés, actionnaires, sous-traitants, fournisseurs et territoires d'influence des actifs immobiliers) et des engagements de la société en matière de développement durable.

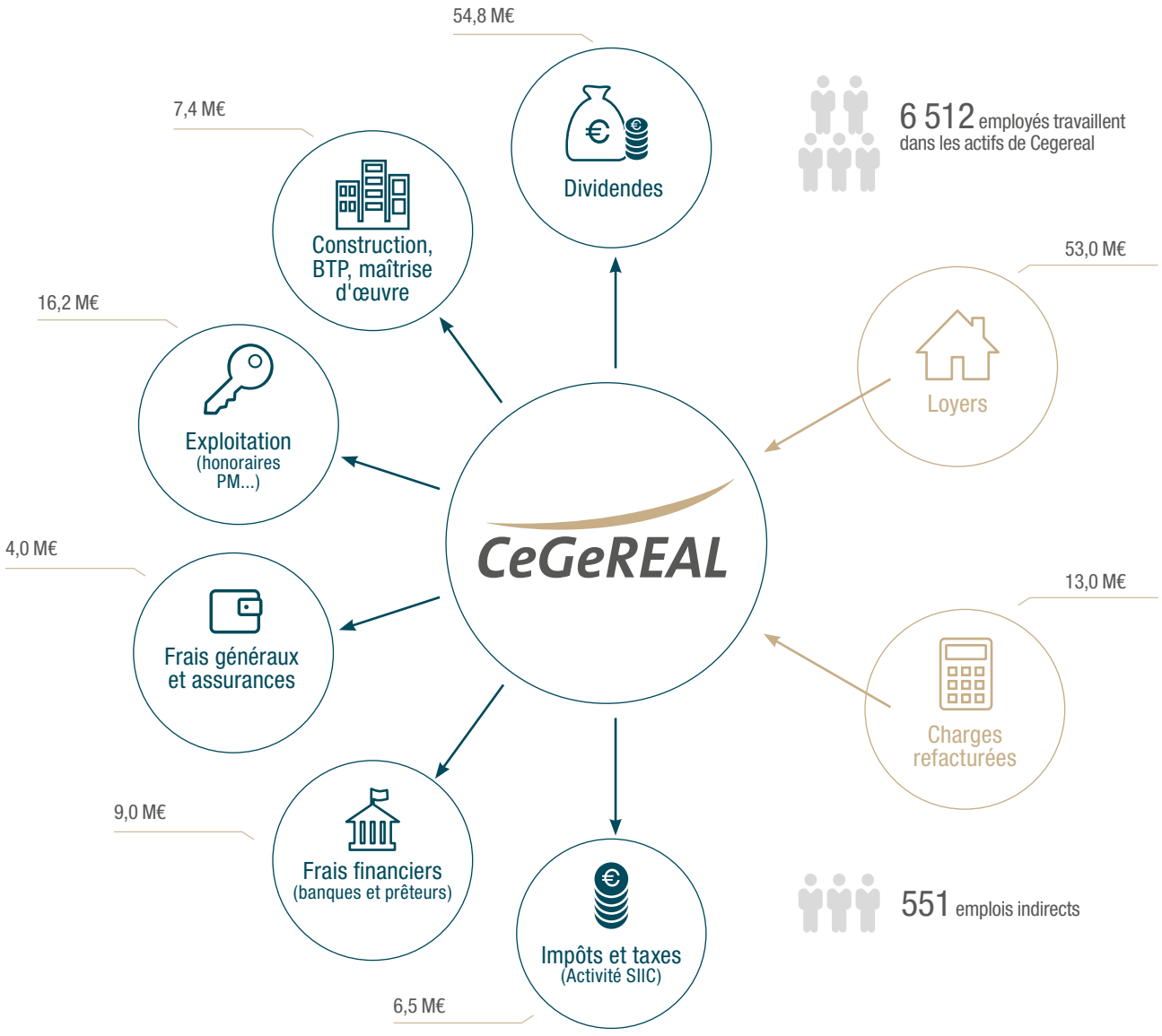
La diversité des genres et des parcours est un aspect des ressources humaines qui est respecté. À ce jour Cegereal emploie trois collaborateurs. Cet équilibre se retrouve dans les organes de gouvernance de Cegereal.



Nos impacts sur le territoire et l'emploi

Cegereal pilote et améliore l'empreinte sociétale de son activité de gestion d'actifs immobiliers depuis 2013. Cegereal est engagée sur le territoire et la communauté au travers des services de conciergerie et d'activités de loisirs locaux. 100 % des prestataires locaux génèrent des emplois indirects avec 551 emplois estimés.

Elle est un maillon essentiel de la chaîne de valeur immobilière, ce pour quoi elle mène une politique d'engagement de ses parties prenantes clés comme en atteste notre modèle d'affaires situé page 55.



Notre politique d'achats responsables

Le modèle de fonctionnement de Cegereal est externalisé, l'engagement des fournisseurs et des partenaires constitue donc un enjeu important de la politique RSE de Cegereal et est l'idée maîtresse du programme « Upgreen your business ».

Le niveau d'engagement de nos fournisseurs est en croissance :
- 89 % ont adhéré à la politique RSE de Cegereal en 2018 à travers la signature d'une charte d'achats responsables.
- 91,3 % ont répondu au questionnaire annuel qui leur a été envoyé.
- 100 % des assets managers et property managers sont engagés au travers de clauses environnementales inclues dans les mandats.

Partenariats et mécénats

Cegereal s'implique activement dans les organismes de place. Les échanges de bonnes pratiques et la coparticipation aux évènements de l'industrie immobilière lui permettent de s'améliorer sans cesse 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 5 ans. Le reporting financier et RSE est conçu de manière à respecter les BPR – Best Practices Recommandations de l'EPRA.

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

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.

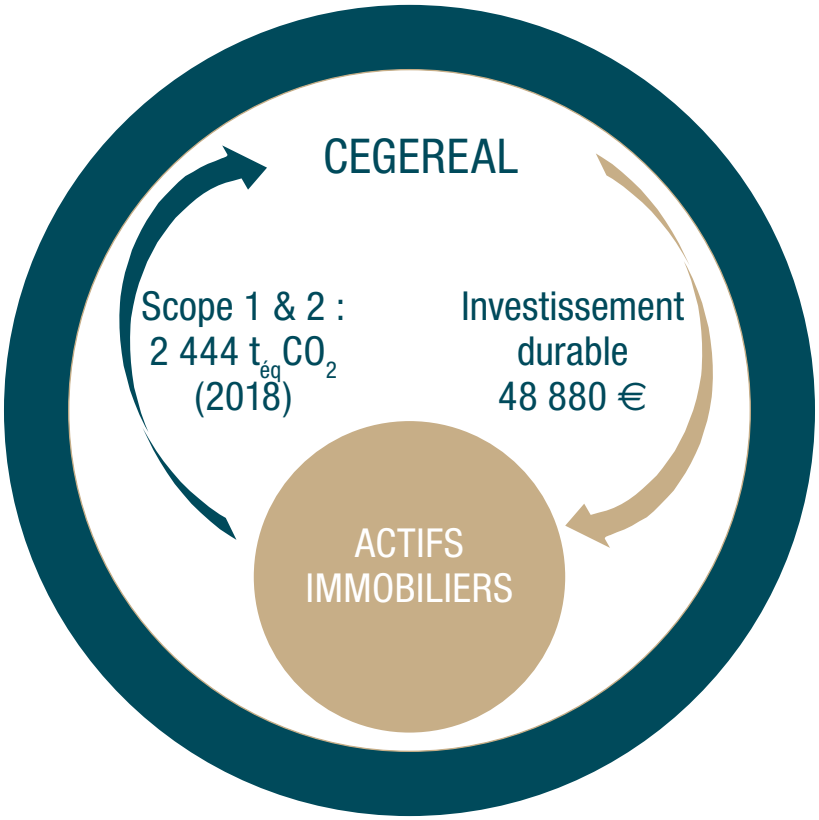
Afin de marquer ses engagements, Cegereal soutient l'association **Global Compact France** et respecte et appuie les 10 principes fondamentaux de l'organisation. Ils sont implantés dans la stratégie et les opérations grâce aux 21 critères nécessaires à l'obtention du niveau « Advanced » **dont Cegereal 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 21 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.

AXE 4
DÉPLOYER DES INNOVATIONS DURABLES

Cegereal met en place un fonds de financement de l'innovation durable

Conformément aux objectifs affichés en 2017, Cegereal a décidé de mettre en place un fonds de financement de l'innovation qui vient renforcer la dynamique d'amélioration continue sur les critères ESG de Cegereal et permettra de financer les projets d'innovation interne.

Le fonds, piloté par le Comité RSE, est abondé par une taxe carbone interne basée sur un prix carbone de 20 € la tonne. Cette taxe carbone s'applique sur les émissions scopes 1 et 2 de Cegereal telles que décrites en Annexe 1.



ANNEXES

ANNEXE 1 – INDICATEURS ET MÉTHODOLOGIE DE REPORTING SUIVANT LES RECOMMANDATIONS DE L'EPRA / GRI

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 coté et de le représenter. L'EPRA publie notamment des « Sustainability Best Practices Recommandations » (s-BPR) qui définissent les lignes directrices à suivre par les sociétés foncières cotées en matière d'information ESG afin de renforcer la transparence et la comparabilité des données publiées dans leurs rapports annuels.

La dernière version révisée des recommandations de l'EPRA de septembre 2017 est prise en compte dans ce rapport.

Une table de concordance située à la page 177 indique l'endroit où les informations recommandées par les guidelines de l'EPRA peuvent être trouvées dans le rapport annuel 2018.

Le périmètre de reporting

Ces recommandations sont appliquées sur le périmètre organisationnel de la société (dit « Corporate ») et sur le périmètre de l'activité de détention d'actifs immobiliers répartis sur le périmètre « Gestion » et le périmètre « Usage ». Les périmètres sont définis ci-dessous :

Le périmètre de reporting de 2018 correspond aux 4 ensembles immobiliers détenus au 1er janvier 2018 : Arcs de Seine (3 bâtiments) ; Europlaza ; Rives de Bercy et Hanami.

Le Bâtiment Passy Kennedy acquis en fin d'année 2018 est exclu du périmètre conformément au protocole de reporting interne de Cegereal et aux recommandations du guide EPRA sBPR 2017.

Les données publiées correspondent à la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018 et elles ont fait l'objet d'une revue par un organisme tiers externe indépendant dont le rapport d'assurance est disponible en page 76.

Pour l'année 2018, les taux de couverture du reporting sont en progression :
- 100 % pour le périmètre « Corporate » ;
- 100 % pour le périmètre « Gestion » ;
- 100 % pour le périmètre « Usage ».

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

	PÉRIMÈTRE « CORPORATE »	PÉRIMÈTRE « GESTION »	PÉRIMÈTRE « USAGE »
Activités prises en compte	Activité des collaborateurs de l'entreprise	Gestion des immeubles par l'asset manager et les property managers de Cegereal	Usage des immeubles par les locataires
Périmètre d'indicateurs	Indicateurs « Corporate »	Indicateurs « Patrimoine »	
Périmètre physique	Siège social	Périmètre du bailleur	Périmètre des locataires

Indicateurs EPRA de performance environnementale

PÉRIMÈTRE « CORPORATE »	CODE EPRA	CODE GRI	UNITÉ	2017 CORRIGÉ DU CLIMAT	2018 CORRIGÉ DU CLIMAT	VARIATION 2017/2018	2018 NON CORRIGÉ DU CLIMAT
ÉNERGIE							
Volume							
Consommation d'énergie totale			MWh_{EF}	23,0	21,3	- 7 %	19,8
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs	302-1	MWh_{EF}	-	-		-
Dont électricité	Elec-Abs	302-1	MWh_{EF}	5,1	7,2	40 %	7,2
Dont réseau urbain	DH&C-Abs	302-1	MWh_{EF}	17,8	14,1	- 21 %	12,6
Ratios							
Par m²	Energy-Int	CRE1	kWh_{EF}/m²	170	158	- 7 %	147
Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh_{EF}/ETP	5 740	5 607	- 2 %	5 208
ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE							
Volume							
Émissions totales liées à l'énergie			$t_{eq}CO_2e$	4,3	3,7	- 15 %	3,4
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	$t_{eq}CO_2e$	-	-		-
Dont indirectes	GHG-Indirect-Abs	305-2	$t_{eq}CO_2e$	4,3	3,7	- 15 %	3,4
Ratios							
Émissions totales liées à l'energie par m²	GHG-Int	CRE3	$kg_{eq}CO_2e$/m²	32	27	- 15 %	25
Émissions totales liées à l'energie par ETP	GHG-Int	CRE3	$kg_{eq}CO_2e$/ETP	1 080	969	- 10 %	882
EAU							
Volume							
Consommation totale	Water-Abs	303-1	m^3	19,7	19,7	0 %	
Ratios							
Par ETP	Water-Int	CRE2	m^3/ETP	5	5	5 %	
Par m²	Water-Int	CRE2	m^3/m²	0,04	0,04	0 %	
DÉCHETS							
Volume							
Tonnage total	Waste-Abs	306-2	kg	531	605	14 %	
% de déchets triés	Waste-Abs	306-2	%	100 %	100 %	/	
Ratios							
Par ETP	-		kg/ETP	133	159	20 %	

Périmètre de calcul - 2018 : 175 m² dont 40 m² sous-loués, et 3,8 ETP / 2017 : 175 m² dont 40 m² sous-loués, et 4 ETP

A. INDICATEURS ÉNERGIE

PATRIMOINE - PÉRIMÈTRE « GESTION » & « USAGE »	CODE EPRA	CODE GRI	UNITÉ	2017 CORRIGÉ DU CLIMAT	2018 CORRIGÉ DU CLIMAT	VARIATION 2017/2018	2018 NON CORRIGÉ DU CLIMAT
Périmètre courant & constant (LfL)							
Périmètre « Gestion » - Bailleurs							
Volume							
Consommation d'énergie totale			MWh_{EF}	16 921	15 301	- 10 %	14 801
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh_{EF}	2 186	1 652	- 24 %	1 480
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh_{EF}	7 339	6 833	- 7 %	6 833
Dont réseau urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh_{EF}	7 396	6 816	- 8 %	6 489
Ratios							
Par m²	Energy-Int	CRE1	MWh_{EF}/m^2	103	92	- 10 %	89
Par ETP	Energy-Int	CRE1	MWh_{EF}/ETP	30 654	27 720	- 10 %	26 814
Par m²	Energy-Int	CRE1	kWh_{EP}/m^2	174	158	- 9 %	155
Périmètre « Usage » - Utilisateurs							
Volume							
Consommation d'énergie totale			MWh_{EF}	21 676	21 167	- 2 %	20 985
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh_{EF}	-	-	-	-
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh_{EF}	19 730	18 720	- 5 %	19 422
Dont réseau urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh_{EF}	1 945	1 745	- 10 %	1 563
Ratios							
Par m²	Energy-Int	CRE1	MWh_{EF}/m^2	165	153	- 7 %	152
Par ETP	Energy-Int	CRE1	MWh_{EF}/ETP	3 577	3 250	- 9 %	3 223
Par m²	Energy-Int	CRE1	kWh_{EP}/m^2	401	348	- 13 %	374
Périmètre « Gestion » & « Usage »							
Volume							
Consommation d'énergie totale			MWh_{EF}	38 597	36 469	- 6 %	
Ratios							
Par m²	Energy-Int	CRE1	kWh_{EF}/m^2	233	220	- 5 %	
Par m²	Energy-Int	CRE1	kWh_{EP}/m^2	491	471	- 4 %	

B. INDICATEURS ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

PATRIMOINE	CODE EPRA	CODE GRI	UNITÉ	2017 CORRIGÉ DU CLIMAT	2018 CORRIGÉ DU CLIMAT	VARIATION 2017/2018	2018 NON CORRIGÉ DU CLIMAT
Périmètre courant & constant (LfL)							
Périmètre « Gestion » - Bailleurs							
Volume							
Émissions totales liées à l'energie			$t_{eq}CO_2$	2 732	2 444	- 11 %	2 332[1]
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	$t_{eq}CO_2$	446	337	- 24 %	302
Dont indirectes	GHG-Indirect-Abs	305-2	$t_{eq}CO_2$	2 286	2 106	- 8 %	2 030
Ratios							
Émissions totales liées à l'énergie par m²	GHG-Int	CRE3	$kg_{eq}CO_2/m^2$	17	15	- 11 %	14
Émissions totales liées à l'energie par ETP	GHG-Int	CRE3	$kg_{eq}CO_2$/ETP	451	375	- 17 %	358
Périmètre « Usage » - Utilisateurs							
Volume							
Émissions totales liées à l'énergie			$t_{eq}CO_2$	2 132	2 057	- 4 %	2 013[2]
Dont directes	GHG-Dir-Abs	305-1	$t_{eq}CO_2$				
Dont indirectes	GHG-Indirect-Abs	305-2	$t_{eq}CO_2$	2 132	2 057	- 4 %	2 013
Ratios							
Émissions totales liées à l'energie par m²	GHG-Int	CRE3	$kg_{eq}CO_2/m^2$	16	15	- 8 %	15
Émissions totales liées à l'energie par ETP	GHG-Int	CRE3	$kg_{eq}CO_2$/ETP	352	316	- 10 %	309
Périmètre « Gestion » & « Usage »							
Volume							
Émissions totales du patrimoine			$t_{eq}CO_2$	4 864	4 501	- 7 %	4 344
Ratios							
Émissions totales liées à l'energie par m²	GHG-Int	CRE3	$kg_{eq}CO_2/m^2$	29	27	- 7 %	26
Émissions totales liées à l'energie par ETP	GHG-Int	CRE3	$kg_{eq}CO_2$/ETP	803	691	- 14 %	667

Le périmètre est inchangé entre 2017 et 2018, les indicateurs des périmètres courant et constant sont donc égaux en 2018.
Périmètre de calcul - 2018 : 6 512 ETP / 2017 : 6 060 ETP
Périmètre de calcul pour le périmètre « Gestion & Usage » - 2018 : 3,8 ETP / 2017 : 4 ETP

(1) Le périmètre « Gestion » représente 53,7 % des émissions totales
(2) Le périmètre « Usage » représente 46,3 % des émissions totales

C. INDICATEURS EAU ET DÉCHETS

PATRIMOINE - PÉRIMÈTRE « GESTION » & « USAGE »	CODE EPRA	CODE GRI	UNITÉ	2017	2018	VARIATION 2017/2018
			Périmètre courant & constant (LfL)			
EAU						
Volume						
Consommation totale	Water-Abs & Water-LfL	303-1	m^3	77 065	75 453	- 2 %
Ratios						
Par ETP	Water-Int		m^3/ETP	13	12	- 9 %
Par m²	Water-Int	CRE2	m^3/m^2	0,47	0,45	- 2 %
DÉCHETS						
Volume						
Tonnage total	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	kg	732 589	735 071	0,3 %
% de déchets valorisés			%	50	58	16,0 %
Ratios						
Par ETP			kg/ETP	121	113	- 6,5 %

Le périmètre est inchangé entre 2017 et 2018, les indicateurs des périmètres courant et constant sont donc égaux en 2018.
Périmètre de calcul pour le périmètre « Usage »- 2018 : 6 512 ETP / 2017 : 6 060 ETP
Périmètre de calcul pour le périmètre « Gestion & Usage » - 2018 : 3,8 ETP / 2017 : 4 ETP

Indicateurs EPRA de performance sociale

Les indicateurs de performance sociale sur le périmètre « Corporate » sont reportés par Cegereal depuis 5 ans dans son rapport annuel dans la partie« Salariés ». Les numéros de page sont indiqués dans la table de concordance EPRA sBPR située page 177 et la méthodologie de calcul de chaque indicateur est spécifiée en partie « Méthodologie de reporting / 4. Données sociales et sociétales » située pages 73-75.
Seul l'indicateur relatif à la disparité de la rémunération n'est pas reporté car il n'est pas pertinent pour une société comme Cegereal composée de 3 collaborateurs du même genre.

Périmètre « Gestion » et « Usage » : (Références GRI : 416-1, 416-2 et 413-1)

L'indicateur d'évaluation de la sécurité et la santé sur les actifs immobiliers (Références GRI : 416-1) est de 100 %. Sur tous ses actifs immobiliers, Cegereal mène a minima les actions suivantes :
- La mesure de la qualité de l'air intérieur.
- Toutes les mesures de sécurité obligatoires en France (la réalisation d'exercice incendie, etc.).

La réalisation de ces missions est externalisée par le biais de clauses spécifiques inclues dans le mandat de property management.

L'indicateur d'engagement des parties prenantes locales et l'évaluation des impacts sociaux sont réalisés annuellement par Cegereal (Références GRI : 411-1) sur 100 % de ses actifs immobiliers. Parmi les différents sous-indicateurs, Cegereal :
- Calcule les impacts sur l'emploi (données publiées page 65).
- Impose une charte de chantier propre sur 100 % de ses travaux.
- Mesure les différentes nuisances de ces sites au travers du suivi et du maintien des certifications environnementales en exploitation présentes sur tous ses sites.
- Mène une politique pour la biodiversité sur 100 % de ses sites.

Indicateurs EPRA de performance sur la gouvernance

Les indicateurs EPRA de performance sur la gouvernance – 102-22, 102-24 et 102-25 – sont situés dans la partie « Informations juridiques » du rapport annuel 2018. Les numéros de page sont indiqués dans la table de concordance EPRA sBPR située page 177.

Autres indicateurs

Certifications et labels

L'objectif de Cegereal est de certifier 100 % de son patrimoine selon les deux principaux référentiels que sont NF HQE® Bâtiments Tertiaire en Exploitation et BREEAM In-Use International.
- 100 % des bâtiments de Cegereal sont certifiés suivant le référentiel NF HQE® Bâtiments Tertiaires en Exploitation en 2018.
- 100 % des bâtiments de Cegereal sont certifiés suivant le référentiel BREEAM In-Use International en 2018.

Autres indicateurs :
Cegereal publie également un indicateur de performance qualitatif ou quantitatif pour chaque critère ESG identifié comme matériel dans l'analyse de matérialité en 2018, notamment sur la mobilité et son impact socio-économique.

Méthodologie de reporting

A. MÉTHODES DE REPORTING

1. Précisions sur les métriques utilisées

• Surface :
Les surfaces utilisées pour les indicateurs des périmètres « Gestion » et « Usage » sont les surfaces de référence du reporting financier :

	Surfaces de références (m²)	Surfaces parties privatives (m²)	Surfaces parties communes (m²)	ETP
ARCS DE SEINE	47 222	43 428	5 643	2 511
RIVES DE BERCY	31 942	31 942	-	1 300
EUROPLAZA	52 078	30 878	5 311	1 311
HANAMI	34 381	32 056	5 166	1 390
TOTAL	**165 623**	**138 304**	**16 120**	**6 512**

La surface utilisée pour le périmètre « Corporate » de 135 m² correspond à la surface du bail des locaux de Cegereal situé au 42 rue de Bassano, 75008 Paris.

• ETP :
- Pour les périmètres « Gestion » et « Usage », les ETP correspondent au nombre d'employés à temps plein présents sur les sites au 1er octobre 2018 communiqués par le property manager de chaque bâtiment.
- Pour le périmètre « Corporate », 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 :
- Les émissions de GES sont calculées selon les conventions du GHG Protocol, lui-même conforme à la norme ISO 14064 dans sa dernière version.
- Les facteurs d'émissions de GES relatifs aux énergies consommées utilisées sont issus de l'annexe 4 « Facteurs de conversion des kilowattheures finaux en émissions de gaz à effet de serre » de l'arrêté du 8 février 2012 relatif au DPE (Diagnostic de Performance Énergétique).
- Les autres facteurs d'émissions (matériaux de construction, transports, etc.) sont issus de la base de données de l'ADEME (http://www.bilans-ges.ademe.fr/).
- À titre d'exemple, le calcul des émissions de GES relatives aux consommations énergétiques des bâtiments est réalisé en pondérant les données relatives à chaque typologie de consommation énergétique par les facteurs d'émissions de GES correspondants.
- Les émissions de GES directes et indirectes, qui ne relèvent pas des consommations énergétiques, sont obtenues grâce à la réalisation d'un bilan carbone annuel sur le périmètre « Corporate » et la réalisation d'un bilan carbone périodique sur les immeubles des périmètres « Gestion » et « Usage ».

Le périmètre « Gestion » et « Usage » n'a pas fait l'objet d'extrapolation en tant que telle : 100 % des données sont issues des données des consommations énergétiques.

Le taux de couverture sur l'ensemble du patrimoine (Gestion et Usage) sur les données de GES est de 100 %.

• Consommation d'énergie :
- Sur le périmètre « Corporate » : les données sont récupérées auprès de Cegereal directement.
- Sur le périmètre « Gestion » : les données sont récupérées auprès du property manager.
- Sur le périmètre « Usage » : le property manager récupère les données énergétiques et/ou les factures liées auprès des locataires des différents bâtiments et des gestionnaires techniques.

Extrapolations en cas d'absences totales ou partielles de données sur tous les périmètres :
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 2018 du premier étage du bâtiment B loué par X = consommation d'énergie de 2018 du 2e étage du bâtiment B loué par Y.

En 2018, les consommations énergétiques du corporate et du patrimoine ont fait l'objet d'estimations pour les 3 derniers mois (octobre, novembre et décembre 2018) sur la base de l'année N-1.

Pour obtenir la part de données estimées du périmètre « Usage », 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.

Le taux de données non extrapolées sur l'ensemble du patrimoine (Gestion et Usage) sur les données de consommations énergétiques est donc de 77 %.

Le périmètre « Gestion » a fait l'objet d'une extrapolation de 0,3 %. Le taux de données non extrapolées est donc de 99,7 % :
- Arcs de Seine : la part des consommations énergétiques calculée en utilisant la méthode 1 (N-1) est de 1,5 %.

Le périmètre « Usage » a fait l'objet d'extrapolations :
- Arcs de Seine : la part des consommations énergétiques calculée en utilisant la méthode 1 (N-1) est de 78,3 % ;
- Europlaza : la part des consommations énergétiques calculée en utilisant la méthode 1 (N-1) représente 18 % ;
- Rives de Bercy : la part des consommations énergétiques extrapolée représente 11,2 % (un changement de compteur avec reprise sur un des compteurs existants) ;
- Hanami : aucune extrapolation n'a été réalisée.

• 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.

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.

Le taux de données non extrapolées du patrimoine (Gestion et Usages) des données sur les déchets est de 88 %.
Le périmètre « Gestion » n'a pas fait l'objet d'extrapolation pour les déchets. Le taux de données non extrapolées est de 100 %.
Le périmètre « Usage » a donc fait l'objet d'une extrapolation :
- Arcs de Seine : aucune extrapolation n'a été réalisée ;
- Europlaza : aucune extrapolation n'a été réalisée ;
- Rives de Bercy : aucune extrapolation n'a été réalisée ;
- Hanami : 87 % des données déchets ont été estimées avec la méthode 1 (N-1).

• Eau

Les consommations d'eau répertoriées sont issues des données des factures.

Le taux de données non extrapolées sur l'ensemble du patrimoine (Gestion et Usage) est de 98 %.
Le périmètre « Gestion » n'a pas fait l'objet d'extrapolation. Le taux de données non extrapolées est de 100 %.
Le périmètre « Usage » a fait l'objet d'une extrapolation :
- Arcs de Seine : aucune extrapolation n'a été réalisée ;
- Europlaza : 100 % des données sur l'eau ont été extrapolées selon la méthode 1 (N-1) ;
- Rives de Bercy : aucune extrapolation n'a été réalisée ;
- Hanami : aucune extrapolation n'a été réalisée.

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 consommation impactée par la rigueur climatique

Sur chaque actif est identifié la part de consommations liées au chauffage, à la climatisation et aux autres usages. L'analyse, de la répartition de la consommation 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.

Une moyenne des DJU et DJClim annuels est réalisée sur 10 ans, de 2008 à 2018 pour chaque station (DJUMoy). Les conditions climatiques de chaque station peuvent ainsi être comparées à une année moyenne en comparant les valeurs de DJU aux valeurs de DJUMoy.

• 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 :

Ccorrigée = Créelle x (PChaud x DJUmoy / DJU + PAutre)
Avec :
Ccorrigée: consommation d'énergie finale annuelle corrigée (kWhef) ;
Créelle : consommation d'énergie finale annuelle réelle (kWhef) ;
Pchaud : part de consommation liée au chauffage (%) ;
PAutre: part de consommation liée aux autres usages (%) ;
DJUMoy: Degré Jour Unifié annuel moyen de référence (°C) ;
DJU : Degré Jour Unifié 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.

4. Données sociales et sociétales

Le calcul des principaux indicateurs sociaux et de gouvernance mentionnés dans le rapport est réalisé selon les méthodologies suivantes :
- Le taux d'absentéisme (Références GRI : 403-2) : Le taux d'absentéisme correspond au nombre annuel d'absences 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 totale des baux.
- 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 mise aux normes réglementaires qui affectent des usages impactant la consommation énergétique des immeubles (ex. : éclairage, ventilation, chauffage, etc.).

5. Calcul de la taxe carbone

Le calcul du budget carbone 2018 se base sur les émissions de GES liées aux consommations énergétiques des 4 actifs immobiliers. L'hypothèse prise pour le coût de la taxe carbone est de 20 €/$t_{éq}CO_2$.

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

RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LA DÉCLARATION CONSOLIDÉE DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018)

Cegereal S.A.

Siège social :

42, rue de Bassano, 75008 Paris

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant de la société Cegereal S.A., accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1049[1] et membre du réseau KPMG International comme l'un de vos commissaires aux comptes, nous vous présentons notre rapport sur la déclaration consolidée de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2018 (ci-après la « Déclaration »), présentée de manière volontaire dans le rapport de gestion de la société dans le respect des dispositions légales et réglementaires des articles L. 225 102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'administration d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance.

La Déclaration a été établie en appliquant les procédures de la société (ci-après le « Référentiel »), dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration et disponibles sur demande au siège de la société.

Indépendance et contrôle qualité

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

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce ;
- la sincérité des informations fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225 105 du Code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques, ci-après les « Informations ».

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur :

- le respect par la société des autres dispositions légales et réglementaires applicables le cas échéant, en matière notamment de lutte contre la corruption et contre l'évasion fiscale ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Nature et étendue des travaux

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du Code de commerce déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention, ainsi qu'à la norme internationale ISAE 3000 (Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information).

Nous avons mené des travaux nous permettant d'apprécier la conformité de la Déclaration aux dispositions légales et réglementaires et la sincérité des Informations :

- Nous avons pris connaissance de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation, de l'exposé des principaux risques sociaux et environnementaux liés à cette activité, et, le cas échéant, de ses effets quant au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ainsi que des politiques qui en découlent et de leurs résultats.
- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur.
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 en matière sociale et environnementale ainsi que de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale.
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et les principaux risques liés à l'activité de l'entité de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services, au regard des informations prévues au I de l'article R. 225-105, ainsi que les politiques, les procédures de diligence raisonnable et les résultats, incluant les indicateurs clés de performance.
- Nous avons vérifié, lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques ou des politiques présentés, que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105.
- Nous avons apprécié le processus d'identification, de hiérarchisation et de validation des principaux risques.
- Nous nous sommes enquis de l'existence de procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société.
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 avec les limites précisées dans la Déclaration.
- Nous avons apprécié le processus de collecte mis en place par l'entité visant à l'exhaustivité et à la sincérité des résultats des politiques et des indicateurs clés de performance devant être mentionnés dans la Déclaration.
- Nous avons mis en œuvre sur les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs[2] que nous avons considérés les plus importants :
  - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;

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

- des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés au niveau de l'entité consolidante et couvrent 100 % des données consolidées des indicateurs clés de performance et résultats sélectionnés pour ces tests.

- Nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les procédures de diligence raisonnable (organisation, politiques, actions, résultats qualitatifs) que nous avons considérées les plus importantes(3).
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de la société.

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 de sondages ainsi que des limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans la Déclaration ne peut être totalement éliminé.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de trois personnes.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons mené une dizaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, et compte tenu du périmètre de notre responsabilité, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la Déclaration est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

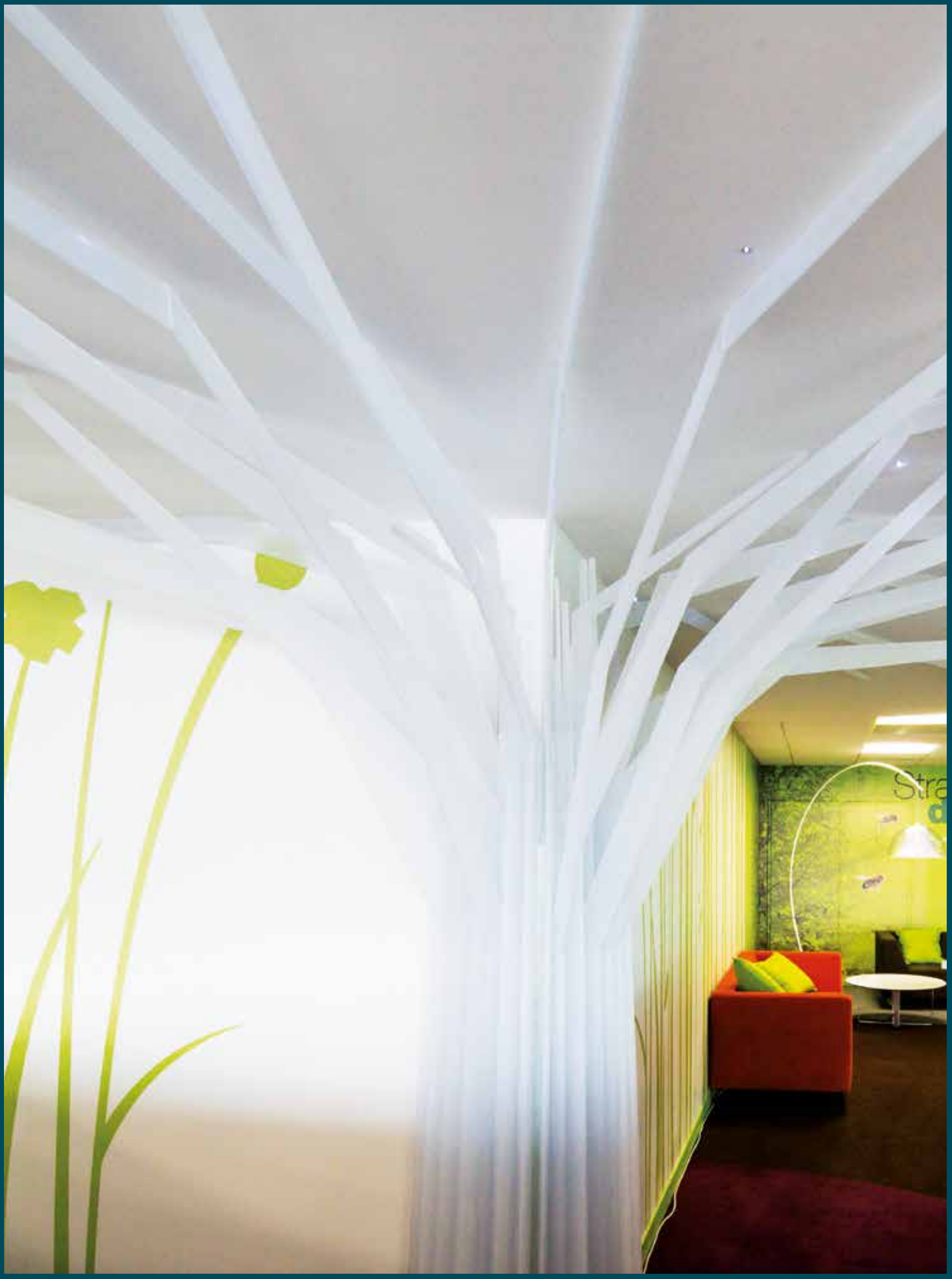
Paris-La Défense, le 26 février 2019

KPMG S.A.

Fanny Houlliot
Associée
Sustainability Services

Régis Chemouny
Associée

(2) Indicateurs sociaux : Pourcentage de réponse au questionnaire de satisfaction salarié.
Indicateurs environnementaux : Consommation d'énergie non corrigée du climat (électricité, chaud, froid urbain) par m^2 ; Émissions de CO_2 liées à la consommation d'énergie non corrigée du climat par m^2 ; Quantité totale de déchets ; Consommation d'eau par m^2 ; Taux de certification environnementale du patrimoine en exploitation Breeam-in-Use et HQE ; Pourcentage des prestataires ayant signé la charte chantier propre.
Indicateurs sociétaux : Pourcentage d'actifs situés à moins de 200 m d'un nœud de transport en commun ; Pourcentage de réponses au questionnaire annuel « prestataires et fournisseurs » en pourcentage du volume d'achats de la société ; Pourcentage des surfaces locatives ayant une annexe environnementale signée ; Pourcentage d'acquisition intégrant une évaluation des risques environnementaux ; Taux de signature de la Charte éthique interne.
(3) Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes ; La politique environnementale et les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables ; Les résultats en matière de déploiement du tri sélectif sur le patrimoine ; La politique d'achats responsables ; La mise en place du fonds « Innovation Durable ».



03

INFORMATIONS **FINANCIÈRES**

04

INFORMATIONS **JURIDIQUES**

Information & Transparence

3. 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 2. Comptes consolidés de cette partie.

L'information financière figurant dans les comptes consolidés en normes comptables internationales (IFRS) pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 présente, au titre des éléments comparatifs, les comptes en normes comptables internationales (IFRS) de Cegereal pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2017.

Les comptes consolidés de Cegereal pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 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 21 février 2019 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 les sociétés suivantes :

(i) La société Cegereal, société anonyme au capital de 78 006 250 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° 422 800 029 (« **Cegereal** »), société détenant directement ou indirectement la totalité du capital et des droits de vote des sociétés ci-dessous.

(ii) La société Prothin, société par actions simplifiée au capital de 72 897 768 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.

- Prothin a été constituée en juin 2011. L'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Cegereal a décidé le 22 décembre 2011 d'apporter à Prothin son activité de détention et de gestion des immeubles dont elle était propriétaire, à savoir l'Immeuble Europlaza, l'Immeuble Arcs de Seine et l'Immeuble Rives de Bercy ;

(iii) 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.

- Cegereal a acquis l'intégralité du capital et des droits de vote de K Rueil le 15 décembre 2016.

- K Rueil détient 99,5 % du capital et des droits de vote de la société SCI Hanami Rueil.

(iv) La société SCI Hanami Rueil, société civile immobilière au capital de 184 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 indirectement l'intégralité du capital et des droits de vote par l'intermédiaire de K Rueil.

- SCI Hanami Rueil a été acquise le 15 décembre 2016 et est propriétaire du Campus Hanami.

(v) 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.

- EURL CGR Holdco a été constituée courant décembre 2017.

- À la date du présent document de référence, EURL CGR Holdco ne détient aucun bien et/ou droit immobilier.

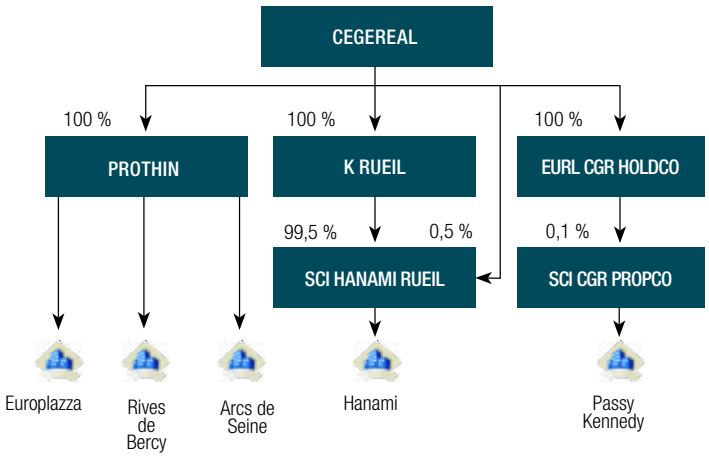
(vi) La société SCI CGR Propco, société civile immobilière au capital de 1 000 euros dont le siège social est situé 42, rue de Bassano 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 834 144 701 (« **SCI CGR Propco** ») dont Cegereal détient directement 99,9 % du capital et des droits de vote et dont EURL CGR Holdco détient 0,1 % du capital et des droits de vote.

- SCI CGR Propco a été constituée courant décembre 2017.

- SCI CGR Propco est propriétaire de l'Immeuble Passy Kennedy.

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

L'organigramme ci-après présente l'organisation juridique du Groupe :



1.2. REVUE DE L'ACTIVITÉ DU GROUPE

Le Groupe détient, gère et développe un portefeuille immobilier valorisé 1 409 millions d'euros au 31 décembre 2018, composé de cinq ensembles immobiliers de grande taille situés en région parisienne et constitué exclusivement d'immeubles de bureaux.

(i) Europlaza, d'une surface d'environ 52 100 m², est situé à Paris La Défense et a généré un revenu locatif IFRS de 14,6 millions d'euros en 2018.

(ii) Arcs de Seine, situé à Boulogne Billancourt, est composé de 3 immeubles pour une surface utile d'environ 47 200 m² et a généré un revenu locatif IFRS de 17,3 millions d'euros en 2018.

(iii) Rives de Bercy est un actif d'une surface d'environ 31 900 m², siège social du Crédit Foncier de France à Charenton-le-Pont, et a généré un revenu locatif IFRS de 10,1 millions d'euros en 2018.

(iv) Hanami, situé à Rueil-Malmaison, représente une surface d'environ 34 400 m² répartie sur 8 immeubles de bureaux, et a généré un revenu locatif IFRS de 10,4 millions d'euros en 2018.

(v) Passy Kennedy, d'une superficie utile d'environ 23 800 m² à usage de bureaux compris dans un ensemble immobilier sis à Paris 16e arrondissement, a généré un revenu locatif IFRS de 0,7 million d'euros en 2018, étant rappelé qu'il a été acquis par SCI CGR Propco le 5 décembre 2018.

La Société conserve son statut de foncière verte avec un patrimoine entièrement certifié NF HQE™ Exploitation ou BREEAM In-Use International.

Le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 92,3 % au 31 décembre 2018 par rapport à 91,4 % au 1er janvier 2018 et la durée moyenne pondérée résiduelle des baux est de 5,3 années.

Les comptes consolidés du Groupe font apparaître un chiffre d'affaires de 53 026 milliers d'euros en progression de 3,3 % et un résultat de 33 106 milliers d'euros contre 62 408 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 30 avril 2019.

1.2.1. STRATÉGIE ET FAITS MARQUANTS

Acquisition

Le groupe Cegereal a fait l'acquisition de l'immeuble Passy Kennedy à travers sa filiale SCI CGR Propco le 5 décembre 2018. Cet immeuble a été intégré au patrimoine immobilier du Groupe qui passe de quatre à cinq immeubles au cours de l'exercice 2018.

Cette acquisition a été financée par fonds propres à hauteur de 73 millions d'euros à la suite d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires et par un financement externe de 148,5 millions d'euros.

Idéalement situé dans le 16e arrondissement de Paris au sein du quartier central des affaires élargi, Passy Kennedy est un immeuble de bureaux emblématique, situé en bord de Seine près de la Maison de la Radio. L'actif, d'une surface utile d'environ 23 800 m², offre une vue exceptionnelle sur la Tour Eiffel et bénéficie d'un accès direct aux transports en commun, notamment avec la station du RER C attenante.

Entièrement loué à 10 locataires de premier rang, dont Radio France, Passy Kennedy présente une durée moyenne résiduelle des baux de 6,6 ans et génère 10,3 millions d'euros de revenus locatifs annuels. L'immeuble a fait l'objet d'importants travaux de rénovation au cours des quatre dernières années, avec notamment une modernisation des équipements techniques et a été certifié BREEAM In-Use International.

Activité locative

Au cours de l'année 2018, Cegereal a enregistré une activité locative dynamique avec la signature de nouveaux baux sur Europlaza.

KPMG a pris à bail des locaux complémentaires portant ainsi la surface louée à près de 7 400 m². La prise d'effet du bail étant répartie entre 2018 et 2019 selon les surfaces louées, leur entrée dans la tour se fait sur ces deux années.

L'Autorité Bancaire Européenne prend possession de 5 300 m² de surfaces pour une période de 9 ans à partir du mois d'avril 2019.

Incluant ces signatures, le taux d'occupation d'Europlaza s'élève à 87,2 %, et le taux d'occupation global du portefeuille à 96,1 %. Sans prendre en compte ces signatures, le taux d'occupation global s'élève à 92,3 % au 31 décembre 2018 contre 91,4 % il y a un an.

Certifications et reconnaissance

La Société conserve son statut de foncière verte avec un patrimoine entièrement certifié HQE Exploitation ou BREEAM In-Use International.

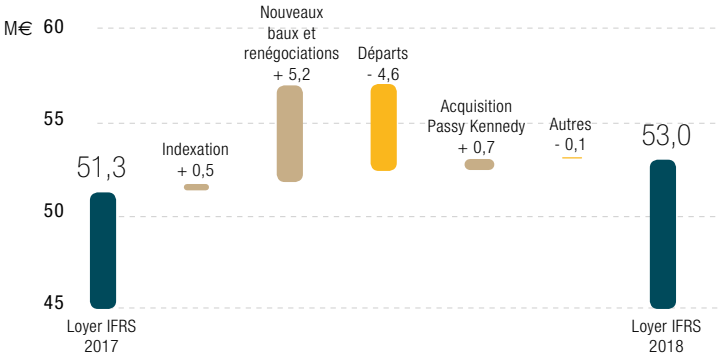
Cegereal a remporté pour la 3e année consécutive deux Gold Awards lors de la conférence annuelle de l'EPRA (European Public Real Estate Association), récompensant ainsi la qualité de sa communication financière et extra-financière.

La Société se hisse par ailleurs à la seconde place du classement annuel du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) dans la catégorie des foncières cotées de bureaux en Europe. Avec un score de 90/100, – contre 82/100 pour la moyenne du secteur – Cegereal se positionne dans le top 3 du classement pour la 4e année consécutive.

1.2.2. REVENUS LOCATIFS

Évolution de revenus locatifs (31/12/2017-31/12/2018)

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



La hausse de 3,3 % sur un an des loyers est principalement due à l'effet « année pleine » des prises à bail en 2017 (+ 5,2 M€) et aux loyers générés par l'immeuble Passy Kennedy acquis en décembre 2018 (+ 0,7 M€). Les baux signés sur le 4e trimestre 2018 verront leur effet « année pleine » sur les loyers 2019.

Historique des loyers nets (2014-2018)

En milliers d'euros

	2018	2017	2016	2015	2014
Revenus locatifs immeuble Europlaza	14 589	16 635	19 183	18 077	20 770
Revenus locatifs immeuble Arcs de Seine	17 279	15 256	17 747	16 384	14 008
Revenus locatifs immeuble Rives de Bercy	10 084	9 907	9 847	9 849	9 968
Revenus locatifs Campus Hanami	10 359	9 460	419	0	0
Revenus locatifs Passy Kennedy	716	-	-	-	-
Loyers	**53 026**	**51 259**	**47 196**	**44 310**	**44 746**
Refacturations de charges locatives (1)	8 500	8 382	6 323	6 868	6 489
Refacturations d'impôts (2)	5 790	5 604	4 599	4 363	4 833
Autres refacturations locataires	564	1 587	2 606		1 836
Produits divers	156	593	463	118	16
Autres prestations	**15 010**	**16 166**	**13 991**	**11 349**	**13 173**
Charges liées aux immeubles (3)	(31 002)	(29 416)	(17 221)	(17 156)	(16 341)
Loyers nets	**37 034**	**38 008**	**43 965**	**38 503**	**41 579**

Historique des charges propriétaire (2014-2018)

En milliers d'euros

	2018	2017	2016	2015	2014
Maintenance des immeubles	(159)	(161)	(136)	(498)	(20)
Charges sur lots vacants	(1 147)	(2 161)	(1 471)	(1 299)	(1 707)
Honoraires de gestion immobilière	(13 471)	(11 676)	(4 062)	(3 143)	(3 049)
Autres charges liées aux immeubles - Propriétaire	(1 936)	(1 476)	(629)	(985)	(243)
Charges liées aux immeubles - Propriétaire (3) - (1) - (2)	(16 713)	(15 474)	(6 299)	(5 925)	(5 019)
Salaires et traitements	(815)	(1 240)	(1 127)	(957)	(550)
Autres frais de structure	(3 424)	(4 177)	(2 329)	(3 812)	(2 376)
Total charges propriétaire	(20 952)	(20 890)	(9 754)	(10 695)	(7 944)

1.2.3. TAUX D'OCCUPATION DES IMMEUBLES

Le taux d'occupation global du portefeuille de 96,1 % inclut les baux signés au 4e trimestre 2018 avec l'Autorité Bancaire Européenne et l'extension des locaux loués par KPMG. Le taux d'occupation d'Europlaza est ainsi porté à 87,2 %.

Sans prendre en compte ces signatures, le taux d'occupation s'élève à 92,3 % au 31 décembre 2018 contre 91,4 % il y a un an.

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

31 décembre 2018

	Europlaza	Arcs de Seine	Rives de Bercy	Campus Hanami	Passy Kennedy	Total
Taux d'occupation	73,0 %	98,4 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	92,3 %

1.2.4. PRINCIPAUX AGRÉGATS COMPOSANT LE RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE

En milliers d'euros

Rubrique de l'état de résultat global	2018	2017	Variation	Détail
Loyers nets	37 034	38 008	(974)	En 2018, les loyers nets correspondent aux loyers de la période (53,0 M€) et aux refacturations de charges (15,0 M€), desquels sont soustraites les charges liées aux immeubles (31,0 M€). La variation sur un an des loyers nets est principalement due : - à l'augmentation des loyers bruts à périmètre constant (+ 1,1 M€) - aux loyers générés par l'immeuble Passy Kennedy acquis en décembre 2018 (+ 0,7 M€) - à l'importance des indemnités de départ perçues en 2017 par apport à 2018 (- 1,1 M€) - à l'incentive fee plus important en 2018 par rapport à 2017 (- 1,3 M€)
Frais de fonctionnement	(4 039)	(4 590)	551	Les frais de fonctionnement sont principalement composés d'honoraires, de primes d'assurance et de frais de personnel. Ils ne présentent pas de variation significative sur l'exercice.
Autres charges opérationnelles	(89)	(10)	(79)	Les autres charges opérationnelles correspondent principalement à la variation de la juste valeur des Bons de Souscription d'Actions (BSA). Ils ne présentent pas de variation significative sur l'exercice.
Variation de la juste valeur des immeubles	11 701	37 178	(25 477)	Cet agrégat de 11,7 M€ correspond à une augmentation de juste valeur des immeubles (s'expliquant par l'amélioration de la situation locative, la valorisation des travaux de rénovation réalisés et la consommation de franchises), minorée par des dépenses de travaux. La variation par rapport à 2017 s'explique principalement par la moindre augmentation de juste valeur des immeubles.
Résultat opérationnel	44 607	70 587	(25 979)	
Résultat financier	(11 501)	(9 945)	(1 556)	Le résultat financier comprend principalement des charges financières pour 11,5 M€. La variation s'explique principalement par les charges d'intérêts sur le dernier tirage de l'emprunt signé avec la société Prothin réalisé le 7 juillet 2017 à hauteur de 39 M€.
Charge d'impôt	-	1 765	(1 765)	Le variation s'explique par le remboursement de la taxe 3% sur les dividendes qui avait été payée par Cegereal en 2015 et 2016.
Résultat net	33 106	62 408	(29 300)	

1.2.5. ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL

La stratégie d'investissement centrée sur l'immobilier de bureaux haut de gamme au sein du Grand Paris encre Cegereal dans un environnement concurrentiel composé principalement de sociétés de gestion (OPCI/SCPI), d'investisseurs historiques comme les assureurs et les caisses de retraite ainsi que d'autres foncières cotées dédiées au segment tertiaire prime. Une capitalisation boursière s'établissant à 540 millions d'euros (au 18/01/2019) place Cegereal au 14e rang de l'indice Euronext IEIF SIIC France - indice qui synthétise la performance des 27 principales foncières cotées en France.

La société s'attache à maintenir une transparence et une comparabilité des données publiées. En effet, elle respecte les lignes directrices à suivre par les sociétés cotées, publiées par les organismes de place en matière d'informations financières.

1.2.6. INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS RÉALISÉS

En 2018, 227 millions d'euros d'investissements immobiliers ont été réalisés, parmi lesquels l'acquisition de l'immeuble Passy Kennedy et des investissements de maintenance, permettant d'améliorer la qualité du patrimoine et d'assurer des revenus de qualité.

	2018	2017
Acquisitions (1)	218 919	-
Développement	-	-
Investissements à portefeuille constant	8 500	8 106
Autres	-	-
Investissements immobiliers réalisés	227 419	8 106

(1) Acquisitions droits et frais inclus

1.2.7. ÉVOLUTION DE LA TRÉSORERIE

Les éléments exceptionnels expliquant la variation de la trésorerie sont principalement une distribution additionnelle, une augmentation de capital et l'acquisition de Passy Kennedy. Le tableau de flux de trésorerie est présenté en page 94 du rapport annuel.

1.3. RESSOURCES FINANCIÈRES

1.3.1. STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2018

La dette financière nette s'élève à 713 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre 557 millions au 31 décembre 2017.

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

Prothin

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 d'un montant en principal de 525 000 000 euros lui permettant notamment de rembourser son prêt initial et de financer certains travaux et certaines dépenses. La date d'échéance initiale est le 26 juillet 2021.

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

Au titre de la Convention de Crédit Prothin, tout remboursement anticipé volontaire de tout ou partie de l'encours du crédit ou obligatoire dans certains cas de tout ou partie de l'encours du crédit donnera lieu au paiement par Prothin, en sus des coûts de rupture, d'une indemnité de remboursement anticipé égale à 0,50 % du montant remboursé, 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, 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 100 000 000 euros. La date d'échéance est le 15 décembre 2021.

La Convention de Crédit SCI Hanami Rueil prévoit le remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de Cegereal.

Au titre de la Convention de Crédit Hanami Rueil, tout remboursement anticipé volontaire de tout ou partie de l'encours du crédit ou obligatoire de tout ou partie de l'encours du crédit donnera lieu au paiement par SCI Hanami Rueil, en sus des coûts de rupture, d'une indemnité de remboursement anticipé égale à 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 pour tout remboursement anticipé intervenant à compter du troisième 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 50 % de son montant.

SCI CGR Propco

Concomitamment à la réalisation de l'Acquisition Passy Kennedy, SCI CGR Propco a conclu le 5 décembre 2018 (la Date de signature) avec la Société Générale un contrat de prêt (le « **Contrat de Prêt SCI CGR Propco** ») d'un montant en principal de 148 500 000 euros lui permettant de financer le paiement d'une partie du prix d'acquisition de Passy Kennedy et de couvrir les frais liés à l'acquisition et les dépenses afférentes à l'immeuble Passy Kennedy. La date d'échéance initiale est le 5 décembre 2022. La société dispose d'un droit de prorogation d'une année.

Le Contrat de Prêt SCI CGR Propco prévoit le remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de la société SCI CGR Propco et/ou de Cegereal.

Au titre du Contrat de Prêt SCI CGR Propco, tout remboursement anticipé volontaire de tout ou partie de l'encours du crédit ou obligatoire dans certains cas de tout ou partie de l'encours du crédit donnera lieu au paiement par SCI CGR Propco, en sus des coûts de rupture, d'une indemnité de remboursement anticipé égale à :

- 1 % du montant remboursé, pour tout remboursement intervenant entre la Date de Signature (exclue) et la première date anniversaire de la Date de Signature (incluse) ;
- 0,75 % du montant en principal ainsi remboursé, pour tout remboursement anticipé intervenant entre la première date anniversaire de la Date de Signature (exclue) et la deuxième date anniversaire de la Date de Signature (incluse) ;
- Étant précisé qu'aucune Indemnité de Remboursement Anticipé ne sera due après la deuxième date anniversaire de la Date de Signature (exclue).

1.3.2. PRINCIPALES GARANTIES DONNÉES

Le montant de la dette nominale brute garantie par des sûretés réelles (hypothèques conventionnelles, privilèges de prêteur de deniers, promesses d'affectation hypothécaires) s'élève à 771 millions d'euros à fin 2018 contre 624 millions d'euros à fin 2017.

Ainsi, au 31 décembre 2018, le montant total des financements garantis par des actifs sous forme de sûretés réelles s'élève à 54,7 % de la valeur totale (bloc) du patrimoine détenu, contre 53,4 % au 31 décembre 2017, pour une limite maximale allant de 70 à 75 % autorisée dans les différentes conventions de crédit.

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

- *Sûretés réelles immobilières :*

  Sur les immeubles, constitution des sûretés réelles immobilières à savoir privilège de prêteur de deniers et/ou hypothèques conventionnelles venant en premier rang.

- *Cessions de créances professionnelles :*

  Cessions au profit des banques de créances professionnelles à titre de garantie par bordereaux « Dailly ».

- *Nantissement de titres :*

  Nantissement des titres Prothin détenus par Cegereal.
  Nantissement des parts sociales détenues par Cegereal et K-Rueil dans le capital de SCI Hanami Rueil
  Nantissement des parts sociales détenues par Cegereal et EURL CGR Holdco dans le capital de SCI CGR Propco.

- *Nantissement de comptes bancaires :*

  Nantissements de premier rang et sans concours au profit des banques portant sur le solde créditeur des comptes bancaires ouverts en France.

- *Gage-Espèces :*

- *Délégations d'indemnités d'assurance :*

  Délégations de toute indemnité d'assurance faisant l'objet de l'opposition à paiement prévue par l'article L.121-13 du code des assurances.

- *Nantissement de Créance – Contrat de couverture :*

  Nantissement portant sur toute créance que viendra à détenir l'emprunteur à l'encontre de la banque de couverture au titre d'un contrat de couverture.

- *Nantissement de Créance – Créance de restitution :*

  Nantissement portant sur toute créance de restitution que viendra à détenir l'emprunteur à l'encontre des débiteurs au titre de toute créance de restitution liée au nantissement des créances relatives au contrat de couverture.

- *Nantissement de créance de prêts subordonnés :*

  Nantissement de créances de prêts subordonnés portant sur les prêts subordonnés (à savoir toute créance de prêt intragroupe que Cegereal détiendra sur ses filiales agissant en qualité d'emprunteur).

- *Lettres d'intention au sens de l'article 2322 du Code civil.*

1.3.3. PRINCIPAUX RATIOS FINANCIERS

La situation financière de Cegereal au 31 décembre 2018 satisfait les différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les différents contrats de crédit conclus par les entités du Groupe.

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

	31/12/18	31/12/17	31/12/16
Ratio d'endettement			
Emprunt, part à plus d'un an (1) / patrimoine réévalué (2)	54,7 %	53,4 %	52,1 %
Ratio de couverture des intérêts			
Revenu sur la période de référence (3) / charges d'intérêt (4)	475 %	471 %	513 %

(1) L'emprunt, part à plus d'un an est présenté en note 5.11 page 105 du DDR.

(2) Le patrimoine réévalué est présenté en note 5.1 page 102 du DDR.

(3) Le revenu sur la période de référence désigne, pour une période de douze mois à venir (pour l'emprunt de Prothin et Passy Kennedy), pour la période des six mois précédents aux six mois suivants (pour l'emprunt Hanami), la somme des revenus locatifs prévisionnels relatifs aux baux signés, hors taxes, réduits des loyers qui seraient en risque avéré (congés/impayés) et des dépenses opérationnelles refacturables aux locataires et les dépenses opérationnelles non refacturables.

(4) Les charges d'intérêt 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.

1.3.4. GESTION DE LA COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de Cegereal a pour objectif de couvrir son exposition au risque de taux.

1.4. REVUE DE L'ACTIVITÉ DES SOCIÉTÉS DU GROUPE

1.4.1. 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, SCI Hanami Rueil et SCI CGR Propco ainsi que la gestion desdites participations.

La présentation et l'analyse qui suivent doivent être lues avec l'ensemble du présent document de référence et notamment les comptes sociaux qui figurent au sein du paragraphe 3. Comptes sociaux de cette partie.

La société Cegereal a réalisé un chiffre d'affaires de 249 160 euros en progression de 191 % et un résultat déficitaire de 44 456 euros contre une perte de 77 234 euros pour l'exercice précédent.

Les comptes annuels seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale du 30 avril 2019.

Les capitaux propres, qui étaient de 299 477 milliers d'euros au premier jour de la période, s'élèvent à 324 520 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

Les disponibilités s'élèvent à 14 762 milliers d'euros au 31 décembre 2018, en hausse de 13 763 milliers d'euros par rapport au 31 décembre 2017.

Les principaux mouvements de l'exercice clos le 31 décembre 2018, et qui concourent à ce niveau de disponibilités, sont les suivants :

En milliers d'euros

RESSOURCES	
Augmentation des dettes financières diverses	3 442
Augmentation de capital	79 901
Augmentation de l'actif immobilisé	56 991
Total des ressources	**140 334**

EMPLOIS	
Capacité d'autofinancement (négative) générée au cours de l'exercice	278
Distribution de dividendes	54 813
Besoin net en fonds de roulement	71 480
Total des emplois	**126 571**

Variation nette de trésorerie	**13 763**

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

	31/12/18 12 mois	31/12/17 12 mois
Chiffre d'affaires net	249	86
Autres produits d'exploitation	237	58
Total des produits d'exploitation	**487**	**144**
Autres achats et charges externes	(2 565)	(1 770)
Impôts, taxes et versements assimilés	(80)	(42)
Salaires et traitements	(1 015)	(1 240)
Dotations aux amortissements sur immobilisations	-	(236)
Autres charges d'exploitation	(192)	(176)
Total charges d'exploitation	**(3 854)**	**(3 462)**
Résultat d'exploitation	**(3 367)**	**(3 318)**
Total des produits financiers	3 360	1 497
Total des charges financières	(85)	(35)
Résultat financier	**3 274**	**1 462**
Résultat exceptionnel	**48**	**14**
Impôts sur les bénéfices	**-**	**1 765**
Bénéfice (ou perte)	**(45)**	**(77)**

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 à 44 456 euros comme suit :

Origine :

- Résultat de l'exercice (perte) : - 44 456 euros

- Report à nouveau antérieur : 14 006 euros

- Autres réserves : 122 849 euros.

Affectation :

- Report à nouveau : 14 006 euros, le poste « Report à nouveau » serait ainsi ramené à 0 euro ;
- Autres réserves : 30 450 euros ; le montant du poste « Autres réserves » serait ainsi ramené de 122 849 euros à 92 399 euros.

Distribution de réserves et de prime d'émission

Il est proposé une distribution de réserves et de prime d'un montant de 2,30 euros par action, soit un montant total de 36 584 812 euros prélevé :

- à concurrence de 92 399 euros sur le poste « Autres réserves » qui sera ramené d'un total de 92 399 euros (après affectation du résultat) à 0 euro ;
- à concurrence de 36 492 413 euros sur le poste « Primes d'émission » qui sera ramené d'un total de 86 278 764 euros à 49 786 351 euros.

Le détachement du coupon interviendra le 3 mai 2019.

Le paiement sera effectué le 7 mai 2019.

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 15 906 440 actions composant le capital social au 22 mars 2019, le montant global des distributions serait ajusté en conséquence par prélèvement sur le compte « Prime d'émission » et le montant affecté au compte de « Report à Nouveau » serait déterminé sur la base des distributions effectivement mises en paiement.

Cette distribution constitue un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1 du Code général des impôts.

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 résultant de l'article 158-3-2° du CGI		Revenus non éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI	Distributions assimilées à un remboursement d'apport
	Dividendes	Autres revenus distribués		
31/12/15	26 745 000 €[1] soit 2 €/action	-	-	-
31/12/16	-	-	-	28 082 250 €[1] soit 2,10 €/action
31/12/17	-	-	-	54 827 250 €[1] soit 4,10 €/action

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

Les charges non déductibles fiscalement (art. 39-4 du CGI)

Aucune dépense et charge visée par l'article 39-4 du Code général des impôts ainsi que l'impôt correspondant (amortissements excédentaires des véhicules de tourisme loués) n'a été constatée sur l'exercice 2018.

Information sur les délais de paiement des fournisseurs de la société Cegereal

Factures reçus et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D. 441-4 du code de commerce)

	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombre de factures concernées												
Montant total des factures concernées (préciser HT ou TTC)												
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (préciser HT ou TTC)												
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser HT ou TTC)												
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues (préciser HT ou TTC)												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	❒ Délais contractuels : (préciser) ❒ Délais légaux (préciser)						❒ Délais contractuels : (préciser) ❒ Délais légaux (préciser)					

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

1.4.2. ACTIVITÉS ET RÉSULTATS DES FILIALES

Prothin

Prothin a pour activité principale la propriété et l'exploitation des immeubles Europlaza, Arcs de Seine et Rives de Bercy dont la valorisation globale est de 1 017 millions d'euros au 31 décembre 2018.

Les loyers comptabilisés s'élèvent à 51 millions d'euros en 2018 contre 49,8 millions d'euros en 2017.

Le résultat net de Prothin est de 1,9 million d'euros en 2018 contre 3,7 millions d'euros en 2017.

Le capital social a été réduit d'un montant de 21 261 849 euros par remboursement en numéraire d'une partie de la valeur nominale des actions ordinaires.

Le montant des distributions de primes au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018 s'élève à 21,3 millions d'euros.

L'immeuble Rive de Bercy est occupé à 100 %, Europlaza à 73 % et Arcs de Seine à 98 %.

K Rueil

K Rueil a pour activité principale la détention et la gestion d'une participation à hauteur de 99,5 % au capital de SCI Hanami Rueil. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, le résultat net de K Rueil est une perte de 258 milliers d'euros.

SCI Hanami Rueil

SCI Hanami Rueil a pour activité principale la propriété et l'exploitation de l'immeuble Campus Hanami valorisé à 170 millions d'euros au 31 décembre 2018. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, les loyers comptabilisés s'élèvent à 9,8 millions d'euros et le résultat net à 0,5 million euros.

L'immeuble Campus Hanami est occupé à 100 %.

EURL CGR Holdco

EURL CGR Holdco détient 0,1 % des parts sociales de SCI CGR Propco.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, son résultat net est une perte de 3 922 euros.

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

SCI CGR Propco

SCI CGR Propco a acquis le 5 décembre 2018 pour un prix de 217 400 000 euros l'immeuble Passy Kennedy, à savoir un bien immobilier d'une surface utile d'environ 23 800 m² à usage de bureaux compris dans un ensemble immobilier sis à PARIS (75016), 76 à 104 avenue du Président Kennedy, 1 à 7 avenue de Lamballe, 11 à 23 avenue du Général Mangin, numéro 2 à 14 rue du Docteur Germain Sée, cadastré section CE numéro 39, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes, consistant en des volumes immobiliers résultant dudit état descriptif définissant son emprise, à savoir les volumes numéros 57 et 71.

La SCI CGR Propco a pour activité principale la propriété et l'exploitation de l'immeuble Passy Kennedy valorisé à 222 millions d'euros au 31 décembre 2018. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, les loyers comptabilisés s'élèvent à 766 milliers d'euros et le résultat net déficitaire de 3,2 millions euros.

L'immeuble Passy Kennedy est occupé à 100 %.

1.4.3. OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS

Opérations entre le Groupe et ses actionnaires

Au 31 décembre 2018, il n'existe pas d'opération significative avec les principaux actionnaires de Cegereal, autres que celles décrites dans la note 5.27 de l'annexe aux comptes consolidés et au paragraphe IV.3.

Opérations entre sociétés 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 comptes courants d'associés permettent une gestion optimisée des flux de trésorerie en fonction des excédents et des besoins entre les différentes filiales, notamment, la conclusion d'une convention de compte courant d'associé entre Cegereal et SCI CGR Propco afin de financer l'acquisition de l'immeuble Passy Kennedy, pour un montant de 73 millions d'euros.

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

1.5. ÉVOLUTIONS, PERSPECTIVES ET TENDANCES

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

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

Il n'y a pas eu, à la connaissance de Cegereal, de changement significatif de la situation financière ou commerciale du Groupe depuis le 31 décembre 2018.

1.7. RISQUES

Cegereal a procédé à une revue des risques spécifiques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs). La gestion des risques est intégrée aux processus décisionnels et opérationnels de la société.

Il est fait état des principaux risques du Groupe dans le tableau suivant. Il convient de noter que le tableau de synthèse n'a pas pour objectif de faire un inventaire exhaustif des risques.

1.7.1. TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX RISQUES

● : risque élevé

Risques	Nature	Impacts
I. Risques stratégiques		
Risques liés à l'environnement économique ●	Les conditions économiques internationales et nationales (croissance économique, taux d'intérêt, taux de chômage, évolution des indices, etc.) peuvent avoir un impact significatif défavorable sur l'activité du Groupe et ses résultats financiers.	- 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 le cas échéant ; - Dégradation de la situation financière et des résultats ; - Baisse de la valeur de marché du patrimoine ; - Difficulté à mettre en œuvre sa stratégie locative, d'investissements et d'arbitrage.
Risque lié à la concentration du portefeuille dans une même région géographique	L'ensemble du portefeuille est situé dans la première périphérie parisienne et à Paris. La concurrence au sein de la région ou des régions voisines peut favoriser les mouvements d'entreprises souhaitant saisir l'opportunité d'un meilleur rapport qualité/prix.	- 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 ; - Dégradation des niveaux de loyers, de marges, et plus généralement de la situation financière et des résultats du Groupe (lors de renouvellement des baux ou de commercialisation des surfaces) ; - Dégradation de la situation financière et des résultats du Groupe en cas de départ de locataires (absence de loyers et surcoût de charges opérationnelles).
Risques liés à la concentration du portefeuille dans une même typologie d'actifs	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.	- Dégradation de la situation financière et des résultats du Groupe.
Risque d'insolvabilité des locataires ●	Le Groupe est soumis au risque de dégradation de la solidité financière de ses locataires pouvant aller jusqu'à l'insolvabilité. Le risque est une dégradation du taux de recouvrement des loyers suite à des difficultés financières des locataires (cf. paragraphe 2.5.4 du paragaphe 2. Comptes consolidés, note 4.5).	- Retard ou défaut de paiements, détérioration de la trésorerie et des résultats du Groupe ; - Augmentation du risque de liquidité (voir risque développé ci-dessous dans la catégorie II. Risques financiers).
Risque de dépendance à l'égard de certains locataires et de baisse du taux d'occupation ●	Le Groupe a fait le choix stratégique de développer des partenariats locatifs auprès de grands comptes et de grandes entreprises, l'exposition du chiffre d'affaires du Groupe peut en être affectée (cf. paragraphe 2.5.4 du paragaphe 2. Comptes consolidés, note 4.5).	- Dégradation de la situation financière et des résultats du Groupe en cas de demande de renégociation des baux au moment de leur renouvellement ou de départ de l'un de ces locataires (absence de loyers et surcoût de charges opérationnelles) ; - Baisse de la valeur de marché du patrimoine.
Risque de réputation lié aux problématiques de santé, confort et bien-être des locataires	Devenus incontournables depuis quelques années, la santé, le confort et le bien-être des locataires reposent sur les critères physiques du confort (lumière, calme, espace, température), de construction de l'immeuble, l'organisation des espaces de travail (flex office, espace de coworking), des lieux de restauration, de repos, de détente ou de sport sont des critères déterminants de ces choix.	- Obsolescence des immeubles de Cegereal par rapport aux nouvelles attentes des locataires en matière de confort et bien-être, de santé peut générer de la vacance et une baisse d'attractivité des immeubles ; - Exposition des immeubles à des problèmes liés à la santé publique, à la sécurité ou la protection de l'environnement.
Risques liés aux coûts et à la disponibilité des couvertures d'assurance appropriées	Le Groupe pourrait être confronté à une augmentation de ses primes d'assurances du fait d'une sinistralité jugée importante par ses assureurs sur une période donnée ou pourrait subir des pertes qui ne soient pas intégralement couvertes par les garanties souscrites. De plus, il s'agit d'un risque 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. Cf. paragraphe 1.8 ci après.	- Dégradation de la situation financière et des résultats du Groupe.
Risques liés à la sous-traitance	L'activité locative du Groupe repose sur certains sous-traitants et prestataires de services. Le Groupe est soumis au risque de cessation d'activité, d'insolvabilité, de mauvaise exécution ou de non-respect de la réglementation de la part des principaux sous-traitants, notamment pour les travaux de rénovation et d'entretien du patrimoine.	- Baisse de la qualité de prestations fournies par le Groupe ; - Dégradation de l'image de la Société ; - Accroissement des coûts correspondants ou des risques juridiques.
Risques liés à l'actionnaire majoritaire	Le Concert Northwood (tel que ce terme est défini au paragraphe IV.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 détient 56,3 % du Groupe). De plus, le Concert Northwood gère en France d'autres actifs immobiliers. Dès lors, il peut se trouver en position de conflit d'intérêts dans le cadre de certaines transactions (ex : négociation de bail, cession d'un immeuble) ce qui peut avoir des conséquences défavorables pour la Société, son patrimoine, sa situation financière, ses résultats ou les orientations stratégiques du Groupe.	- Influence significative sur la Société et sur la conduite de l'activité du Groupe.
Risques de réputation liés à l'environnement : l'énergie, le changement climatique et la biodiversité, etc.	La Loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) (2015), l'accord de Paris, la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC), la Stratégie nationale pour la biodiversité (SNB) et les recommandations de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) font partie des multiples initiatives normatives et réglementaires, nationales et internationales qui visent particulièrement le secteur immobilier 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, eau, ressources et déchets, etc.). L'absence d'une politique traitant particulièrement l'énergie, le carbone et la biodiversité représente un risque fort vis-à-vis de l'ensemble des parties prenantes de Cegereal, notamment les locataires qui pourraient s'orienter vers des immeubles plus performants sur le sujet ou les investisseurs qui pourront préférer des acteurs plus engagés.	- Baisse de commercialité des immeubles ; - Augmentation des coûts de conformité, responsabilités, restrictions, limitations sur l'utilisation des biens à forte intensité carbone, investissements dans les nouvelles technologies etc. ; - Augmentation des coûts d'exploitation des actifs par l'augmentation du prix de l'énergie ; - Dégradation de l'image et la réputation du Groupe.
Risques physiques et financiers liés aux effets du changement climatique	Le Groupe est susceptible d'être exposé à des risques physiques et 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 évènements météorologiques extrêmes (température, précipitation et inondation, vent…).	- Perte de valeur du Groupe en cas de provenance d'évènements météorologiques extrêmes (température, précipitation et inondation, vent…) affectant les actifs ; - Augmentation des coûts d'exploitation en cas de raréfaction et hausse des coûts de matières premières (eau, énergie...) ; - Hausse des primes d'assurance et des coûts d'exploitation (consommables et maintenance technique).

Risques	Nature	Impacts
II. Risques réglementaires		
Risques liées aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC	La Société est exposée aux risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut. La Société est soumise au régime fiscal applicable aux SIIC prévu à l'article 208 C du CGI (le « régime SIIC »). Ce régime SIIC lui permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés pour la fraction de son bénéfice provenant (i) de la location de ses immeubles, (ii) des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles ou de participations dans des sociétés de personnes ayant un objet identique aux SIIC ou dans des filiales ayant opté pour le régime SIIC et (iii) sous certaines conditions, de dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC ou de SPPICAV. Le bénéfice de l'exonération est subordonné notamment au respect d'une obligation de distribution d'une part importante des bénéfices de la Société et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de cette obligation. Par ailleurs, 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 doit(vent) pas détenir directement ou indirectement 60% ou plus du capital d'une SIIC. En outre, la Société pourrait être tenue d'acquitter un prélèvement de 20% du montant des sommes distribuées en cas de versement de dividendes (i) prélevés sur des bénéfices exonérés (ii) à un actionnaire (autre qu'une personne physique) détenant, directement ou indirectement, au moins 10 % des droits à dividendes de la Société au moment de la mise en paiement et (iii) non soumis à l'impôt sur les sociétés (ou à un impôt équivalent) chez cet actionnaire.Les statuts de la Société prévoient expressément la prise en charge des conséquences de ce prélèvement par l'actionnaire concerné, mais la Société pourrait éventuellement rencontrer des difficultés de recouvrement ou d'insolvabilité dudit actionnaire si une retenue sur le dividende n'était pas possible.	- Effet défavorable significatif sur la situation financière et les résultats du Groupe et ses perspectives.
Risques liés à la réglementation des baux	En France, la réglementation relative aux baux commerciaux impose au bailleur un certain nombre de contraintes. L'évolution de la réglementation en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation, de plafonnement des loyers, de refacturation de charges, est susceptible d'avoir des conséquences négatives sur le Groupe.	- Conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, la situation financière et les résultats du Groupe ; - Moindre flexibilité pour augmenter les loyers afin de les faire correspondre aux loyers du marché et d'optimiser les revenus locatifs du Groupe ; - Moindre flexibilité pour refacturer certaines charges locatives et impôts aux locataires et leur imputer certains travaux ; - Paiement au locataire d'une indemnité d'éviction à l'échéance du bail en cas de refus de nouvellement.
Risques liés à la reglementation des immeubles de grande hauteur (IGH)	L'évolution des réglementations liés aux IGH applicables au Groupe en sa qualité de propriétaire et gestionnaire immobilier est susceptible d'entraîner une hausse de ses dépenses et avoir ainsi des répercussions sur les résultats du Groupe. L'activité du Groupe l'expose notamment à des risques en matière de sécurité.	- Charges supplémentaires d'exploitation et d'entretien ; - Coûts élevés de mise en conformité ; - Mise en cause de la responsabilité civile et, le cas échéant pénale de la société.
III. Risques financiers		
Risque d'erreur d'estimation de la valeur des actifs ou de non-réalisation des hypothèses retenues.	Le Groupe comptabilise ses immeubles de placement à leur juste valeur, conformément à l'option offerte par la norme ISA 40. Elle est donc soumise au risque de variation de la valeur d'un actif estimées par les experts, pouvant intervenir suite à un ajustement des principales hypothèses retenues (taux de rendement, valeur locative, taux d'occupation), et susceptible d'impacter l'actif net réévalué du Groupe. Cf. paragraphe 2.5.4 du paragaphe 2. Comptes consolidés, note 4.2	- Dégradation du résultat consolidé IFRS du Groupe ; - Risque d'augmentation du coût de l'endettement ; - Risque de rupture des ratios financiers ; - Dégradation de la capacité d'emprunt du Groupe.
Risque de contrepartie financière	L'utilisation de lignes de crédit ainsi que de contrats de couverture de taux d'intérêt auprès d'établissements financiers pourraient exposer le Groupe au risque de défaillance des contreparties de tels contrats. Cf. paragraphe 2.5.4 du paragaphe 2. Comptes consolidés, note 4.1	- Détérioration de la trésorerie et des résultats du Groupe.
Risque lié au niveau des taux d'intérêt	Il s'agit du risque de voir les performances et objectifs du Groupe affectés par des hausses des taux d'intérêts dans le temps. En effet, le recours à l'endettement du Groupe l'expose au risque de variation des taux d'intérêt. Cf. paragraphe 2.5.4 du paragaphe 2. Comptes consolidés, note 4.6.	- Détérioration de la trésorerie et des résultats du Groupe (une augmentation des frais financiers).
Risques 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.	- 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 » ; - Refinancement pour un montant ou à des conditions financières moins favorables ; - Baisse de la notation de crédit de Cegereal ayant un impact sur la capacité du Groupe pour lever des fonds.

1.7.2. GESTION DES RISQUES ET PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

Une cartographie des risques est également réalisée par la Direction générale et revue par le Comité d'audit. Les risques spécifiques significatifs sont évalués en fonction de trois éléments principaux : mesure de l'impact, mesure de la probabilité et appréciation de l'efficacité du dispositif de maîtrise.

Les échelles d'impact et d'efficacité du dispositif de maîtrise de chaque risque sont composées de cinq niveaux allant du très faible (1) au très élevé (5). Concernant l'échelle de probabilité de chaque risque, elle est composée de cinq niveaux : d'improbable (1) à très probable (5).

Les risques résiduels, correspondants au niveau du risque subsistant après la mise en place du dispositif de maîtrise sont pris en compte dans l'établissement de cette cartographie.

Les risques les plus significatifs sont qualifiés de « risque élevé » au sein du tableau de synthèse des risques présenté ci-dessus. 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 la Société, 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 (voir paragraphe IV.1.4).

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.
- chaque administrateur doit être attentif à la répartition et à l'exercice des pouvoirs et responsabilités respectifs des organes de la Société et ils doivent vérifier qu'aucune personne ne puisse exercer sur la Société un pouvoir discrétionnaire sans contrôle.

La Charte de l'administrateur rappelle également, en tant que de besoin, la réglementation boursière applicable en matière d'abus de marché (opérations d'initiés et divulgation illicite d'informations privilégiées), de fenêtres négatives et de transparence (déclarations des opérations sur titres).

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 l'asset manager. Les ERP utilisés par le Groupe sont Altaix, Yardi et Cassiopae. 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 les logiciels par les gestionnaires 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'arrêté des comptes inclus :

- un calendrier de clôture, qui est soumis au Comité d'audit ;
- l'ensemble des entités du Groupe communique un reporting mensuel détaillé comprenant un compte de résultat, un bilan synthétique et des états de détails. Les comptes consolidés sont établis sur la base des liasses de consolidation des différentes entités ;
- les informations spécifiquement nécessaires à la préparation des comptes consolidés sont obtenues auprès d'évaluateurs indépendants pour la juste valeur des immeubles 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 des cabinets 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 trente jours suivant la fin du premier semestre, un bilan non audité (établi à la date du dernier jour du semestre concerné), un compte de résultat et le tableau de trésorerie (pour le semestre), la comparaison entre le bilan, le compte de résultat et le budget, ainsi que la comparaison entre ces états et le budget et les prévisions révisées de résultats pour l'exercice social en cours.

c) Nature des autres procédures :

La Société fait appel à différents intervenants extérieurs pour assurer la gestion de la Société et de ses actifs. Ainsi, la mission d'*asset management* est confiée à Northwood Investors France Asset Management. Les fonctions de *property management* sont exercées par le partenaire Yxime pour la société Prothin, par CBRE pour la SCI Hanami Reuil et par Humakey pour SCI CGR Propco, et l'activité d'expertise comptable est assurée par PricewaterhouseCoopers Entreprises. La Direction générale assure un contrôle régulier sur l'ensemble de ces différents intervenants extérieurs au moyen d'échanges et de contacts hebdomadaires avec chacun d'entre eux. 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.

1.7.3. GESTION DES RISQUES LIÉS AUX CRITÈRES ESG (ENVIRONNEMENTAUX, SOCIÉTAUX ET DE GOUVERNANCE) ET CLIMAT

Le Groupe place la RSE au cœur de sa stratégie et suit de manière très détaillée la consommation de ses actifs et l'atteinte de ses objectifs, comme en atteste le chapitre déclaration de performance extra-financière (DPEF) situé pages 47 et suivantes.

Procédure d'analyse des risques ESG-climat

L'analyse des risques ESG-climat a été menée sur les 20 enjeux prioritaires de Cegereal décrits dans le chapitre de la DPEF (Déclaration de Performance Extra-Financière). Pour chaque enjeu, sont analysés les risques physiques et les risques de transition incluant les risques technologiques, les risques de réputation, les risques de marché et les risques réglementaires conformément aux recommandations de la TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) et au guide Art.173 pour les gérants immobiliers publiés par l'OID et PwC en décembre 2017.

Suivant la même méthodologie utilisée pour l'analyse des risques financiers, chaque risque a été hiérarchisé sur une échelle de 0 à 25 selon sa criticité.

Cinq risques critiques ont été retenus comme prioritaires :

- 1 : Confort et bien-être des locataires - risque de réputation
- 2 : Énergie - risque de réputation
- 3 : Résilience au changement climatique - risques physiques
- 4 : Émissions de Gaz à effet de Serre - risque de réputation
- 5 : Biodiversité - risque de réputation

Risques financiers liés au changement climatique

Les nouvelles réglementations mises en place afin de lutter contre le changement climatique représentent des coûts de conformité, des responsabilités, des restrictions et des limitations sur l'utilisation des biens à forte intensité carbone, des investissements dans les nouvelles technologies pouvant affecter la valeur des actifs et des investissements.

On assiste déjà à la mise en place d'une taxe carbone et l'augmentation du prix de l'énergie depuis plusieurs années.

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.

Aujourd'hui, l'impact financier d'une possible taxe carbone et de l'augmentation du prix de l'énergie sont marginaux par rapport aux autres postes financiers de Cegereal.

1.8. 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 dans des secteurs géographiques différents. 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 considérée 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 des sociétés du Groupe 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.

1.9. 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 2018.

2. Comptes consolidés

Les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2017 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 94 à 112 et en page 113 dans le document de référence 2017 enregistré auprès de l'AMF le 27 mars 2018 sous le visa n° D.18-0188 sont incorporés par référence au présent document.

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.

2.1. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE 2018

En milliers d'euros, sauf données par action

	Notes	31/12/18	31/12/17
		12 mois	12 mois
Revenus locatifs	5.18	53 026	51 259
Autres prestations	5.19	15 010	16 166
Charges liées aux immeubles	5.20	(31 002)	(29 416)
Loyers nets		**37 034**	**38 008**
Vente d'immeuble		-	-
Frais de fonctionnement	5.21	(4 039)	(4 765)
Autres charges opérationnelles	5.22	(89)	(10)
Autres produits opérationnels		-	175
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement		12 501	41 978
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement		(800)	(4 800)
Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement	5.1	11 701	37 178
Résultat opérationnel		44 607	70 587
Produits financiers		6	597
Charges financières		(11 508)	(10 542)
Résultat financier	**5.23**	**(11 502)**	**(9 945)**
Charge d'impôts	5.24	0	1 765
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		33 106	62 408
dont part revenant au Groupe		***33 106***	***62 408***
dont part revenant aux minoritaires		**-**	**-**
Autres éléments du résultat global			
RÉSULTAT GLOBAL		33 106	62 408
dont part revenant au Groupe		***33 106***	***62 408***
dont part revenant aux minoritaires		**-**	**-**
Résultat net de base par action	5.25	2,40	4,53
Résultat net dilué par action	5.25	2,27	4,25

2.2. ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE 2018

En milliers d'euros

	Notes	31/12/18	31/12/17
Actifs non courants			
Immobilisations corporelles		47	56
Immeubles de placement	5.1	1 408 520	1 169 400
Prêts et créances (part non courante)	5.2	20 230	21 591
Instruments financiers non courants	5.12	597	31
Total actifs non courants		**1 429 393**	**1 191 078**
Actifs courants			
Créances clients	5.3	7 747	18 481
Autres créances d'exploitation	5.4	14 726	10 200
Charges constatées d'avance		116	347
Total des créances		**22 589**	**29 029**
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5	53 367	61 718
Total trésorerie et équivalents de trésorerie		**53 367**	**61 718**
Total actifs courants		**75 957**	**90 747**
TOTAL ACTIF		1 505 350	1 281 825
Capitaux propres			
Capital		78 006	66 863
Réserve légale et primes		93 277	77 600
Réserves consolidées		470 500	410 662
Résultat net part du Groupe		33 106	62 408
Total capitaux propres	**5.10**	**674 889**	**617 532**
Passifs non courants			
Emprunts (part non courante)	5.11	763 321	616 043
Autres dettes financières (part non courante)	5.14	9 543	5 929
Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)		-	-
Instruments financiers	5.12	791	548
Total passifs non courants		**773 655**	**622 519**
Passifs courants			
Emprunts part à moins d'un an	5.11	3 152	2 979
Dettes fournisseurs	5.16	24 996	11 589
Dettes d'impôts sur les bénéfices		-	-
Autres dettes d'exploitation	5.15	9 698	9 644
Produits constatés d'avance	5.17	18 960	17 561
Total passifs courants		**56 806**	**41 774**
Total passifs		**830 461**	**664 293**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 505 350	1 281 825

2.3. ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

En milliers d'euros

	31/12/18	31/12/17
FLUX D'EXPLOITATION		
Résultat net de l'ensemble consolidé	33 106	62 408
Élimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :		
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	(11 701)	(37 178)
Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :		
Amortissement d'immobilisations corporelles (hors immeubles de placement)	11	9
Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture	-	-
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)	473	(219)
Traitement des emprunts au coût amorti	2 247	1 752
Provisions pour risques et charges	-	-
Impôts		(1 765)
Intérêts moratoires		(165)
Marge brute d'autofinancement	**24 136**	**24 841**
Variation des autres éléments de BFR	19 621	14 380
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre		
Variation du besoin en fonds de roulement	**19 621**	**14 380**
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	**43 757**	**39 221**
FLUX D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations	(227 422)	(8 126)
Augmentation nette des dettes sur immobilisations	2 620	493
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	**(224 802)**	**(7 633)**
FLUX DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital	79 901	-
Frais de transaction sur augmentation de capital	(794)	-
Variation de la dette bancaire	147 000	37 875
Émission d'instruments financiers (BSA)		
Frais de transaction sur financement/refinancement	(1 930)	(508)
Augmentation nette des dettes sur refinancement	420	-
Acquisition d'instruments de couverture	(796)	-
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	134	729
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	3 615	1 323
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)	0	0
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(42)	130
	-	-
Distribution de dividendes	(54 813)	(28 053)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	**172 694**	**11 496**
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	**(8 351)**	**43 084**
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période [1]	61 718	18 634
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE	**53 367**	**61 718**

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

2.4. ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2018

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 31/12/16	66 863	115 043	(259)	401 401	583 048	-	583 048
Résultat global	**-**	**(9 361)**	**-**	**71 769**	**62 408**	**-**	**62 408**
- Résultat net				62 408	62 408		62 408
- Autres variations		(9 361)		9 361	0		0
- Autres éléments du résultat global							
Transactions en capital avec les propriétaires	**-**	**(28 082)**	**130**	**29**	**(27 923)**	**-**	**(27 923)**
- Distribution de dividendes (2,00 € par action)		(28 082)		29	(28 053)		(28 053)
- Réduction de capital en nominal					0		0
- Variation sur actions propres détenues			130		130		130
Capitaux propres au 31/12/2017	66 863	77 600	(129)	473 199	617 532	-	617 532
Résultat global	**-**	**(794)**	**-**	**33 106**	**32 312**	**-**	**32 312**
- Résultat net				33 106	33 106		33 106
- Autres variations (1)		(794)			(794)		(794)
- Autres éléments du résultat global							
Transactions en capital avec les propriétaires	**11 144**	**16 470**	**(42)**	**(2 527)**	**25 045**	**-**	**25 045**
- Distribution de dividendes (4,1 € par action)		(52 286)		(2 527)	(54 813)		(54 813)
- Augmentation de capital en nominal	11 144	68 757			79 901		79 901
- Variation sur actions propres détenues			(42)		(42)		(42)
Capitaux propres au 31/12/2018	78 006	93 277	(172)	503 778	674 889	-	674 889

(1) Les autres variations correspondent aux frais sur augmentation de capital.

2.5. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2018

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 1er janvier au 31 décembre 2018.

2.5.1. CONTEXTE ET PRINCIPALES HYPOTHÈSES RETENUES POUR L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

Note 1.1 Faits marquants de l'exercice

Le groupe Cegereal a fait l'acquisition de l'immeuble Passy Kennedy à travers sa filiale SCI CGR Propco le 5 décembre 2018. Cet immeuble a été intégré au patrimoine immobilier du Groupe qui passe de quatre à cinq immeubles au cours de l'exercice 2018.

Cette acquisition a été financée par fonds propres à hauteur de 73 millions d'euros à la suite d'une augmentation de capital et par un financement externe de 148,5 millions d'euros.

Note 1.2 Informations financières présentées en comparatif

L'information financière dans les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 présente, au titre des éléments comparatifs, les comptes de l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2017.

Note 1.3 Contexte réglementaire

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis conformément aux normes comptables *International Financial Reporting Standards* (IFRS) et *International Accounting Standards* (IAS) applicables aux comptes arrêtés au 31 décembre 2018 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 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 21 février 2019.

2.5.2. RÈGLES, PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES UTILISÉS POUR L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Note 2.1 Présentation des comptes consolidés

RÉFÉRENTIEL

Les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2018 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 2018 et applicables à cette date, avec en comparatif l'exercice 2017 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, IFRS 5 et IFRS 9.

Normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire à partir de l'exercice ouvert au 1er janvier 2018

Depuis le 1er janvier 2018, la Société applique :

- 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. Les actifs financiers du Groupe étant principalement composés de créances commerciales, l'impact de la norme sur le calcul des dépréciations a été jugé non significatif ;
- La norme IFRS 15 - Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients est entrée en vigueur au 1er janvier 2018. L'impact de la norme a été jugé non significatif.

Les normes ci-après et d'application obligatoire à partir de l'exercice ouvert au 1er janvier 2018 sont sans impacts significatifs pour le Groupe :

- Améliorations annuelles des normes IFRS – cycle 2014-2016 ;
- Amendements à IFRS 2 - Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions ;
- Amendements à IAS 40 - Transferts des immeubles de placement .

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

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 :

- Interprétation IFRIC 23 - Incertitude relative aux traitements fiscaux (applicable au 1er janvier 2019) ;
- Amendements à IAS 28 - Intérêts à long terme dans des entreprises associées et coentreprises (applicable au 1er janvier 2019) ;
- Améliorations annuelles des normes IFRS - Cycle 2015-2017 (applicable au 1er janvier 2019) ;
- La norme IFRS 16 – Contrats de locations entrera en vigueur au 1er janvier 2019. Elle modifie le traitement comptable des contrats de location, principalement pour les preneurs, en entrainant la comptabilisation d'un actif et d'un passif pour la plupart des contrats de location, et non uniquement les contrats de location-financement.

Ces interprétations et amendements n'ont pas été anticipés par le Groupe et ne devraient pas avoir d'incidence significative sur les comptes consolidés.

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 2018, 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 2018, 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 1er janvier au 31 décembre 2018
Prothin SAS	533 212 445	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1er janvier au 31 décembre 2018
K Rueil OPPCI	814 319 513	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1er janvier au 31 décembre 2018
Hanami Rueil SCI	814 254 512	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1er janvier au 31 décembre 2018
CGR Holdco EURL	833 876 568	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1er janvier au 31 décembre 2018
CGR Propco SCI	834 144 701	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1er janvier au 31 décembre 2018

Toutes les sociétés comprises dans le périmètre clôturent leur exercice au 31 décembre 2018.

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 constituée 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 constituées en décembre 2017.

Les sociétés K Rueil et SCI Hanami Rueil 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 2018, 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, Cushman Wakefield Valuation pour Hanami et CBRE Valuation pour Passy Kennedy.

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

Les travaux de valorisation des évaluateurs reflètent leur meilleure estimation à la date du 31 décembre 2018, 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 experts utilisent les méthodes suivantes :

- BNPP RE : DCF, capitalisation du revenu et comparaison ;
- Catella : DCF et capitalisation du revenu ;
- Cushman Wakefield Valuation : DCF et capitalisation du revenu ;
- CBRE Valuation : capitalisation du revenu.

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.

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 %.

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 IFRS 9.

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.

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'arrêté des comptes consolidés est neutralisé par la comptabilisation de « produits constatés d'avance » correspondant aux loyers quittancés non échus (cf. note 5.17).

La norme IFRS 9 introduit un nouveau modèle de reconnaissance de dépréciation des actifs financiers basé sur les pertes de crédit attendues.

Néanmoins, la norme IFRS 9 prévoit également des mesures de simplification pour les créances commerciales et les créances de location, souvent détenues par des sociétés ne disposant pas de systèmes sophistiqués de gestion et de suivi du risque de crédit. Ces mesures permettent d'éviter le calcul des pertes de crédit attendues sur 12 mois et le suivi des changements de la qualité de crédit de la créance. Ainsi :

- pour les créances commerciales qui ne constituent pas des opérations de financement, la dépréciation est égale à la perte de crédit attendue à maturité. Une matrice de dépréciation selon la durée d'impayé peut être utilisée pour estimer ces pertes ;
- pour les créances commerciales qui constituent des opérations de financement et les créances de location, un choix de méthode comptable doit être fait entre le modèle simplifié (comme pour les créances commerciales) et le modèle général (qui implique de suivre l'évolution de la qualité de crédit de la créance sur sa durée de vie).

Le Groupe a opté pour le régime simplifié.

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 (cf. note 2.4).

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, 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 contrat 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 son programme de rachat d'actions.

Dans le cadre de ces contrats, Cegereal détenait 11 939 de ses propres titres (soit 0,08 % des actions) pour un total de 461 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

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 1er avril 2006 pour le régime fiscal visé à l'article 208 C du Code général des impôts applicables 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 2018.

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

Prothin, filiale de Cegereal, bénéficie aussi de ce régime.

En complément, la société K Rueil est une SPPICAV exonérée d'impôt sur les sociétés.

Les sociétés, SCI Hanami Rueil et SCI CGR Propco, filiales respectivement de la société K Rueil et de Cegereal SA sont transparentes fiscalement au sens de l'article 8 du Code général des Impôts.

L'EURL CGR Holdco n'a pas opté pour le régime SIIC.

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 « SIIC », à condition que 60 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation. Ce taux a été porté de 60 % à 70 % par la loi de finances pour 2019 ;
- des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime « SIIC » et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values et des dividendes reçus des SPPICAV détenues à hauteur d'au moins 5 % du capital et des droits de vote pendant une durée minimale de deux ans à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

  En outre, les bénéfices des opérations réalisées par les sociétés de personnes visées à l'article 8 du CGI sont réputés réalisés directement par les SIIC ou leurs filiales au prorata de leurs droits et sont exonérés au titre du régime SIIC et doivent donc être distribués dans les délais et proportions susvisés selon qu'ils proviennent de la location des immeubles, de leur cession ou de dividendes.

  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 trois 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 2018.

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 six ans de location). Ainsi, afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les franchises de loyers, les paliers, les prises en charge par le bailleur des frais d'aménagement du locataire et les droits d'entrée perçus par le locataire font l'objet d'un étalement sur la durée ferme du bail.

Les indemnités de résiliation 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 part 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 dilutives.

Note 2.15 Présentation des états financiers

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

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

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

2.5.3. ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DÉTERMINANTS

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

Les estimations risquant 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								
Immeuble	Valeur locative de marché	Taux de rendement potentiel	0,500 %	0,375 %	0,250 %	0,125 %	0,000 %	(0,125) %	(0,250) %	(0,375) %	(0,500) %
Europlaza	24,48	5,98 %	351,4	358,3	365,5	373,0	380,8	388,9	397,4	406,3	415,5
Arcs de Seine	22,01	4,58 %	403,0	413,2	423,9	435,1	447,0	459,5	472,8	486,9	501,8
Rives de Bercy	12,04	5,92 %	174,6	177,9	181,5	185,3	189,2	193,3	197,5	202,0	206,7
Campus Hanami	10,70	5,40 % – 6,00 %	155,9	159,2	162,6	166,2	169,9	173,8	178,0	182,3	186,8
Passy Kennedy	10,98	4,25 %	197,1	202,7	208,7	214,9	221,6	228,7	236,2	244,2	252,7
Total	80,21	5,18 %	1 282,0	1 311,3	1 342,2	1 374,5	1 408,5	1 444,2	1 481,9	1 521,7	1 563,5
Impact sur la valorisation du portefeuille			(8,99) %	(6,91) %	(4,71) %	(2,42) %	0,00 %	2,54 %	5,21 %	8,03 %	11,00 %

Source : BNP Paribas Real Estate, Catella Valuation, Cushman & Wakefield Valuation et CBRE Valuation.

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 milliers d'euros

Instrument de couverture	Nominal	Taux couvert	Taux fixe	- 1 %	- 0,5 %	Évaluation a u 31/12/2018	+ 0,5 %	+ 1 %
Cap	320 000	Euribor 6 mois	1,50 %	-	-	0	2	27
Cap	15 000	Euribor 3 mois	1,50 %	-	-	0	0	1
Cap	15 000	Euribor 3 mois	2,00 %	0	0	2	9	26
Swap	25 000	Euribor 3 mois	0,10 %	(946)	(566)	(172)	169	526
Cap	148 500	Euribor 3 mois	0,60 %	49	203	595	1 418	2 902
Total				(896)	(363)	425	1 598	3 483

2.5.4. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Note 4.1 Risque lié au financement

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 SCI Hanami Rueil 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.

Dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble Passy Kennedy, le groupe Cegereal a signé le 5 décembre 2018 une convention de crédit d'un montant de 148,5 millions d'euros. Il s'agit d'un emprunt de 4 ans avec option de prorogation d'une année, remboursable à hauteur de 1 % du principal en année 3, de 2,5 % en année 4 (et 5 en cas de prorogation) et le solde restant in fine.

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 comprise entre 23 800 et 52 100 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 certains locataires, qui au jour d'arrêté des comptes consolidés annuels sont au nombre de 5 et représentent 54,2 % des revenus locatifs perçus au cours de l'exercice 2018 et plus de 7 % individuellement. Bien que les actifs du Groupe fassent déjà ou puissent faire l'objet d'une location multi-utilisateurs, 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 demarché.

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 a permis 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.

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 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018.

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 %.

Dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble Passy Kennedy, le groupe Cegereal a signé le 5 décembre 2018 une convention de crédit d'un montant de 148,5 millions d'euros. Il s'agit d'un emprunt de 4 ans avec option de prorogation d'une année, remboursable à hauteur de 1 % du principal en année 3, de 2,5 % en année 4 (et 5 en cas de prorogation) et le solde restant in fine. L'emprunt est soumis à un taux variable Euribor 3 mois plus une marge de 1,20 %. L'Euribor est considéré à zéro s'il est publié avec un chiffre négatif.

Le groupe Cegereal a souscrit à cinq contrats de couverture :

Établissement financier	Commonwealth Bank of Australia	Commonwealth Bank of Australia	Société Générale	Société Générale	Société Générale
Type de couverture	Cap	Cap	Cap	Swap	Cap
Montant nominal (en milliers d'euros)	320 000	15 000	15 000	25 000	148 500
Taux fixe	1,50 %	1,50 %	2,00 %	0,10 %	0,60 %
Taux couvert	Euribor 6 mois	Euribor 3 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	05/12/2018
Date d'échéance finale	15/10/2019	15/10/2019	15/12/2021	15/12/2021	05/12/2022

2.5.5. COMMENTAIRES SUR L'ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE ET L'ÉTAT DE RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE 2018

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

	Rives de Bercy	Europlaza	Arcs de Seine	Campus Hanami	Passy Kennedy	Total
31/12/16	194 800	362 000	415 300	152 000	-	1 124 100
Acquisitions	-	626	503	996	-	2 125
Indemnité perçue	-	-	-	-	-	-
Dépenses ultérieures	-	1 072	4 909	-	-	5 981
Cessions	-	-	-	-	-	-
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
Acquisitions	-	7 086	2 760	529	218 919	229 294
Indemnité perçue	-	-	-	-	-	-
Dépenses ultérieures	-	(406)	(1 647)	178	-	(1 875)
Cessions	-	-	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	(800)	4 120	4 886	793	2 701	11 701
31/12/18	189 200	380 800	447 000	169 900	221 620	1 408 520

PRINCIPALES HYPOTHÈSES DE DÉTERMINATION DE LA JUSTE VALEUR

L'estimation de la juste valeur retenue par les évaluateurs au 31 décembre 2018 est indiquée ci-dessous à partir des informations suivantes :

Actifs	Valeur d'expertise au 31/12/18 (hors droits)		Surface locative brute[1] au 31/12/18		Loyer facial annuel HT[2]	
	en millions d'euros	%	m²	%	en milliers d'euros	%
Europlaza (1999[3])	381	27,04 %	52 078	27,53 %	20 591	29,85 %
Arcs de Seine (2000[3])	447	31,74 %	47 222	24,97 %	17 586	25,50 %
Rives de Bercy (2003[3])	189	13,43 %	31 942	16,89 %	10 084	14,62 %
Campus Hanami (2011/2016[3])	170	12,06 %	34 381	18,18 %	10 359	15,02 %
Passy Kennedy	222	15,73 %	23 520	12,44 %	10 351	15,01 %
Total	1 409	100 %	189 143	100 %	68 970	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 2018 et le loyer de marché, tel qu'estimé par les évaluateurs, concernant les locaux vacants. Le loyer de Passy Kennedy est proratisé sur 12 mois.

(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

	31/12/18	31/12/17
Dépôts de garantie versés	33	24
Avantages consentis aux locataires à plus d'un an	20 197	21 567
Prêts et créances (part non courante)	20 230	21 591

Les avantages consentis aux locataires à plus d'un an correspondent à la part de l'étalement sur la durée ferme du bail des franchises, paliers de loyers et droits d'entrée à plus d'un an, 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

	31/12/18	31/12/17
Créances clients	7 747	18 481
Dépréciation créances clients	-	-
Créances clients	7 747	18 481

L'évolution du poste « créances clients » s'explique principalement par l'encaissement fin décembre 2018 des loyers quittancés du premier trimestre 2019.

Note 5.4 Autres créances d'exploitation

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/18	31/12/17
Avantages consentis aux locataires à moins d'un an	7 118	5 264
TVA	4 825	2 385
Fournisseurs débiteurs et autres créances	826	312
État - Produit à recevoir - Contribution 3 %	0	1 930
Fonds détenus dans le cadre du contrat de liquidité	341	309
Notaire	1 616	0
Autres créances d'exploitation	14 726	10 200

Note 5.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

La trésorerie se compose de comptes bancaires courants à hauteur de 53 367 milliers d'euros.

Note 5.6 État des échéances des créances

Échéances des créances au 31 décembre 2018

En milliers d'euros

	Montant net de dépréciation des créances 31/12/18	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	20 230	20 230	-	-	-	-
Total des créances non courantes	**20 230**	**20 230**	**-**	**-**	**-**	**-**
Créances courantes						
Créances clients [1]	7 747	6 772	976	1 201	146	(371)
Autres créances d'exploitation	14 726	14 726	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	116	116	-	-	-	-
Total des créances courantes	**22 589**	**21 614**	**976**	**1 201**	**146**	**(371)**
Total des créances	42 819	41 843	976	1 201	146	(371)

(1) Le montant des créances clients données en garantie des emprunts et décrit en note 5.26 s'élève à 7 747 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

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	-	-	-	-
Total des créances non courantes	**21 591**	**21 591**	**-**	**-**	**-**	**-**
Créances courantes						
Créances clients [1]	18 481	7 183	11 298	7	6	-
Autres créances d'exploitation	10 200	10 200	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	347	347	-	-	-	-
Total des créances courantes	**29 029**	**17 731**	**11 298**	**7**	**6**	**-**
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 5.25 s'élève à 18 481 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

Note 5.7 Juste valeur des actifs financiers

La juste valeur des actifs financiers au 31 décembre 2018 est présentée ci-dessous :

En milliers d'euros

	31/12/18		31/12/17		Niveau de juste valeur [2]
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
Contrat « Cap » [1]	597	597	31	31	Niveau 2
Total actifs non courants	**597**	**597**	**31**	**31**	

(1) Instruments financiers dérivés

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

Les caractéristiques des actifs non courants sont décrites 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	31/12/18	31/12/17
Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	597	31
Placements détenus jusqu'à leur échéance	-	-
Prêts et créances		
Prêts et créances à plus d'un an	20 230	21 591
Créances courantes	22 473	28 682
Actifs financiers disponibles à la vente	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	53 367	61 718
Total actifs financiers	**96 667**	**112 022**
Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	791	548
Passifs financiers évalués au coût amorti		
Passifs non courants	772 865	621 971
Passifs courants	37 846	24 213
Total passifs financiers	**811 501**	**646 732**

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	Total en milliers d'euros
Capitaux propres au 31/12/2017	**13 372 500**	**5**	**66 863**	**77 600**	**473 069**	**617 532**
Distribution de dividendes	-	-	-	(52 286)	(2 527)	(54 813)
Autres variations [1]	-	-	-	(794)	-	(794)
Autres élements du résultat global	-	-	-	-	-	-
Acompte sur dividendes	-	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	33 106	33 106
Augmentation de capital en nominal	2 228 750	-	11 144	68 757	-	79 901
Diminution de capital en nominal	-	-	-	-	-	-
Variation des actions propres détenues	-	-	-	-	(42)	(42)
Capitaux propres au 31/12/2018	**15 601 250**	**5**	**78 006**	**93 277**	**503 607**	**674 890**

(1) Les autres variations correspondent aux frais sur augmentation de capital.

Dividendes versés

En euros

	Proposé au titre de l'exercice clos le 31/12/18	Versé en 2018 au titre de l'exercice 2017 (Actions propres exclues)
Dividende global versé	35 882 875	54 813 235
Dividende net par action en euros	2,30	4,10

Le Conseil d'administration propose, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale des actionnaires, une distribution de réserves et de prime d'un montant de 2,30 euros par action par prélèvement sur le poste « Autres réserves » et sur le « Poste prime d'émission ».

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 15 601 250 actions composant le capital social au 31 décembre 2018, le montant global des distributions serait ajusté en conséquence par prélèvement sur le compte « Prime d'émission » et le montant affecté au compte de « Report à Nouveau » serait déterminé sur la base des distributions effectivement mises en paiement.

Actions d'autocontrôle

En euros (sauf le nombre de titres)

	Montant au 31/12/2018	Montant au 31/12/17	Variation
Coût d'acquisition	612 760	365 189	247 571
Nombre de titres d'autocontrôle à la clôture	11 939	9 609	2 330

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	465 203	750	750	463 703	-
- Taux variable	305 672	750	750	304 172	-
Intérêts courus non échus	1 966	1 966	-	-	-
Frais d'emprunts restant à étaler au TIE	(6 368)	(314)	-	(5 847)	-
Total au 31/12/2018	**766 473**	**3 152**	**1 500**	**762 028**	**-**

Les ratios décrits en 5.26 ont été calculés en date du 31 décembre 2018 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

	31/12/18	31/12/17
Contrat « Cap »	597	31
Instruments financiers actif	**597**	**31**
Bons de souscription d'actions	618	541
Contrat « Swap »	172	7
Instruments financiers passif	**791**	**548**

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. Depuis le 25 octobre 2018, chaque bon de souscription d'action permet de souscrire à 1,005 action nouvelle de la société : les 865 000 BSA détenus par le titulaire des BSA permettront donc de souscrire à 869 325 actions nouvelles 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 calculés sur une période de vingt jours de bourse précédant la date d'exercice. Le titulaire des BSA ne pourra pas souscrire à des actions nouvelles via l'exercice des BSA s'il en résultait qu'un actionnaire agissant seul ou de concert venait à détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la Société.

Note 5.13 Juste valeur des passifs financiers

La juste valeur des passifs financiers au 31 décembre 2018 est présentée ci-dessous :

En milliers d'euros

	31/12/18		31/12/17		Niveau de juste valeur [2]
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
Emprunt	764 507	772 432	617 190	622 535	Niveau 2
Contrat « Swap »[1]	172	172	7	7	Niveau 2
Bons de souscription d'actions[1]	618	618	541	541	Niveau 1
Total passifs non courants	**765 298**	**773 223**	**617 738**	**623 083**	

(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 douze prochains mois.

Note 5.15 Autres dettes d'exploitation

Elles se composent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/18	31/12/17
Personnel	93	82
Jetons de présence	-	222
TVA, impôts divers et charges sociales à payer	3 450	3 328
Appels de charges locatives	1 404	1 227
Locataires	2 119	3 592
Dettes diverses	615	324
Autres dettes d'exploitation	**7 681**	**8 776**
Autres dettes sur immobilisations	2 017	868
Dettes sur immobilisations	**2 017**	**868**
Autres dettes	**9 698**	**9 644**

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 31/12/2018	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	763 321	769 375	-	769 375	-
Autres dettes financières à plus d'un an	9 543	9 543	-	-	9 543
Autres passifs financiers	791	791	-	-	-
Total passifs non courants	773 655	779 709	-	769 375	9 543
Passifs courants					
Emprunts part à moins d'un an	3 152	3 466	3 466	-	-
Dettes fournisseurs	24 996	24 996	24 996	-	-
Autres dettes d'exploitation	9 698	9 698	9 698	-	-
Total passifs courants	37 846	38 160	38 160	-	-

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

Les autres passifs financiers correspondent aux bons de souscription d'action 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 2019 facturés d'avance.

Note 5.18 Revenus locatifs

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

En milliers d'euros

	31/12/18 12 mois	31/12/17 12 mois
Revenus locatifs immeuble Europlaza	14 589	16 635
Revenus locatifs immeuble Arcs de Seine	17 279	15 256
Revenus locatifs immeuble Rives de Bercy	10 084	9 907
Revenus locatifs immeuble Campus Hanami	10 359	9 460
Revenus locatifs immeuble Passy Kennedy	716	-
	53 026	51 259

Les loyers facturés s'élèvent à 53 026 milliers d'euros et correspondent aux loyers IFRS (61 632 milliers d'euros) minorés des avantages accordés aux locataires (8 606 milliers d'euros).

Note 5.19 Autres prestations

Les autres prestations se composent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/18 12 mois	31/12/17 12 mois
Refacturations de charges locatives et d'entretien	8 500	8 382
Refacturations d'impôts	5 790	5 604
Autres refacturations locataires et produits divers	132	593
Indemnités	432	1 587
Produits divers	156	-
Autres prestations	15 010	16 166

Les charges et taxes refacturées aux locataires en 2018 s'élèvent à 14 290 milliers d'euros.

Note 5.20 Charges liées aux immeubles

Elles se composent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/18 12 mois	31/12/17 12 mois
Charges locatives	9 476	8 402
Impôts	5 847	5 768
Honoraires	13 471	12 648
Entretien	159	213
Charges locatives et impôts sur locaux vacants	1 811	2 067
Autres charges	239	318
Charges liées aux immeubles	31 002	29 416

Les honoraires sont composés essentiellement des honoraires d'asset management avec la société Northwood Investors Asset Management SAS pour 13 143 milliers d'euros au 31 décembre 2018 contre 11 599 milliers d'euros au 31 décembre 2017. Ces honoraires sont calculés en fonction de l'actif net réévalué du Groupe.

Ces honoraires correspondent à :

- la commission de conseil au titre du « Contrat d'Asset Management » pour un montant de 4 349 milliers d'euros ;
- l'incentive fee définie au titre du « Contrat d'Asset Management » pour un montant de 8 794 milliers d'euros.

Note 5.21 Frais de fonctionnement

Les charges administratives sont essentiellement composées d'honoraires à hauteur de 2 094 milliers d'euros et de charges de personnel à hauteur de 744 milliers d'euros.

Note 5.22 Autres produits et charges opérationnelles

Les autres charges opérationnelles correspondent à la variation de juste valeur des bons de souscription d'action détaillée en note 5.12 et 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

	31/12/18 12 mois	31/12/17 12 mois
Produits financiers	6	597
Charges financières	(11 508)	(10 542)
Résultat financier	**(11 501)**	**(9 945)**

Les charges financières se composent principalement de charge d'intérêts et commissions sur les emprunts bancaires pour 11 110 milliers d'euros et de pertes de juste valeur des CAP pour 395 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.

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 2018 soit 2,40 euros.

En application de l'IAS 33, les actions potentielles (BSA) sont considérées comme dilutives au 31 décembre 2018. Le montant du résultat par action dilué est de 2,27 euros.

En milliers d'euros

	31/12/17 12 mois	31/12/16 12 mois
Résultat net part du Groupe (en milliers d'euros)	33 106	62 408
Nombre moyen d'action pondéré avant dilution (1)	13 776 592	13 775 460
Résultat par action (en euros) (1)	**2,40**	**4,53**
Résultat net part du Groupe, après effet des titres dilutifs (en milliers d'euros)	33 183	62 233
Nombre moyen d'action pondéré après dilution (1)	14 641 592	14 640 460
Résultat dilué par action (en euros) (1)	**2,27**	**4,25**

(1) Conformément à IAS 33, le nombre moyen pondéré d'actions, de base et dilué, ainsi que le résultat par action, de base et dilué, ont été ajustés de manière rétrospective pour 2017 pour tenir compte de l'augmentation de capital 2018, représentant un coefficient de pondération de 0,97.

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

Convention de crédit

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

- Rembourser de 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

Cette convention 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 SIIC : démontrer qu'il bénéficie des fonds propres lui permettant de s'acquitter du paiement de tous impôts et indemnités dont il pourrait être redevable et que la perte de ce régime n'est pas susceptible d'entraîner un décaissement effectif d'impôt sur les sociétés de sa part pendant la durée de crédit de nature à constituer un événement défavorable significatif ;

Aux termes de la convention de crédit du 15 décembre 2016 conclue avec Hanami Rueil SCI 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 Hanami Rueil SCI ;
- Cession Dailly des créances portant sur les loyers le patrimoine immobilier de Hanami Rueil SCI ;
- Nantissement de premier rang sur les comptes bancaires de Hanami Rueil SCI. 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 octroyé 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 Hanami Rueil SCI 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.

Enfin la convention de crédit du 5 décembre 2018 conclue avec SCI CGR Propco de 148,5 millions d'euros soumet le Groupe aux principaux engagements suivants :

- Inscription d'hypothèques conventionnelles données sur le patrimoine immobilier de SCI CGR Propco ;
- Nantissement sur les comptes de SCI CGR Propco ;
- Cession Dailly des créances portant sur les loyers le patrimoine immobilier de SCI CGR Propco ;
- Nantissement des Titres de la SCI CGR Propoco, portant sur le compte titres ouvert au nom de CGR Holdco et de Cegereal ;
- Nantissement des créances relatives aux prêts subordonnées et au contrat de couverture ;
- Consentir un gage-espèce en cas de dépassement de seuil sur les ratios DSCR et/ou LTV ;
- Constituer un gage espèce pour couvrir les dépenses de travaux et constituer un gage-espèce pour couvrir les coûts de rupture en cas de remboursement anticipé de l'emprunt ;
- Maintenir le ratio LTV (encours du crédit / valeurs de marché des immeubles) à un niveau inférieur à 75 % ;
- Maintenir le ratio DSC (revenu disponible / (Frais financiers + commission d'agent + montant en principal remboursé)) à un niveau supérieur à 125 % ;
- 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 ;
- 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 CGR Propco uniquement, ne pas acquérir de nouvel actif, immeuble 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.

Advisory Services Agreements

Aux termes du contrat de conseil ou « advisory services agreement », conclu entre Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « Conseil ») et Prothin, modifié le 23 décembre 2016 entré en vigueur le 1er janvier 2016 et ce pour une durée initiale de 6 ans (l'« ASA Prothin ») une rémunération variable du Conseil a 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 quotepart 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 trois ans retraitée à la hausse des distributions et à la baisse des augmentations de capital intervenues pendant cette période. La rémunération variable correspond à un maximum de 10 % de l'Accroissement de Valeur dès lors qu'une performance de 6 % de TRI annualisée est atteinte (le « Seuil Initial »). Une clause de rattrapage 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.

Le 23 décembre 2016, Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « **Conseil** ») et SCI Hanami Rueil ont conclu un contrat de conseil ou *advisory services agreement*, entrée 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.

Le 5 décembre 2018, Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « **Conseil** ») et SCI CGR Propco ont conclu un contrat de conseil ou *advisory services agreement*, entré/entrant en vigueur le 5 décembre 2018 pour une durée initiale de 6 ans (l'« **ASA SCI CGR Propco** ») sur le même modèle que l'ASA Prothin.

ENGAGEMENTS REÇUS

Les cautions reçues de la part des locataires s'élèvent au 31 décembre 2018 à 18 743 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 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 1er 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 2018, les loyers futurs minimaux (hors TVA et hors refacturation de taxes et charges), hors renégociations intervenues postérieurement à la clôture du 31 décembre 2018 à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple, se répartissent comme suit :

En milliers d'euros

	Loyers futurs minimaux par année	
	31/12/18	31/12/17
2019	62 425	48 125
2020	52 674	39 292
2021	43 795	32 563
2022	25 909	14 669
2023	21 235	12 677
2024	20 295	7 614
2025	20 197	7 232
2026	6 852	-
2027	5 869	-
2028	936	-

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

Note 5.27 Transactions avec des parties liées

TRANSACTIONS AVEC LES SOCIÉTÉS LIÉES

Les transactions avec les parties liées comprennent essentiellement les contrats de conseil ou *advisory services agreement* (asset management) conclus par les sociétés Prothin, SCI Hanami Rueil et SCI CGR Propco 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 ont été souscrits par la société Northwood Investors France Asset Management SAS pour un total de 8 650 euros (note 5.12).

En milliers d'euros

	31/12/18 12 mois	31/12/17 12 mois
Impact sur le résultat opérationnel		
Charges liées aux immeubles : Honoraires d'asset management et de conseil	4 349	4 156
Charges liées aux immeubles : Incentive fee	8 794	7 443
Frais de fonctionnement : Honoraires	0	0
Impact sur le résultat financier		
Charges financières	0	0
Total compte de résultat	**13 143**	**11 599**
Impact sur le bilan actif		
Charges constatées d'avance	0	0
Autres créances d'exploitation	0	0
Total bilan actif	**-**	**-**
Impact sur le bilan passif		
Emprunts part à plus d'un an	0	0
Dettes fournisseurs	19 485	8 932
Total bilan passif	**19 485**	**8 932**

TRANSACTIONS AVEC LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

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

- Rémunération du Directeur général
  Le Directeur Général n'est pas rémunéré.

- Situation de l'ancien Directeur général

Pour mémoire, le Conseil d'administration de la Société du 25 octobre 2017 qui a mis fin aux fonctions de Raphaël Tréguier en qualité de Directeur général a autorisé la conclusion d'un protocole d'accord transactionnel avec Raphaël Tréguier, postérieurement à la cessation de ses fonctions, qui prévoyait 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. Au 31 décembre 2018, la société a versé un solde de 200 000 euros à Monsieur Raphaël Tréguier. Aucune somme ne reste due au 31 décembre 2018 au titre de cette indemnité de non-concurrence.

Par ailleurs, conformément aux termes dudit protocole d'accord, Raphaël Tréguier a conservé les actions définitivement acquises le 6 juillet 2017 (soit 4 420 actions sur 5 349 initialement attribuées) et les 5 080 actions attribuées le 20 juillet 2017, soit un total de 9 500 actions de la Société. En conséquence Monsieur Raphaël Tréguier a reçu gratuitement les 5 080 qui lui ont été attribuées le 20 juillet 2017 à l'issue de la période d'acquisition qui s'est terminée en juillet 2018 et ce, indépendamment de la satisfaction des objectifs de performance. Lesdites actions sont soumises à la période de conservation qui expirera en juillet 2019.

En milliers d'euros

Catégories prévues par la norme	31/12/18 12 mois	31/12/17 12 mois
Avantages du personnel à court terme		458
Avantages postérieurs à l'emploi		0
Autres avantages à long terme		0
Indemnités Clause de non-concurrence	200	100
Avantages sur capitaux propres		196
Total	**200**	**754**

- Autres engagements :

  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 l'exercice clos le 31 décembre 2017, une somme de 175 000 euros a été versée au titre des jetons de présence.

  Pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, une somme de 191 000 euros a été versée 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 trois salariés au 31 décembre 2018, soit un salarié de moins qu'au 31 décembre 2017.

Note 5.29 Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes

Les commissaires aux comptes sont :

KPMG Audit FS I
Tour Eqho
2 avenue Gambetta
92066 Paris-La Défense Cedex
Date de renouvellement de mandat : AGO/AGE du 20 avril 2017

Denjean et Associés
35 avenue 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 2018 sont les suivants :

En milliers d'euros

	KPMG				Denjean				Deloitte				Total			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des états financiers	202	211	81	100	59	52	100	100	13	33	100	100	274	296	86	100
- Holding	95	114	38	54	59	52	100	100	-	-	-	-	154	165	48	56
- Filiales	107	97	43	46	-	-	-	-	13	33	100	100	120	130	37	44
Honoraires comptabilisés au titre des conseils et prestations entrant dans les services autres que la certification des comptes	46	-	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46	-	14	-
- Holding	46	-	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46	-	14	-
- Filiales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	248	211	100	100	59	52	100	100	13	33	100	100	321	296	100	100

Note 5.30 Événements post-clôture

Néant

2.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018 SELON LES NORMES IFRS

Cegereal S.A.

Siège social : 42, rue de Bassano – 75008 Paris

Capital social : 78 006 250 euros

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2018

À l'Assemblée générale de la société 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 2018, 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 1er janvier 2018 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.

Par ailleurs, les services autres que la certification des comptes que nous avons fournis au cours de l'exercice à votre société et aux entités qu'elle contrôle et qui ne sont pas mentionnés dans le rapport de gestion ou l'annexe des comptes consolidés sont les suivants :

- de la part du collège des commissaires aux comptes : émission d'une lettre de confort et d'une lettre de fin de travaux à l'occasion de l'émission d'actions nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital ;
- de la part de KPMG Audit : émission du rapport sur la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion.

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 2018, la valeur des immeubles de placement du Groupe s'élève à 1 409 millions d'euros.

Comme indiqué dans la note 2.3 de l'annexe aux comptes consolidés, les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur conformément à IAS 40 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 évaluateurs indépendants. Notamment, ces experts 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.

L'évaluation des immeubles de placement est considérée comme un point clé de l'audit en raison :

- du montant significatif de la juste valeur hors droits de ces actifs dans les comptes consolidés du Groupe ;
- de l'utilisation, par les évaluateurs indépendants, de données non observables de niveau 3 telles que définies par la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » qui déterminent les justes valeurs. Par conséquent, ces justes valeurs reposent sur des estimations ;
- de la sensibilité de la juste valeur aux hypothèses retenues par les évaluateurs et celle-ci servant à apprécier l'absence de perte de valeur des immeubles de placement.

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 évaluateurs indépendants mandatés par la société ;
- analyser les variations significatives de juste valeur par immeuble de placement ;
- réaliser un entretien avec les évaluateurs indépendants, afin de comprendre et d'apprécier la pertinence des estimations, des hypothèses et de la méthodologie d'évaluation appliquées ;

- rapprocher les données utilisées par les évaluateurs indépendants avec les données présentes dans les documents probants, tels que les états locatifs et les budgets d'investissement pour chaque immeuble qui nous ont été communiqués par la société ;
- analyser la cohérence des principales hypothèses d'évaluation retenues par les évaluateurs indépendants, notamment les taux de rendement et les valeurs locatives de marché au regard des informations 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 les notes 2.3 et 2.4 de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires 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.

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L.225-102-1 du code de commerce figure dans les informations relatives au groupe données dans le rapport gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L.823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

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 2018, le cabinet KPMG était dans la 14e année de sa mission sans interruption et le cabinet Denjean et Associés dans la 8e 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 qu'il nous appartient de décrire.

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 26 février 2019

KPMG Audit FS I

Régis Chemouny

Associé

Paris, le 26 février 2019

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 2017 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 116 à 124 et en page 124 dans le document de référence 2017 enregistré auprès de l'AMF le 27 mars 2018 sous le visa n° D.18-0188 sont incorporés par référence au présent document.

Les comptes annuels établis selon les principes français pour l'exercice de douze 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.

3.1. BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS

3.1.1. BILAN SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS

En euros

ACTIF	Notes	Brut	Amort./Dépr.	31/12/18	31/12/17
Immobilisations corporelles					
Autres immobilisations corporelles		6 896	2 143	4 753	3 807
Immobilisations financières	**5.1**				
Participations & créances rattachées		242 004 686		242 004 686	299 050 733
Prêts		-		-	-
Autres		801 745		801 745	673 967
ACTIF IMMOBILISÉ		242 813 327	2 143	242 811 184	299 728 507
Créances					
Clients comptes rattachés		241 992		241 992	-
Autres créances	5.3	73 376 973		73 376 973	2 103 079
Disponibilités	**5.2**	**14 762 019**		**14 762 019**	**998 862**
ACTIF CIRCULANT		88 380 984		88 380 984	3 101 941
Charges constatées d'avance	5.6	11 206		11 206	52 460
TOTAL ACTIF		331 205 517	2 143	331 203 374	302 882 908

En euros

PASSIF	Notes	31/12/18	31/12/17
Capital			
Capital social (dont versé : 66 862 500)	5.7	78 006 250	66 862 500
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		86 278 764	70 922 676
Écarts de réévaluation	5.9	152 341 864	152 341 864
Réserves			
Réserve légale		7 800 625	6 686 250
Autres réserves		122 849	2 711 437
Résultat			
Report à nouveau		14 006	29 421
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)		(44 456)	(77 234)
CAPITAUX PROPRES	5.8	324 519 901	299 476 914
AUTRES FONDS PROPRES		-	-
Provisions pour charges		-	235 610
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5.10	-	235 610
Emprunts			
Emprunts et dettes financières divers	5.3	5 630 705	2 112 261
Fournisseurs et autres dettes			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5.3	758 313	718 155
Dettes fiscales et sociales	5.3	294 455	338 969
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	999
DETTES		6 683 473	3 170 384
TOTAL PASSIF		331 203 374	302 882 908

3.1.2. COMPTE DE RÉSULTAT SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS

En euros

	Notes	31/12/18	31/12/17
		12 mois	12 mois
Production vendue de services	5.11	249 160	85 544
CHIFFRE D'AFFAIRES NET		249 160	85 544
Reprise sur amorts, dépréciations, provisions, transferts de charges	5.10	235 610	58 434
Autres produits		1 886	
Total des produits d'exploitation		486 656	143 978
Achats matières premières et autres approvisionnements		-	49
Autres achats et charges externes	5.12	2 564 773	1 769 653
Impôt, taxes et versements assimilés		80 181	41 960
Salaires et traitements		714 151	871 904
Charges sociales		300 884	367 612
Dotations aux amortissements sur immobilisations		1 955	189
Dotations d'exploitation aux provisions pour risques et charges		-	235 610
Autres charges		191 927	175 512
Total charges d'exploitation		3 853 871	3 462 489
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		(3 367 215)	(3 318 511)
Produits financiers de participations		3 353 425	1 332 000
Autres intérêts et produits assimilés		6 347	165 006
Différences positives de change		-	432
Total des produits financiers	5.13	3 359 772	1 497 438
Intérêts et charges assimilés		85 396	34 619
Différences négatives de change		-	852
Total des charges financières		85 396	35 471
RÉSULTAT FINANCIER		3 274 376	1 461 967
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		(92 839)	(1 856 544)
Produits exceptionnels sur opérations en capital		68 222	19 982
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges exceptionnels		194 056	
Total produits exceptionnels		262 278	19 982
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		-	1 680
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		213 895	4 178
Total charges exceptionnelles		213 895	5 858
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	5.14	48 383	14 125
Impôts sur les bénéfices	5.15	-	(1 765 185)
TOTAL DES PRODUITS		4 108 706	1 661 398
TOTAL DES CHARGES		4 153 162	1 738 632
BÉNÉFICE OU PERTE		(44 456)	(77 234)

3.2. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS POUR L'EXERCICE DE 12 MOIS CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

3.2.1. INFORMATIONS SUR LE CONTEXTE

Note 1.1 Cotation en Bourse

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (« Euronext Paris ») depuis le 29 mars 2006.

Libellé pour les actions : Cegereal SA

Code ISIN : FR 0010309096

Mnémonique : CGR

Eurolist Compartiment : B

Classification ICB : 8670 (« Real Estate Investment Trusts »)

Note 1.2 Durée des exercices

L'exercice couvre une période de douze mois allant du 1er janvier au 31 décembre 2018.

Note 1.3 Information financière présentée en comparatif

Les différentes informations présentées dans les comptes annuels font état des éléments comparatifs par rapport à l'exercice de douze mois clos le 31 décembre 2017.

Note 1.4 Faits marquants de l'exercice

Le 25 octobre 2018, la société a réalisé son augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant de 79 900 687,50 euros. L'augmentation de Capital a donné lieu à l'émission de 2 228 750 actions ordinaires nouvelles au prix de souscription unitaire de 35,85 euros. Cette augmentation de capital a en partie servi à financer l'acquisition de l'immeuble Passy Kennedy par la filiale SCI CGR Propco via une avance en compte courant de 73 millions d'euros accordée par Cegereal. Les dépenses liées à cette augmentation de capital d'un montant de 793 896 euros ont été intégralement comptabilisées en charge de l'exercice.

Par décision en date du 4 mai 2018, Cegereal, associé unique, a décidé de réduire le capital de la société Prothin, de 21 261 849 euros pour le ramener de 94 159 617 euros à 72 897 768 euros, par diminution de la valeur nominale de chaque action ordinaire et remboursement en espèces à l'associé unique. La valeur nominale a été ramenée de 6,2 euros à 4,8 euros.

À la même date, Cegereal, associé unique, a décidé de procéder à une distribution exceptionnelle de prime prélevée sur le poste de prime de fusion de la société Prothin, d'un montant de 21 261 849 euros.

3.2.2. RÈGLES, PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 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 2018 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 l'exercice, 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 précédant la clôture.

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

Note 2.3 Créances

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

Note 2.4 Frais liés aux augmentations de capital

Les frais liés aux augmentations de capital sont comptabilisés en charges de l'exercice.

3.2.3. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Les risques au 31 décembre 2018 pour Cegereal sont liés à la détention des titres de participation de ses filiales, à savoir les sociétés SAS Prothin, OPCI K Rueil, SCI Hanami Rueil, EURL CGR Holdco et SCI CGR Propco.

3.2.4. CHANGEMENTS DE MÉTHODE COMPTABLE

Par rapport aux comptes annuels de l'exercice 2017, la société n'a procédé à aucun changement de méthode comptable au 31 décembre 2018.

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 31/12/18
Titres de participation	284 496 384	-	42 523 698	241 972 686
Créances sur participations	14 554 349	-	14 522 351	31 998
Actions propres	365 190	922 234	826 891	460 532
Espèces versées / contrat de liquidité	308 777	660 472	628 034	341 215
Total de l'actif immobilisé financier	**299 724 700**	**1 582 705**	**58 500 974**	**242 806 431**

La variation des titres de participation correspond à la diminution de la valeur des titres de Prothin pour un total de 42 523 698 euros, suite à la réduction de capital non motivée par des pertes, décidée par l'associé unique le 4 mai 2018 (réduction du nominal de 6,2 euros à 4,8 euros par actions) et à un remboursement de prime d'un montant total de 21 261 849 euros.

La variation des créances sur participations correspond au paiement en 2018 de la réduction de capital et de la distribution de primes par Prothin, décidée le 30 juin 2017, pour un montant de 13 222 351 euros, ainsi qu'au règlement de l'acompte sur dividendes de K Rueil pour un montant de 1 300 000 euros.

Au 31 décembre 2018, Cegereal détenait 11 939 de ses propres actions sur un total de 15 601 250 actions, pour un montant de 460 532 euros. Au cours de l'exercice 23 419 actions ont été achetées et 21 089 ont été vendues et 5 080 actions ont été définitivement acquises en juillet 2018 par Monsieur Raphaël Treguier, ancien directeur général de la Société, à l'issue de la période d'acquisition des actions gratuites attribuées par le Conseil d'administration du 20 juillet 2017.

Note 5.2 Disponibilités

Les disponibilités se présentent comme suit :

En euros

Disponibilités	31/12/18	31/12/17
Comptes bancaires	14 762 019	998 862
Dépôts à terme	-	-
Intérêts courus à recevoir	-	-
Total	**14 762 019**	**998 862**

Note 5.3 État des échéances des créances et des dettes

Les échéances des créances et des dettes au 31 décembre 2018 sont les suivantes :

En euros

Créances	Montant brut	Échéances à un an ou plus	Échéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé			
Créances rattachées aux titres de participation	32 000	32 000	-
Créances de l'actif circulant			
Clients et comptes rattachés	241 992	241 992	-
Etat - Autres créances	273 422	273 422	-
Autres créances (1)	73 103 551	73 103 551	-
Total des créances	**73 650 965**	**73 650 965**	**-**

(1) Les autres créances comprennent le compte courant de 73 millions d'euros envers la SCI CGR Propco.

En euros

Dettes	Montant brut	Échéances à un an ou plus	Échéances à plus d'un an et moins de cinq ans	Échéances à plus de cinq ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-		
Emprunts et dettes financières divers	5 630 705	5 630 705		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	758 313	758 313		
Dettes fiscales et sociales	294 455	294 455		
Dettes sur immobilisations	-	-		
Autres dettes	-	-		
Total des dettes	6 683 473	6 683 473	-	-

Note 5.4 Produits à recevoir et charges à payer

Au 31 décembre 2018, les produits à recevoir et les charges à payer se présentent comme suit :

En euros

Produits à recevoir	31/12/18	31/12/17
Autres créances	0	1 930 149
Total	-	1 930 149

Charges à payer	31/12/18	31/12/17
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	672 623	564 855
Dettes fiscales et sociales	195 192	170 350
Emprunts et dettes financières divers	76 000	46 906
Total	943 815	782 112

Les autres créances au 31 décembre 2017 se composaient d'une créance envers l'Etat de 1765 milliers d'euros à la suite de 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. Ces sommes ont été remboursées en 2018.

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 transactions avec les parties liées font suite à :

- la conclusion d'une convention de trésorerie entre Cegereal et Prothin afin de financer la distribution de dividendes, ainsi que la distribution de prime de Prothin à Cegereal.
- la conclusion d'une convention de compte courant d'associé entre Cegereal et SCI CGR Propco afin de financer l'acquisition de l'immeuble Passy Kennedy, pour un montant de 73 millions d'euros.

Durant l'exercice 2018, la société Cegereal SA a conclu une convention de prestations de services avec chacune des sociétés suivantes : Prothin, SCI Hanami Rueil et SCI CGR Propco. Ces conventions ont pour objet la refacturation des frais engagés par Cegereal dans la gestion administrative de ses filiales : le montant comptabilisé durant l'exercice est de 249 milliers d'euros.

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. Depuis le 25 octobre 2018, chaque bon de souscription d'action permet de souscrire à 1,005 action nouvelle de la société : les 865 000 BSA détenus par le titulaire des BSA permettront donc de souscrire à 869.325 actions nouvelles 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 calculés sur une période de vingt jours de Bourse précédant la date d'exercice. Le titulaire des BSA ne pourra pas souscrire à des actions nouvelles via l'exercice des BSA s'il en résultait qu'un actionnaire agissant seul ou de concert venait à détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la Société.

TRANSACTIONS AVEC LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

- Rémunération du Président du Conseil d'administration

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

- Rémunération du Directeur général

  Le Directeur Général n'est pas rémunéré.

- Situation de l'ancien Directeur général

  Pour mémoire, le Conseil d'administration de la Société du 25 octobre 2017 qui a mis fin aux fonctions de Raphaël Tréguier en qualité de Directeur général a autorisé la conclusion d'un protocole d'accord transactionnel avec Raphaël Tréguier, postérieurement à la cessation de ses fonctions, qui prévoyait 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. Au 31 décembre 2018, la société a versé un solde de 200 000 euros à Monsieur Raphaël Tréguier. Aucune somme ne reste due au 31 décembre 2018 au titre de cette indemnité de non-concurrence.

  Par ailleurs, conformément aux termes dudit protocole d'accord, Raphaël Tréguier a conservé les actions définitivement acquises le 6 juillet 2017 (soit 4 420 actions sur 5 349 initialement attribuées) et les 5 080 actions attribuées le 20 juillet 2017, soit un total de 9 500 actions de la Société. En conséquence Monsieur Raphaël Tréguier a reçu gratuitement les 5 080 qui lui ont été attribuées le 20 juillet 2017 à l'issue de la période d'acquisition qui s'est terminée en juillet 2018 et ce, indépendamment de la satisfaction des objectifs de performance. Lesdites actions sont soumises à la période de conservation qui expirera en juillet 2019. La charge relative à cette attribution avait déjà été provisionnée en 2017 pour 235 610 € soit un impact nul sur les comptes 2018.

- Autres engagements :

  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.

  L'Assemblée générale du 20 Avril 2018 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 2018, un montant de 191 000 euros a été versé au titre des jetons en décembre 2018.

  Aucune transaction significative avec des parties liées n'a été conclue à des conditions anormales de marché.

Note 5.6 Charges et produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2018, les charges et produits constatés d'avance se présentent comme suit :

En euros

	Charges	Produits
Charges/produits d'exploitation	11 206	-
Charges/produits financiers	-	-
Charges/produits exceptionnels	-	-
Total des charges et produits constatés d'avance	11 206	-

Note 5.7 Composition du capital social

Le capital social est fixé à la somme de 78 006 250 euros et il est divisé en 15 601 250 actions de 5 euros chacune, intégralement libérées.

En euros

Tableau de variation du nombre d'actions	
Nombre d'actions à l'ouverture	13 372 500
Nombre d'actions émises au cours de l'exercice	2 228 750
Nombre d'actions à la clôture	15 601 250

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 reévaluation et réserves	Résultat	Capitaux propres avant affectation du résultat
01/01/18	66 862 500	70 922 676	161 768 971	(77 234)	299 476 914
Affectation du résultat de l'exercice précédent	-	-	(77 234)	77 234	-
Résultat de la période	-	-	-	(44 456)	(44 456)
Distribution de dividendes		(52 286 475)	(2 526 769)	-	(54 813 244)
Augmentation de capital en nominal	11 143 750	67 642 563	1 114 375	-	79 900 688
Diminution de capital en nominal	-	-	-	-	-
Bons de souscription d'actions	-	-	-	-	-
31/12/18	78 006 250	86 278 764	160 279 343	(44 456)	324 519 901

Note 5.9 Écart de réévaluation

Au 31 décembre 2018, 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 31/12/2017	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice utilisées	Provision au 31/12/2018
Provisions AGA / provision charges patronales sur AGA (1)	235 610	-	235 610	-
Total	235 610	-	235 610	-

(1) cf. note 5.5

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 1er juillet 2011.

Ainsi Cegereal a, depuis 2012, pour activité principale, la détention directe et indirecte de participation dans des sociétés propriétaires d'immeubles qu'elles exploitent en les donnant en location et a enregistré un chiffre d'affaires uniquement sur les refacturations de *management fees* à ses filiales.

Note 5.12 Détail des autres achats et charges externes

Au 31 décembre 2018, les autres achats et charges externes se présentent de la façon suivante :

En euros

	31/12/18 12 mois	31/12/17 12 mois
Charges refacturées aux locataires		
Locations	117 118	14 084
Entretien et réparation des immeubles	-	-
Charges sur locaux vacants	-	-
Honoraires	1 704 061	1 126 692
Publications	297 255	246 113
Divers	446 339	382 764
	2 564 773	1 769 653

Les honoraires comprennent des honoraires relatifs à l'augmentation du capital pour un montant de 793 896 euros.

Note 5.13 Résultat financier

Au 31 décembre 2018, le résultat financier se ventile de la façon suivante :

En milliers d'euros

	31/12/18 12 mois	31/12/17 12 mois
Produits financiers	3 360	1 497
Produits financiers de participations	*3 353*	*1 332*
Intérêts moratoires	*6*	*165*
Charges financières	(85)	(35)
Intérêts et charges assimilés	*(85)*	*(35)*
Résultat financier	**3 274**	**1 462**

Les produits financiers de participation concernent le paiement des dividendes de la société K-Rueil.

Note 5.14 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel au 31 décembre 2018 correspond aux plus-values et moins-values sur cession des actions propres.

Note 5.15 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. De même, les plus-values de cession des immeubles ou des titres des filiales soumises au même régime sont exonérées.

La charge d'impôt de l'exercice s'établit comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/18 12 mois	31/12/17 12 mois
Impôt sur les sociétés [1]	-	-
Contribution aditionnelle à l'impôt sur les sociétés [2]	-	(1 765)
Charge d'impôts	**-**	**(1 765)**

(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

Durant l'exercice 2017, 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. Cette somme a été remboursée en 2018.

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 « SIIC », à condition que 60 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation. La loi de finances pour 2019 a porté ce taux à 70 % ;
- des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime « SIIC » et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values et des dividendes reçus des SPPICAV détenues à hauteur d'au moins 5 % du capital et des droits de vote pendant une durée minimale de deux ans à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.
- 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, les bénéfices exonérés correspondant à la quote-part de résultats provenant de sociétés de personnes visées à l'article 8 du CGI sont réputés provenir d'opérations réalisées directement par les SIIC ou leurs filiales qui ont opté et doivent donc être distribués dans les délais et proportions susvisés selon qu'ils proviennent de la location des immeubles, de leur cession ou de dividendes.

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.

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 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. 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 5.16 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	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	72 897 768	19 272 659	100	187 902 879		53 016 517	1 870 861	-
- K Rueil OPPCI (1)	174 944	76 752 633	100	53 782 365		-	(258 153)	4 653 425
- EURL CGR Holdco	1 000	-	100	1 000		-	(3 922)	-
- SCI CGR Propco	1 000	-	99	999	73 100 000	886 319	(3 213 892)	-
Participations (détenues entre 0 et 10 %)								
- Hanami SCI	184	16 974 361	1	285 443		13 540 110	501 067	-
Total	**73 074 896**	**112 999 653**	**400**	**241 972 686**	**73 100 000**	**67 442 946**	**(1 104 038)**	**4 653 425**

(1) Les 4 653 425 euros de dividendes reçus en 2018 par K Rueil OPCI inclus 1 300 000 euros distribués en 2017.

Note 5.17 Engagements hors bilan et sûretés

Dans le cadre de la convention de crédit conclue par Prothin, Cegereal a pris les engagements suivants :

- Nantissement des titres Prothin détenus par Cegereal ;
- Nantissement de toute créance de prêt intragroupe que Cegereal détiendra sur Prothin agissant en qualité d'emprunteur.

Dans le cadre de la convention de crédit conclue par SCI Hanami Rueil, Cegereal a pris les engagements suivants :

- Nantissement des parts sociales détenues par Cegereal et K Rueil dans le capital de SCI Hanami Rueil ;

Dans le cadre de la convention de crédit conclue par SCI CGR Propco, Cegereal a pris les engagements suivants :

- Nantissement des parts sociales détenues par Cegereal et EURL CGR Holdco dans le capital de SCI CGR Propco ;
- Nantissement de toute créance de prêt intragroupe que Cegereal détiendra sur SCI CGR Propco agissant en qualité d'emprunteur ;
- Lettres d'intention au sens de l'article 2322 du Code civil.

Note 5.18 Proposition d'affectation du résultat

Le Conseil d'administration propose d'affecter le résultat comme suit :

Origine :

- Résultat de l'exercice (perte) : - 44 456 euros
- Report à nouveau antérieur : 14 006 euros
- Autres réserves : 122 849 euros.

Affectation :

- Report à nouveau : 14 006 euros, le poste « Report à nouveau » serait ainsi ramené à 0 euro ;
- Autres réserves : 30 450 euros ; le montant du poste « Autres réserves » serait ainsi ramené de 122 849 euros à 92 399 euros.

Par ailleurs, le Conseil d'administration propose, sous réserve d'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires, une distribution de réserves et de prime d'un montant de 2,30 euros par action.

Note 5.19 Effectif moyen

La Société compte dans ses effectifs trois salariés au 31 décembre 2018.

Le Groupe, dont les effectifs ne comptent que trois 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 2018.

Note 5.20 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 2018 sont les suivants :

En euros

	Montant (HT)		%	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des états financiers	154 078	175 310	77	93
Honoraires comptabilisés au titre des services autres que la certification des comptes	46 488	13 200	23	7
Total	**200 566**	**188 510**	**100**	**100**

Note 5.21 Événements post-clôture

Néant.

3.3. AUTRES INFORMATIONS

ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL DURANT LES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

En euros

	31/12/18 12 mois	31/12/17 12 mois	31/12/16 12 mois	31/12/15 12 mois	31/12/14 12 mois
Capital en fin d'exercice		-			
Capital social	78 006 250	66 862 500	66 862 500	160 470 000	160 470 000
Dont versé	78 006 250	66 862 500	66 862 500	160 470 000	160 470 000
Nombre d'actions ordinaires existantes	15 601 250	13 372 500	13 372 500	13 372 500	13 372 500
Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires HT	249 160	85 544	70 000	46 667	-
Bénéfice avant impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(236 558)	(1 626 967)	(5 882 528)	(2 807 179)	65 857 652
Bénéfice après impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(44 456)	(77 234)	(6 684 893)	(3 463 161)	65 539 236
Bénéfice distribué	-	54 827 250	28 082 250	26 745 000	32 094 000
Résultat par action					
Bénéfice avant impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(0,02)	(0,12)	(0,44)	(0,21)	4,92
Bénéfice après impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	-	(0,01)	(0,50)	(0,26)	4,90
Dividende versé à chaque action	-	4,10	2,10	2,00	2,40
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	4	3	3	3	-
Montant de la masse salariale de l'exercice (1)	714 151	871 904	792 428	649 380	258 734
Versements aux organismes sociaux et œuvres sociales (1)	300 884	367 612	334 152	266 126	121 105

(1) Ces montants incluent la rémunération de l'ancien Directeur Général pour 394 540 euros et les charges sociales y afférentes pour 126 621 euros.

3.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Cegereal S.A.

Siège social : 42, rue de Bassano – 75008 Paris

Capital social : 78 006 250 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 2018, 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 1er janvier 2018 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 2018 pour un montant net de 242 005 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 sociétés concernées, de leurs perspectives d'avenir 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 la sensibilité aux hypothèses retenues et de la part significative 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 participation 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 ou de procédures analytiques ;
- rapprocher les valeurs nettes comptables des immeubles retenues avec celles figurant dans les comptes des entités concernées, ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques ;
- comparer les justes valeurs des immeubles retenues avec celles estimées par les évaluateurs indépendants, en effectuant les travaux suivants :
  - apprécier la compétence, l'indépendance et l'intégrité des évaluateurs indépendants mandatés par votre société ;
  - analyser les variations significatives de juste valeur par immeuble ;
  - réaliser un entretien avec les évaluateurs 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 évaluateurs indépendants, avec les données présentes dans les documents probants tels que les états locatifs et les budgets d'investissement qui nous ont été communiqués par votre société ;
  - analyser la cohérence des principales hypothèses d'évaluation retenues par les évaluateurs indépendants, notamment les taux de rendement et les valeurs locatives de marché, au regard des informations de marché disponibles.

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

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnés à l'article D. 441-4 du Code de commerce.

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.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives 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 2018, le cabinet KPMG était dans la 14e année de sa mission sans interruption et le cabinet Denjean & Associés dans la 8e 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 annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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 annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

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 identifié 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, qu'il nous appartient de décrire 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 26 février 2019

KPMG Audit FS I

Régis Chemouny

Associé

Paris, le 26 février 2019

Denjean & Associés

Céline Kien

Associée

3.5. 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 : 78 006 250 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 2018

À l'Assemblée générale de la société Cegereal,

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 et conclus au cours de l'exercice écoulé.

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

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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 Monsieur Raphaël Tréguier.

Ce Protocole Transactionnel prévoyait notamment :

- le versement d'un montant de 130 208 euros ;
- le versement d'une indemnité de non-concurrence d'une durée de six mois, à hauteur de 50 000 euros mensuel, 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 Monsieur 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 Monsieur 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 2018, votre Société a ainsi comptabilisé une charge de 200 000 euros hors cotisations patronales au titre de la clause de non-concurrence.

Les commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 26 février 2019

KPMG Audit FS I

Régis Chemouny

Associé

Paris, le 26 février 2019

Denjean & Associés

Céline Kien

Associée

4. INFORMATIONS JURIDIQUES

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 30 avril 2019 afin de rendre compte de l'activité de la société et du Groupe au cours de l'exercice social ouvert le 1er janvier 2018 et clos le 31 décembre 2018 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.

1.1. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 30 AVRIL 2019

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 (44 456) euros et les comptes annuels consolidés faisant ressortir un bénéfice (part du groupe) de 33 105 585,95 euros.

Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende

La 3e résolution propose une affectation du résultat déficitaire de l'exercice comme suit :

Origine :

- Résultat de l'exercice (perte) : (44 456) euros
- Report à nouveau antérieur : 14 006 euros
- Autres réserves : 122 849 euros.

Affectation :

- Report à nouveau : 14 006 euros, le poste « Report à nouveau » serait ainsi ramené à 0 euro ;
- Autres réserves : 30 450 euros ; le montant du poste « Autres réserves » serait ainsi ramené de 122 849 euros à 92 399 euros.

Distribution de réserves et de prime

La 4e résolution propose une distribution de réserves et de prime d'un montant de 2,30 euros par action par prélèvement sur le poste « Autres réserves » et sur le « Poste prime d'émission ».

Cette distribution constitue un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1 du Code général des impôts.

Si cette proposition est adoptée, le montant distribué sera versé le 7 mai 2019.

Conventions et engagements réglementés

La 5e résolution vise les conventions et engagements dits réglementés conclus au cours de l'exercice écoulé et mentionnées dans le rapport spécial des commissaires aux comptes.

Jetons de présence

La 6e résolution concerne les jetons de présence. Il vous est proposé de fixer à 240 000 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 ; article L. 225-37-2 du Code de commerce)

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 attribuables aux dirigeants mandataires sociaux au titre de leur mandat. Il s'agit de la 7e 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.

Nous vous proposons de prendre acte que Monsieur John Kukral et Monsieur Jérôme Anselme ne sont pas rémunérés au titre de leurs fonctions respectivement de Président du Conseil d'administration et de Directeur général de la société.

Programme de rachat d'actions

La 8e 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 23 octobre 2019.

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 24 avril 2018.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue de toute affectation permise par la loi, notamment :

- 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 pratique admise par la réglementation,
- conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société conformément à l'article L.225-209 alinéa 6,
- assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'action attribuée gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ ou des mandataires sociaux du groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe,
- assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF, et plus généralement réaliser toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur,
- procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la présente Assemblée générale des actionnaires dans sa 9e 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 74 117 565 euros.

La 9e résolution permet à la société d'annuler les actions acquises dans cet objectif dans le cadre du programme de rachat d'actions et ce dans la limite de 10 % du capital en 24 mois.

Délégations en matière d'augmentation de capital

La 10e résolution permet au Conseil d'administration d'incorporer au capital tout ou partie des réserves, primes et bénéfices par élévation du nominal ou attribution d'actions gratuites ordinaires.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 20 avril 2017 dans sa 21e résolution qui expire le 20 juin 2019.

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

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

Ce montant n'inclurait pas la valeur nominale globale des actions ordinaires supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.

Ce plafond serait indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres délégations de l'Assemblée.

Les 11e à 16e résolutions portent sur les délégations financières permettant au Conseil d'administration d'émettre, à tout moment, des actions ordinaires, des actions ordinaires donnant droit à l'attribution d'autres actions ordinaires ou de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre par la société, avec maintien ou non du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en fonction des besoins de la société et compte tenu des caractéristiques des marchés au moment considéré.

Pour rappel, l'Assemblée générale du 20 avril 2017 a donné au Conseil d'administration de telles délégations.

Lors de sa réunion du 6 septembre 2018, le Conseil d'administration a décidé de faire usage de la délégation de compétence qui lui a été conférée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2017, dans sa 22e résolution, et d'autoriser une augmentation du capital de la société en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription. Le Directeur général de la société, faisant usage de la subdélégation qui lui a été consentie par le Conseil d'administration du 6 septembre 2018, a décidé le 28 septembre 2018 de réaliser une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant total, prime d'émission incluse, de 79 900 687,50 euros (dont 11 143 750 euros de nominal et 68 756 937,50 euros de prime d'émission) par émission de 2 228 750 actions nouvelles au prix de 35,85 euros (dont de 5 euros de nominal et 30,85 euros de prime d'émission), intégralement souscrites en numéraire, et libérées, tant du nominal que de la prime d'émission y afférents (« **l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS** »). Le capital social de la société a ainsi été porté de 66 862 500 euros à 78 006 250 euros et divisé en 15 601 250 actions de 5 euros de valeur nominale chacune, intégralement libérées.

L'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS a fait l'objet d'un prospectus visé par l'Autorité des marchés financiers le 28 septembre 2018 sous le numéro n° 18-462.

Votre Conseil a rédigé un rapport complémentaire afin de vous rendre compte des conditions définitives de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS des actionnaires et ce, conformément aux dispositions des articles L.225-129-5 et R.225-116 du Code de commerce.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, ledit rapport complémentaire est tenu à la disposition des actionnaires au siège social de la société et sera porté directement à la connaissance des actionnaires lors de la prochaine Assemblée générale.

Lesdites délégations venant à expiration le 20 juin 2019, il est proposé de les renouveler pour une période de 26 mois afin de donner à nouveau à votre Conseil d'administration la possibilité de procéder à de telles émissions.

Dans l'hypothèse d'une opération sur capital, le Conseil d'administration privilégierait le maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

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

Les émissions effectuées avec maintien du droit préférentiel de souscription (11e résolution) pourraient atteindre un montant nominal maximum de 300 000 000 euros.

L'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription (12e et 13e résolutions) 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.

La résolution prévoit également que le Conseil pourrait accorder aux actionnaires un délai de priorité pour souscrire aux actions émises.

Le montant nominal global des titres de créances pouvant être émis en vertu de chacune des délégations ne devrait pas excéder 300 000 000 d'euros ou sa contre-valeur, étant précisé que le plafond est commun pour les délégations avec suppression du DPS par offre au public et placement privé.

Le plafond des émissions en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital (16e résolution) serait de 10 % du capital à la date de l'assemblée.

L'inscription à l'ordre du jour des résolutions précédentes imposent de soumettre à l'assemblée une résolution tendant à la réalisation d'une augmentation de capital au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise (15e résolution).

a) 11e résolution : Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec maintien du droit préférentiel de souscription

Nous vous proposons de fixer le montant nominal global maximum des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation à 300 000 000 euros. Il est précisé que ce montant ne serait pas commun avec celui des délégations avec suppression du droit préférentiel de souscription et n'inclurait pas la valeur nominale globale des actions ordinaires supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital.

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

Au titre de cette délégation, les émissions d'actions ordinaires et/ou de toute valeur mobilière donnant accès au capital seraient réalisées avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Si ces souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourrait utiliser les facultés suivantes :

1. limiter l'émission au montant des souscriptions à condition qu'il atteigne les 3/4 de l'émission décidée,
2. répartir librement tout ou partie des titres non souscrits,
3. offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

b) 12e résolution : Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public

Au titre de cette délégation, les émissions seraient réalisées par une offre au public. Le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital serait supprimé avec la faculté pour le Conseil d'administration de conférer aux actionnaires la possibilité de souscrire en priorité.

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

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

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

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

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

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

c) 13e résolution : Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier (placement privé)

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

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

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

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

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

d) 14e résolution : Détermination des modalités de fixation du prix de souscription en cas de suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite annuelle de 10 % du capital

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

Le prix d'émission des titres de capital assimilables à émettre de manière immédiate ou différée ne pourra être inférieur au cours moyen pondéré de l'action de la société le jour précédant la fixation du prix de l'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 15 %. Cette règle dérogatoire de prix pourrait se justifier au regard de la décote du cours de l'action de la société par rapport à l'ANR.

e) 15e résolution : Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires

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

f) 16e résolution : Délégation à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans la limite de 10 % du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital

Cette autorisation mettra fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 20 avril 2017 qui expire le 20 juin 2019.

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

Cette délégation serait consentie pour une durée de 26 mois.

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

g) 17e résolution : Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail

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

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

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

Le montant nominal maximum des augmentations de capital qui pourraient être réalisées par utilisation de la délégation serait de 780 000 euros. Cette délégation aurait une durée de 26 mois.

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

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

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

Une telle augmentation de capital ne s'inscrit pas dans le cadre de la politique de rémunération actuellement mise en œuvre par la société et ne correspond pas à la stratégie proposée par le Conseil. En conséquence, votre Conseil vous invite à rejeter purement et simplement cette résolution et à écarter par votre vote le projet d'augmentation de capital mis aux voix dans le seul but de satisfaire aux dispositions légales. Il est rappelé qu'une autorisation a déjà été donnée au Conseil d'administration dans des termes identiques par l'Assemblée générale en date du 20 avril 2017 dans sa 29ème résolution à caractère extraordinaire. Le texte intégral de la 17e résolution figure en IV.1.2 ci-après.

h) 18e résolution : Actions gratuites

La 18e résolution vise l'attribution d'actions gratuites aux salariés du groupe et aux mandataires sociaux.

Votre Assemblée générale du 26 mai 2016 a donné au Conseil d'administration une autorisation en vue d'attribuer gratuitement des actions existantes et/ou à émettre aux membres du personnel salarié et/ou aux mandataires sociaux de la société et/ou de ses filiales. Cette autorisation vient à expiration le 26 juillet 2019.

Aussi, il est proposé de donner à nouveau à votre Conseil d'administration une autorisation pour une période de 38 mois pour mettre en place sa politique en attribuant des actions gratuites aux salariés du groupe et aux mandataires sociaux.

La somme des actions gratuites qui pourront être attribuées au titre de cette autorisation ne pourra dépasser 1 % du capital au jour de la première attribution. Ce plafond est indépendant des plafonds des autres délégations d'augmentation de capital votée lors de présente Assemblée générale.

Le texte intégral de la 18e résolution figure en IV.1.2 ci-après.

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

ORDRE DU JOUR

À caractère ordinaire :

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 – Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement,
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018,
3. Affectation du résultat de l'exercice,
4. Distribution de réserves et de prime d'émission,
5. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementées – Constat de l'absence de convention nouvelle,
6. Montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'administration,
7. Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération des dirigeants mandataires sociaux (vote ex ante) ;
8. 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 :

9. 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 ;
10. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, sort des rompus,
11. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre (de la société ou d'une société du Groupe) avec maintien du droit préférentiel de souscription, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, faculté d'offrir au public les titres non souscrits,
12. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre (de la société ou d'une société du Groupe) avec suppression de droit préférentiel de souscription par offre au public et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir les titres non souscrits,
13. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre (de la société ou d'une société du Groupe), avec suppression de droit préférentiel de souscription par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, faculté de limiter au montant des souscriptions ou de répartir les titres non souscrits,
14. Autorisation, en cas de suppression du droit préférentiel de souscription, de fixer, dans la limite de 10 % du capital par an, le prix d'émission dans les conditions déterminées par l'Assemblée,
15. Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires,
16. Délégation à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 %, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, durée de la délégation,
17. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail, durée de la délégation, montant nominal maximal de l'augmentation de capital, prix d'émission, possibilité d'attribuer des actions gratuites en application de l'article L. 3332-21 du code du travail,
18. Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'attribuer gratuitement des actions existantes et/ou à émettre aux membres du personnel salarié et/ou aux mandataires sociaux de la société et/ou de ses filiales, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription, durée de l'autorisation, plafond, durée des périodes d'acquisition et de conservation,
19. Pouvoirs pour formalités.

PROJET DE TEXTE DES RÉSOLUTIONS

À caractère ordinaire :

1re résolution – Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 - Approbation des dépenses et charge 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 2018, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par une perte de (44 456) euros.

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

2e résolution – Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration, du Président du Conseil et des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2018, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du Groupe) de 33 105 585,95 euros.

3e 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 2018 de la manière suivante :

Origine :

- Résultat de l'exercice (perte) : (44 456) euros
- Report à nouveau antérieur : 14 006 euros
- Autres réserves : 122 849 euros.

Affectation :

- Report à nouveau : 14 006 euros, le poste « Report à nouveau » serait ainsi ramené à 0 euro ;
- Autres réserves : 30 450 euros ; le montant du poste « Autres réserves » serait ainsi ramené de 122 849 euros à 92 399 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 résultant de l'article 158-3-2° du CGI		Revenus non éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI	Distributions assimilées à un remboursement d'apport
	Dividendes	Autres revenus distribués		
31/12/15	26 745 000 €(1) soit 2 €/action	-	-	-
31/12/16	-	-	-	28 082 250 €(1) soit 2,10 €/action
31/12/17	-	-	-	54 827 250 €(1) soit 4,10 €/action

(1) Incluant le montant du dividende correspondant aux actions autodétenues

4e résolution – Approbation d'une distribution de réserves et 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 dividende de 2, 3 euros par action, représentant un montant total de 36 584 812 euros, prélevé :

- à concurrence de 92 399 euros sur le poste « Autres réserves » qui sera ramené d'un total de 92 399 euros (après affectation du résultat) à 0 euro ;
- à concurrence de 36 492 413 euros sur le poste « Primes d'émission » qui sera ramené d'un total de 86 278 764 euros à 49 786 351 euros.

Le détachement du coupon interviendra le 3 mai 2019.

Le paiement sera effectué le 7 mai 2019.

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 15 906 440 actions composant le capital social au 22 mars 2019, le montant global des distributions serait ajusté en conséquence par prélèvement sur le compte « Prime d'émission » et le montant affecté au compte de « report à nouveau » serait déterminé sur la base des distributions effectivement mises en paiement.

L'Assemblée générale précise que cette distribution constitue un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1 du Code général des impôts.

5e résolution - Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés – Constat de l'absence de convention nouvelle

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

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

L'Assemblée générale décide de fixer à 240 000 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.

7e résolution – Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables aux président, Directeur général ou Directeur général délégué

L'Assemblée générale, 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 attribuables aux président, Directeur général ou Directeur général délégué au titre de leur mandat tels que décrits dans ce rapport et mentionnés au paragraphe IV.1.4 du document de référence 2018 de la société.

L'Assemblée générale prend acte également que Monsieur John Kukral et Monsieur Jérôme Anselme n'ont pas été rémunérés au titre de leurs fonctions respectivement de Président du Conseil d'administration et de Directeur général au cours de l'exercice 2018.

8e 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 19ème résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue de toute affectation permise par la loi, notamment :

- assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Cegereal par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation,
- 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,
- assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe,
- assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF, et plus généralement réaliser toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur,
- procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la présente Assemblée générale des actionnaires dans sa 9e 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 71 578 980 euros.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, 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

9e 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 vingt-quatre mois (24) mois à compter de la présente assemblée la durée de validité de la présente autorisation,

3) Donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, 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.

10e résolution – Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes

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

1) Délègue au Conseil d'administration, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.

2) Décide qu'en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation, conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce, en cas d'augmentation de capital sous forme d'attribution gratuite d'actions, les droits formant rompus ne seront pas négociables, ni cessibles et que les titres de capital correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation.

3) Fixe à vingt-six (26) mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente assemblée.

4) Décide que le montant d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées au titre de la présente résolution ne devra pas excéder le montant nominal de 300 000 000 euros, compte non tenu du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.

5) Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente assemblée.

6) Confère au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, et, généralement, de prendre toutes mesures et effectuer toutes les formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts.

7) Prend acte que la présente délégation prive d'effet, à compter de ce jour, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

11e résolution – Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec maintien du droit préférentiel de souscription

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et, notamment, de ses articles L. 225-129-2, L.225-129-4, L. 228-92 et L. 225-132 et suivants :

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

   - d'actions ordinaires, et/ou
   - de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou
   - de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

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

2) Fixe à vingt-six (26) mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente assemblée.

3) Décide de fixer, ainsi qu'il suit, les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence :

   Le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

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

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

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

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

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

   - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, le montant des souscriptions devra atteindre au moins les ¾ de l'émission décidée pour que cette limitation soit possible,
   - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits,
   - offrir au public tout ou partie des titres non souscrits,

5) Décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, avec faculté de subdélégation, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions et déterminer le prix d'émission, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder

à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.

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

12e résolution – Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de Commerce et notamment ses articles L. 225-129-2, L. 225-129-4, L 225-136, L. 225-148 et L. 228-92 :

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

   - d'actions ordinaires, et/ou

   - de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou

   - de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

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

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

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

3) Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros. À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société. Ce montant s'impute sur le montant du plafond de l'augmentation de capital fixé à la 13e résolution (résolution suppression du DPS par placement privé).

   Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros. Ce montant s'impute sur le plafond du montant nominal des titres de créance prévu à la 13e résolution (résolution suppression du DPS par placement privé).

4) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières faisant l'objet de la présente résolution, et délègue au Conseil d'administration la faculté d'instituer, s'il y a lieu, dans les conditions prévues à l'article L.225-135 du Code de commerce, pour tout ou partie d'une émission, un droit de priorité irréductible ou réductible de souscription en faveur des actionnaires.

5) Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'administration mettra en œuvre la délégation.

6) Décide, en cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, que le Conseil d'administration disposera, dans les conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce et dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et déterminer les modalités d'émission.

7) Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1/, le Conseil d'administration pourra utiliser les facultés suivantes :

   - limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, le montant des souscriptions devra atteindre au moins les ¾ de l'émission décidée pour que cette limitation soit possible.

   - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

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

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

13e résolution – Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier (placement privé)

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

1) Délègue au Conseil d'administration sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :

   - d'actions ordinaires, et/ou

   - de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou

   - de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

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

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

3) Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros, étant précisé qu'il sera en outre limité à 20 % du capital par an.

À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société. Ce montant s'impute sur le montant du plafond de l'augmentation de capital fixé à la 12e résolution (résolution suppression du DPS par offre au public).

Le montant nominal des titres de créance sur la société susceptible d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros. Ce montant s'impute sur le plafond du montant nominal des titres de créance prévu à la 12e résolution (résolution suppression du DPS par offre au public).

4) Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution.

5) Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'administration mettra en œuvre la délégation.

6) Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission visée au 1/, le Conseil d'administration pourra utiliser les facultés suivantes :

- limiter le montant de l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, le montant des souscriptions devra atteindre au moins les ¾ de l'émission décidée pour que cette limitation soit possible,

- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

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

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

14e résolution – Détermination des modalités de fixation du prix de souscription en cas de suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite annuelle de 10 % du capital

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L. 225-136-1°, alinéa 2, du Code de commerce autorise le Conseil d'administration, qui décide une émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en application des 12e et 13e résolutions (suppression du DPS par offre au public et par placement privé) à déroger, dans la limite de 10 % du capital social par an, aux conditions de fixation du prix prévues par les résolutions susvisées et à fixer le prix d'émission des titres de capital assimilables à émettre selon les modalités suivantes :

Le prix d'émission des titres de capital assimilables à émettre de manière immédiate ou différée ne pourra être inférieur au cours moyen pondéré de l'action de la société le jour précédant la fixation du prix de l'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 15 %.

15e résolution – Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires

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

1) Décide que pour chacune des émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital décidées en application des 11e, 12e et 13e résolutions (résolutions maintien du DPS, offre au public, placement privé), le nombre de titres à émettre pourra être augmenté dans les conditions prévues par les articles L.225-135-1 et R.225-118 du Code de commerce et dans la limite des plafonds fixés par l'assemblée, lorsque le Conseil d'administration constate une demande excédentaire.

2) Fixe à vingt-six (26) mois la durée de validité de la présente autorisation, décomptée à compter du jour de la présente assemblée.

16e résolution – Délégation à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans la limite de 10 % du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes et conformément aux articles L.225-129-4, L. 225-147 et L. 228-92 du Code de commerce :

1) Autorise le Conseil d'administration à procéder, sur rapport du commissaire aux apports, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables.

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

3) Décide que le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital au jour de la présente Assemblée, compte non tenu de la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société. Ce plafond est indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres résolutions de la présente Assemblée.

4) Délègue tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, aux fins de procéder à l'approbation de l'évaluation des apports, de décider l'augmentation de capital en résultant, d'en constater la réalisation, d'imputer le cas échéant sur la prime d'apport l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'augmentation de capital, de prélever sur la prime d'apport les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et de procéder à la modification corrélative des statuts, et de faire le nécessaire en pareille matière.

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

17e résolution – Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression de droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, statuant en application des articles L.225-129-4, L. 225-129-6, L. 225-138-1 et L. 228-92 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

1) Délègue sa compétence au Conseil d'administration à l'effet, s'il le juge opportun, sur ses seules décisions, d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la société au profit des adhérents à un ou plusieurs plans d'épargne d'entreprise ou de groupe établis par la société et/ou les entreprises françaises ou étrangères qui lui sont liées dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce et de l'article L.3344-1 du Code du travail.

2) Supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en vertu de la présente délégation.

3) Fixe à vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée la durée de validité de cette délégation.

4) Limite le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente délégation à 780 000 euros, ce montant étant indépendant de tout autre plafond prévu en matière de délégation d'augmentation de capital. À ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des titres de capital de la société ;

5) Décide que le prix des actions à émettre, en application du 1/ de la présente délégation, ne pourra être ni inférieur de plus de 20 %, ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision du Conseil d'administration relative à l'augmentation de capital et à l'émission d'actions correspondante, ni supérieur à cette moyenne.

6) Décide, en application des dispositions de l'article L.3332-21 du Code du travail, que le Conseil d'administration pourra prévoir l'attribution aux bénéficiaires définis au premier paragraphe ci-dessus, à titre gratuit, d'actions à émettre ou déjà émises ou d'autres titres donnant accès au capital de la société à émettre ou déjà émis, au titre (i) de l'abondement qui pourra être versé en application des règlements de plans d'épargne d'entreprise ou de groupe, et/ou (ii), le cas échéant, de la décote ;

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

Le Conseil d'administration pourra ou non mettre en œuvre la présente délégation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires.

18e résolution - Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'administration, à procéder, en une ou plusieurs fois, conformément aux articles L.225-129-4, L. 225-197-1 et L. 225-197-2 du Code de commerce, à l'attribution d'actions ordinaires de la société, existantes ou à émettre, au profit :

- des membres du personnel salarié de la société ou des sociétés qui lui sont liées directement ou indirectement au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce,

- et/ou des mandataires sociaux qui répondent aux conditions fixées par l'article L. 225-197-1 du Code de commerce.

Le nombre total d'actions ainsi attribuées gratuitement ne pourra dépasser 1 % du capital social à la date de décision de leur attribution par le Conseil d'administration. Le nombre total d'actions pouvant être attribuées gratuitement aux dirigeants mandataires de la société ne pourra dépasser 0,5 % du capital au sein de cette enveloppe.

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

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

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

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

Les actions existantes pouvant être attribuées au titre de la présente résolution devront être acquises par la société, soit dans le cadre de l'article L.225-208 du Code de commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la 8e résolution ordinaire adoptée par la présente assemblée au titre de l'article L.225-209 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions applicable précédemment ou postérieurement à l'adoption de la présente résolution.

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

Tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de :

- fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions ;

- déterminer l'identité des bénéficiaires ainsi que le nombre d'actions attribuées à chacun d'eux ;

- déterminer les incidences sur les droits des bénéficiaires, des opérations modifiant le capital ou susceptibles d'affecter la valeur des actions attribuées et réalisées pendant les périodes d'acquisition et de conservation et, en conséquence, modifier ou ajuster, si nécessaire, le nombre des actions attribuées pour préserver les droits des bénéficiaires ;

- déterminer, dans les limites fixées par la présente résolution, la durée de la période d'acquisition et, le cas échéant, de la période de conservation des actions attribuées gratuitement ;

- le cas échéant :

  - constater l'existence de réserves suffisantes et procéder lors de chaque attribution au virement à un compte de réserve indisponible des sommes nécessaires à la libération des actions nouvelles à attribuer,

  - décider, le moment venu, la ou les augmentations de capital par incorporation de réserves, primes ou bénéfices corrélative(s) à l'émission des actions nouvelles attribuées gratuitement, étant précisé que le montant de cette ou ces augmentations de capital ne s'impute par sur le plafond de la délégation d'augmentation de capital par incorporation de réserves donnée par la présente Assemblée générale dans sa 10e résolution ;

- procéder aux acquisitions des actions nécessaires dans le cadre du programme de rachat d'actions et les affecter au plan d'attribution,
- prendre toutes mesures utiles pour assurer le respect de l'obligation de conservation exigée des bénéficiaires,
- et, généralement, faire dans le cadre de la législation en vigueur tout ce que la mise en œuvre de la présente autorisation rendra nécessaire.

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

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

19e 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 LES RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

Rapport des commissaires aux comptes sur les opérations sur le capital prévues aux résolutions 9 et 11 à 18 de l'Assemblée générale du 30 avril 2019

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

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

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

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

2) Émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription (résolutions n° 11, 12, 13, 14, 15 et 16)

En exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au Conseil d'administration de la compétence de décider de différentes émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport de lui déléguer, pour une durée de vingt-six mois, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :

- Émission avec maintien du droit préférentiel de souscription (11e résolution), en une ou plusieurs fois, en euros ou en monnaies étrangères, d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre :
  - Étant précisé que conformément à l'article L. 228-93 alinéa 1 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par la société et/ou par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital de la société ou dont celle-ci possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.
- Émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public (12e résolution), en une ou plusieurs fois, en euros ou en monnaies étrangères, d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre :
  - Étant précisé que ces titres pourront être émis à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société dans le cadre d'une offre publique d'échange sur des titres répondant aux conditions fixées par l'article L. 225-148 du Code de commerce ;
  - Étant précisé que conformément à l'article L. 228-93 alinéa 1 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par la société et/ou par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital de la société ou dont celle-ci possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.
- Émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offres visées au II de l'article L. 411-2 du code de monétaire et financier et dans la limite de 20 % du capital social par an (13e résolution)), en une ou plusieurs fois, en euros ou en monnaies étrangères, d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre :
  - Étant précisé que conformément à l'article L. 228-93 alinéa 1 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par la société et/ou par toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital de la société ou dont celle-ci possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.
- De l'autoriser, par la 14e résolution, et dans le cadre de la mise en œuvre de la délégation visée aux 12e et 13e résolutions, à fixer le prix d'émission dans la limite légale annuelle de 10 % du capital social.
- De lui déléguer, pour une durée de 26 mois, les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (16e résolution) dans la limite de 10 % du capital.

Le montant nominal global des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder 300 000 000 euros au titre des 11e, 12e et 13e résolutions, étant précisé que le montant nominal ne pourra excéder 300 000 000 euros cumulativement au titre des 12e et 13e résolutions. Le montant nominal global des titres de créances susceptibles d'être émis ne pourra excéder 300 000 000 euros au titre des 11e ,12e et 13e résolutions, étant précisé que le montant nominal ne pourra excéder 300 000 000 euros cumulativement au titre des 12e et 13e résolutions.

Ces plafonds tiennent compte du nombre supplémentaire de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux 11e, 12e et 13e résolutions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du code du commerce, si vous adoptez la 15ème résolution.

Il appartient à votre Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'administration au titre des 12e, 13e et 14e résolutions.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des 11e et 16e résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les 12e et 13e résolutions.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre Conseil d'administration en cas d'émissions de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en cas d'émissions de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre et en cas d'émissions d'actions, avec suppression du droit préférentiel de souscription.

3) Émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise (résolution n° 17)

En exécution de la mission prévue par les articles L.228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Conseil d'administration de la compétence de décider l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, en une ou plusieurs fois, avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux adhérents à un ou plusieurs plans d'épargne entreprise ou de groupe établis par la société et/ou les entreprises françaises ou étrangères qui lui sont liées dans les conditions de l'article L. 225-180 du code du commerce, pour un montant maximum de 780 000 euros, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Ces émissions sont soumises à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider de l'émission et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux actions ou valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des actions ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des actions ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'administration.

Les conditions définitives dans lesquelles l'émission serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre Conseil d'administration.

4) Autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre (résolution n° 18)

En exécution de la mission prévue par l'article L. 225-197-1 du code du commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre en une ou plusieurs fois au profit des membres du personnel salarié et/ou des mandataires sociaux de votre société et des sociétés qui lui sont liées, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer. Le nombre total des actions susceptibles d'être attribuées au titre de la présente autorisation ne pourra représenter plus de 1 % du capital de la société au jour de la présente assemblée. Le nombre total d'actions pouvant être attribuées gratuitement aux dirigeants mandataires de la société ne pourra dépasser 0,5 % du capital au sein de cette enveloppe.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de l'autoriser pour une durée de 38 mois à attribuer des actions gratuites existantes ou à émettre.

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

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 notamment à vérifier que les modalités envisagées et données dans le rapport du Conseil d'administration s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du Conseil d'administration portant sur l'opération envisagée d'autorisation d'attribution d'actions gratuites.

Les commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 26 février 2019	Paris, le 26 février 2019
KPMG Audit FS I	**Denjean & Associés**
Régis Chemouny	Céline Kien
Associé	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,
- 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 21 février 2019 et transmis aux commissaires aux comptes.

1.4.1. 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 juin 2018 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 21 février 2019 (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. En l'absence d'évolution de l'actionnariat actuel, la société n'a pas l'intention de faire évoluer cette situation.	
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.	

1.4.1.1. Le Conseil d'administration

La composition du Conseil

En application des statuts de la société, les administrateurs sont nommés pour une durée de quatre ans.

À la date du présent rapport, le Conseil est composé de la manière suivante :

	Informations personnelles				Expérience	Position au sein du Conseil					Participation à des Comités du Conseil		
	Âge	Homme/ Femme	Nationalité	Nombre d'actions	Nombre de mandats dans des sociétés cotées	Caractère indépendant	Date de 1re nomination	Date de renouvellement	Échéance du mandat administrateur	Ancienneté au Conseil	Autres mandat au sein des Comités	Date de nomination Comité	Échéance mandat Comité
John Kukral	58	H	Américaine	-	1	Non	05-nov-15	20-avr-17	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020	3,5 ans	Président du Conseil d'administration	14-avr-16	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.
Khaled Kudsi	40	H	Britannique	-	1	Non	05-nov-15	26-mai-16	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019	3,5 ans	Membre du Comité des nominations et des rémunérations	14-avr-16	Conseil d'administration appelé à arrêter les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.
Jérôme Anselme	44	H	Française	-	1	Non	05-nov-15	20-avr-17	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020	3,5 ans	Directeur général	21-févr-19	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.
Erin Cannata	29	F	Américaine	-	1	Non	05-nov-15	20-avr-17	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020	3,5 ans			
Sophie Kramer	41	F	Française	-	1	Non	05-nov-15	20-avr-17	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020	3,5 ans			
Europroperty Consulting Représentée par Alec Emmott	71	H	Britannique	117 détenues par Alec Emmott en son nom personnel	2 exercés par Europoperty Consulting 0 exercé par Alec Emmott	Oui	24-févr-11	26-mai-16	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019	8 ans	Président du Comité des nominations et des rémunérations Membre du Comité des Investissements	Mbre CNR: 21-févr-19 Pdt CNR: 21-févr-19 Mbre CI: 21-févr-19	Conseil d'administration appelé à arrêter les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022. Conseil d'administration appelé à arrêter les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.
Jean-Marc Besson	60	H	Française	-	1	Oui	14-avr-16	20-avr-17	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020	3 ans	Président du Comité des Investissements et membre du Comité d'audit	14-avr-16	Conseil d'administration appelé à arrêter les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019. Conseil d'administration appelé à arrêter les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.
Marie-Flore Bachelier	49	F	Française	-	1	Oui	17-févr-16	24-avr-18	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021	3 ans	Président du Comité d'audit et membre du Comité des Nominations et des Rémunérations	14-févr-16	Conseil d'administration appelé à arrêter les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019. Conseil d'administration appelé à arrêter les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.
Euro Fairview Private Limited Représentée par Sebastien Abascal	41	H	Française	-	2 exercés par Euro Fairview Private Limited 3 exercés par Sébastien Abascal	Non	14-avr-16	26-mai-16	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019	3 ans	Membre du Comité des Investissements et membre du Comité d'audit	14-avr-16	Conseil d'administration appelé à arrêter les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019. Conseil d'administration appelé à arrêter les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.
Euro Lily Private Limited Représentée par Madeleine Cosgrave	51	F	Britannique	-	2 exercés par Euro Lily Private Limited 3 exercés par Madeleine Cosgrave	Non	26-mai-16		Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019	2,5 ans			

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 consolidée par cette société mère ;
- 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'affaires, banquier de financement, conseil 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. La perte de la qualité d'administrateur indépendant intervient à la date des douze ans ;
- 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 administrateurs représentant 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'intérêt 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.

En l'absence d'évolution de l'actionnariat actuel, la société n'a pas l'intention de faire évoluer le nombre d'administrateurs indépendants au sein du Conseil.

Critères (1)	John Kukral	Khaled Kudsi	Jérôme Anselme	Erin Cannata	Sophie Kramer	Europroperty Consulting Représentée par Alec Emmott	Jean-Marc Besson	Marie-Flore Bachelier	Euro Fairview Private Limited Représentée par Sebastien Abascal	Euro Lily Private Limited Représentée par Madeleine Cosgrave
Critère 1 : Salarié mandataire social au cours des 5 années précédentes	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Critère 2 : Mandats croisés	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Critère 3 : Relations d'affaires significatives	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Critère 4 : Lien familial	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Critère 5 : Commissaire aux comptes	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Critère 6 : Durée de mandat supérieure à 12 ans	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Critère 7 : Statut du dirigeant mandataire social non exécutif	X	√	X	√	√	√	√	√	√	√
Critère 8 : Statut de l'actionnaire important	X	X	X	X	X	√	√	√	X	X

(1) Dans ce tableau, √ représente un critère d'indépendance statisfait et X représente un critère d'indépendance non satisfait

Critère 1 : Salarié mandataire social au cours des 5 années précédentes
Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq 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 la société mère de la société ou d'une société consolidée par cette société mère.

Critère 2 : Mandats croisés
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 exécutif social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur.

Critère 3 : Relations d'affaires significatives
Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil :
- significatif de la société ou de son groupe ;
- ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité.

L'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la société ou son groupe est débattue par le Conseil et les critères quantitatifs et qualitatifs ayant conduit à cette appréciation (continuité, dépendance économique, exclusivité, etc.) explicités dans le rapport annuel.

Critère 4 : Lien familial
Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.

Critère 5 : Commissaire aux comptes
Ne pas avoir été commissaire aux comptes de la société au cours des 5 années précédentes.

Critère 6 : Durée de mandat supérieure à 12 ans
Ne pas être administrateur de la société depuis plus de 12 ans. La perte de la qualité d'administrateur indépendant intervient à la date anniversaire des douze ans.

Critère 7 : Statut du dirigeant mandataire social non exécutif
Un dirigeant mandataire social non exécutif ne peut être considéré comme indépendant s'il perçoit une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la société ou du groupe.

Critère 8 : Statut de l'actionnaire important
Des administrateurs représentant des actionnaires importants de la société ou sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10% en capital ou en droits de vote, le conseil, sur rapport du comité des nominations, s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

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 2018.

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.

Conformément au règlement intérieur, le Conseil se prononce sur l'ensemble des décisions relatives aux grandes orientations stratégiques, économiques, sociales et financières de la société et veille à leur mise en œuvre par le Directeur général et les Directeurs Généraux Délégués.

En matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE), le Conseil s'attache à promouvoir la création de valeur par la société à long terme en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de ses activités et examine régulièrement, en lien avec la stratégie qu'il a définie, les opportunités et les risques tels que les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux ainsi que les mesures prises en conséquence. Dans ce domaine, le Conseil propose toute évolution statutaire qu'il estime opportune.

En matière de diversité et de non-discrimination, le Conseil s'assure de la mise en œuvre d'une politique de non-discrimination et de diversité par les dirigeants mandataires sociaux exécutifs avec pour objectif une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil, des comités (exécutifs et de direction) et plus largement l'encadrement supérieur.

Le dispositif anti-corruption de la loi SAPIN II ne s'applique pas à Cegereal qui ne dépasse pas les seuils règlementaires. En matière de prévention de la corruption, le Conseil s'assurera, le cas échéant, de la mise en place du dispositif de prévention et de détection des faits de corruption et de trafic d'influence par les dirigeants mandataires sociaux exécutifs en cas de dépassement des seuils d'effectifs et de chiffre d'affaires fixés par la loi.

Cegereal n'est pas concerné par l'évasion fiscale dans la mesure où son activité et ses filiales, sont localisés exclusivement en France. Par ailleurs, la société exerce son activité dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables et ses comptes sont audités annuellement par des Commissaires aux comptes.

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 cinq (5) fois. Trois (3) réunions du Conseil se sont tenues hors la présence du Président qui était néanmoins représenté par un autre administrateur. La société Euro Liliy Private Limited, représentée par Madeleine Cosgrave, n'a assisté physiquement à aucun Conseil d'administration mais était systématiquement représentée par la société Euro Fairview Private Limited, représentée par Monsieur Sébastien Abascal.

	Assiduité au CA	Assiduité au Comité d'audit	Assiduité au Comité des nominations et des rémunérations	Assiduité au Comité des investissements
John Kukral	40 %	N/A	N/A	N/A
Europroperty Consulting Administrateur Représentant permanent : Alec Emmott	100 %	N/A	100 %	100 %
Erin Cannata	100 %	N/A	N/A	N/A
Jérôme Anselme	100 %	N/A	N/A	N/A
Sophie Kramer	100 %	N/A	N/A	N/A
Khaled Kudsi	80 %	N/A	100 %	N/A
Jean-Marc Besson	100 %	100 %	N/A	100 %
Marie-Flore Bachelier	100 %	100 %	100 %	N/A
Euro Fairview Private Limited représentée par Sébastien Abascal	100 %	0 %	N/A	100 %
Euro Lily Private Limited représentée par Madeleine Cosgrave	0 %	N/A	N/A	N/A

N/A : non applicable

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 15 février 2018 qui a examiné et arrêté les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et à la séance du Conseil d'administration du 25 juillet 2018 qui a examiné et arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2018.

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 Jérôme Anselme, Directeur général 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,
- Allocation des jetons de présence,
- Distribution de réserves et de prime d'émission,
- Information financière trimestrielle et semestrielle,

- Évaluation du Conseil d'administration,
- Revue des faits marquants et des enjeux de l'année,
- Recrutement d'un Directeur général
- Acquisition d'un nouvel immeuble et son financement,
- Augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription,
- Modification du règlement intérieur,
- Renouvellement du mandat d'administrateur,
- Attribution définitive des actions gratuites à Monsieur Raphaël Tréguier (ancien Directeur général),
- 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 de référence, 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 de référence, 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 de référence, 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 en janvier 2018 à une évaluation de son fonctionnement en vue d'en améliorer le fonctionnement au moyen d'un questionnaire interne d'autoévaluation adressée aux administrateurs.

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 15 février 2018.

Les recommandations qui ont été faites sont résumées dans le tableau ci-dessous :

N°	Sujets	Recommandations
1.	Préparation des réunions du conseil	Clarification à apporter sur les personnes en charges d'arrêter le calendrier et l'ordre du jour des conseils d'administration. Les procès-verbaux des réunions des divers comités devraient être accessibles à tous les administrateurs.
2.	Formation des administrateurs	Un programme de formation, orienté spécifiquement sur les questions concernant l'immobilier coté, devrait être envisagé dans les prochains mois.
3.	Plus de temps consacré aux décisions stratégiques	Le Conseil devrait se réserver plus de temps pour discuter des futures options stratégiques, en consacrant peut-être des réunions spécifiques aux questions stratégiques.
4.	Plus d'information sur le secteur d'activité de la société	Accroître la mise à disposition des administrateurs de rapports d'analystes sur le secteur d'activité de la société et les diffuser de manière régulière.
5.	Comité d'audit	Revoir le rôle de la fonction d'audit interne ainsi que la conformité des procédures internes concernant la diffusion des informations privilégiées et les opérations sur titres.

1.4.2. 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. Les mandats de certains membres desdits comités ont été renouvelés lors de la réunion du Conseil d'administration lors de sa réunion du 21 février 2019.

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.

Leur mandat arrive à expiration lors du Conseil d'administration appelé à arrêter les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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 Présidente du Comité d'audit. 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 :

- Examen des comptes consolidés au 31 décembre 2017 et des chiffres clés ;
  - travaux sur la formalisation des flux d'information,
  - travaux sur l'organisation du processus de clôture des états financiers,
  - travaux sur l'amélioration de la présentation des états financiers ;
- Travaux d'audit réalisés par les commissaires aux comptes ;
  - travaux sur l'approche audit des commissaires aux comptes pour l'audit des comptes annuels,
- Examen de l'information extra-financière (RSE) ;
- Examen des principaux risques de la société,
  - travaux sur l'amélioration du contrôle interne et la simplification du livre des procédures y afférentes,
- Examen des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2018,

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.

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.

Les mandats de Madame Marie-Flore Bachelier et de Monsieur Khaled Kudsi en qualité de membres du Comité de nominations et des rémunérations, arrive à expiration lors du Conseil d'administration appelé à arrêter les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Monsieur Alec Emmott a été renouvelé dans ses fonctions de membre et de Président du Comité des nominations et des rémunérations pour une durée de 4 ans par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 21 février 2019.

La durée des fonctions de membres du Comité des investissements est de 4 années.

Les missions du Comité sont définies dans le Règlement intérieur de la société.

Le Comité des nominations et des rémunérations s'est réuni deux fois au cours de l'exercice et a réalisé les travaux suivants :

- Allocation des jetons de présence : rémunération des administrateurs indépendants,
- Évaluation du Conseil d'administration ;
- Objectifs en matière de développement durable ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Marie-Flore Bachelier,

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 nominations et des rémunérations.

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 2018. Ce point figurera à l'ordre du jour d'un prochain Comité au cours de l'exercice 2019.

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.

Le mandat de Monsieur Jean-Marc Besson en qualité de membre du Comité des investissements, arrive à expiration lors du Conseil d'administration appelé à arrêter les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ainsi que ses fonctions de président dudit Comité.

Le mandat de Monsieur Sebastien Abascal, pris en sa qualité de représentant permanent de la société EURO FAIRVIEW PRIVATE LIMITED, en qualité de membre du Comité d'audit, arrive à expiration lors du Conseil d'administration appelé à arrêter les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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 21 février 2019.

Le Comité des investissements s'est réuni une fois au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2018 pour examiner la stratégie de la société.

La durée des fonctions de membres du Comité des investissements est de 4 années.

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.

1.4.3. Direction générale et présidence du Conseil

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.

Limitations des pouvoirs du Directeur général

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 du Conseil d'administration de la société.

1.4.4. Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux

Profil expérience et expertise des mandataires sociaux

Le tableau ci-dessous présente le profil, l'expérience, ainsi que les mandats des membres du Conseil d'administration et des dirigeants de la société au 31 décembre 2018, y inclus le récapitulatif des mandats et fonctions exercées par lesdits mandataires au cours des 5 derniers exercices (article L. 225-37-4 1° du Code de commerce).

Nom et prénom du mandataire social	John Kukral	Khaled Kudsi	Jérôme Anselme	Erin Cannata
Âge et nationalité	58 / Américaine	40 / Britannique & Américaine (double nationalité)	44 / Française	29 / Américaine
Première nomination	05/11/2015 // Renouvellement le 20/04/2017	05/11/2015 // Renouvellement le 26/05/2016	05/11/2015 // Renouvellement le 20/04/2017	05/11/2015 // Renouvellement le 20/04/2017
Échéance du mandat	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020
Actions détenues	Néant	Néant	Néant	Néant
Participations à des comités du Conseil	Néant	Membre du Comité des nominations et des rémunérations	Néant	Néant
Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience	Immobilier de bureaux, de commerces, hôtelier, résidentiel. Gouvernance de sociétés. Financement immobilier.	Immobilier aux États-Unis et en Europe. Gouvernance de sociétés. Financement immobilier.	Immobilier en Europe. Gouvernance de sociétés. Financement immobilier.	Immobilier en Europe. Financement immobilier.
Principales activités exercées hors de la société	Président-Directeur général de Northwood Investors	Senior Managing Director de Northwood Investors, responsable des investissements sur les États-Unis et l'Europe	Membre de département des investissements chez Northwood Investors en Europe	Membre de département des investissements chez Northwood Investors en Europe
Mandats en cours :				
- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe	-	-	Managing Director délégué : Cegereal Managing Director: Prothin SAS Chairman of the Board of Directors: K Reuil SAS Manager: Hanami Rueil SCI	-
- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe	Mandataire social : Northwood Securities Europe B.V. (NL) Northwood Investors International Limited (UK) Northwood International Acquisitions Limited (UK)	Administrateur : Northwood Investors International Limited (UK)	Président : NW Fontenay Sous Bois Gerant: NW Péripôle Construction, NW Pointe Metro 1 SCI, NW Pointe Metro 2 SCI, NW PM 1 Sarl (LU) NW PM 2 Sarl (LU), NW PM Holding Sarl (LU), NW S1 Sarl (LU), NW PM 2 Sarl (LU), Administrateur: Fonciere NW 2 Director: Glidefern Property Management Ltd (UK) Président du Conseil d'administration: STAM REI III Rossini	-
Mandats ayant expiré au cours des cinq dernières années	Mandataire social : Northwood Property Management Limited (UK)	Mandataire social : Défense Plaza Mezz SAS, SWEN SAS Administrateur : SCI de la Boucle	Mandataire social : NWI IDF SAS, NW Péripôle, NW Gennevilliers, Mariinsky SR3, SAS Scala SR3 SAS, Garnier SR3 SAS Chairmain of the Board of Directors: Foncière NW SAS Gérant : NW Isle d'Abeau SCI, NW Limonest SCI, NW Marseille SCI, NW Vitrolles SCI, Chinon SCI Les Guignières SCI, Prosdim Joue SCI Director: NW One Warrington Limited (Ir), Highcross Stratégic Advisors Limited (UK)	-

Nom et prénom du mandataire social	Sophie Kramer	Europroperty Consulting Représentée par Alec Emmott	Jean-Marc Besson	Marie-Flore Bachelier
Âge et nationalité	41 / Française	71 / Britannique	60 / Française	49 / Française
Première nomination	05/11/2015 // Renouvellement le 20/04/2017	24/02/2011 // Renouvellement le 26/05/2016	14/04/2016 // Renouvellement le 20/04/2017	17/02/2016 // Renouvellement le 24/04/2018
Échéance du mandat	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021
Actions détenues	Néant	117 actions détenues personnellement par M. Emmott	Néant	Néant
Participations à des comités du Conseil	Néant	Président du Comité des nominations et des rémunérations Membre du Comité des Investissements	Président du Comité des Investissements Membre du Comité d'audit	Président du Comité d'audit Membre du Comité des nominations et des rémunérations
Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience	Gestion d'actifs immobiliers. Architecture.	Management d'investissement immobilier coté. Immobilier de commerce européen.	Investissement. Financement. Developpement. Management de projet. Gestion d'actif.	Immobilier. Finance. Gouvernance de sociétés cotées. Fusion-acquisition. Financement immobilier.
Principales activités exercées hors de la société	Membre du département Asset Management chez Northwood Investors en Europe	Consultant Immobilier	Managing Director de WeWork Property Investors	Secrétaire Générale et Directeur des marchés de capitaux chez Carmila
Mandats en cours :				
- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe	-	-	-	-
- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe	Administrateur : Foncière NW2 SAS, STAM REI III Rossini SAS Managing Director : Defense Plaza Mezz SAS NW Fontenay Sous Bois Gérant : NW Pointe Métro 1 SCI NW Pointe Metro 2 SCI, SCI de la Boucle	Membre du Conseil d'administration : Lar Espana Real Estate SOCIMI SA Comité consultatif : Weinberg Real Estate Parners WREP# 1&2	Madataire social : Terrell Group France	Président : Consilio Member of the Supervisory Board: Novaxia Immo Club 3 Immo Club 3 Selection
Mandats ayant expiré au cours des cinq dernières années	Administrateur : Chinon SCI, Les Guignières SCI, Prosdim Joue SCI Directeur général : Mariinsky SR3 SAS, SCALA SR3 SAS, Garnier SR3 SAS	Managing Director: société Foncière Lyonnaise	-	-

Nom et prénom du mandataire social	Euro Fairview Private Limited Representée par Sebastien Abascal (Senior Vice President, Real Estate Europe)	Euro Lily Private Limited Representée par Madeleine Cosgrave (Head of GIC Real Estate Europe)
Âge et nationalité	41 / Française	51 / Britannique
Première nomination	14/04/2016 // Renouvellement le 26/05/2016	26/05/2016
Échéance du mandat	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019
Actions détenues	Néant	Néant
Participations à des comités du Conseil	Membre du Comité des Investissements Membre du Comité d'audit	Néant
Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience	Immobilier en Europe.	Immobilier en Europe.
Principales activités exercées hors de la société	Responsable des investissements et des opérations d'asset management en France et en Allemagne pour GIC Real Estate	Responsable des investissements et des opérations d'asset management en Europe pour GIC Real Estate
Mandats en cours :		
- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe	-	-
- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe	Mandataire social : 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'L'HOTEL Dabicam Paris, Dabicam SAS Permanent representative of Euro Fairview Private Limited: GMP PROPERTY SOCIMI SA. Esentepe Gayrimenkul Yatirim Insaat Turizm Sanyi Ferikoy Gayrimenkul Yatirim Insaat Turizm Sanayi Kurtkoy Gayrimenkul Yatirim Insaat Turizm Sanayi	Mandataire social : 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: Eurolieum 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
Mandats ayant expiré au cours des cinq dernières années	Mandataire social : London Student Accommodation Venture (Holdings) Ltd, London Student Accommodation Venture (Trustee) Ltd	Mandataire social : 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 EstateB.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 EstateB.V, RPSE Lunghezza SARL

1.4.5. Rémunérations des mandataires sociaux

1.4.5.1. Rémunération des administrateurs

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 24 avril 2018 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 2018, le Conseil d'administration du 14 novembre 2018, 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 61 000 euros,

La société Europroperty Consulting, à hauteur de 65 000 euros,

Madame Marie-Flore Bachelier, à hauteur de 65 000 euros.

Soit un montant total de 191 000 euros.

En euros

Tableau récapitulatif des sur les jetons de présence et autres rémunérations perçus par les mandataires sociaux non exécutifs (tableau n° 3 recommandation AMF - Code AFEP-MEDEF)		
Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice clos le 31/12/17	Montants versés au cours de l'exercice clos le 31/12/18
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	61 600	65 000
Autres rémunérations	-	-
Marie-Flore Bachelier		
Jetons de présence	65 000	65 000
Autres rémunérations	-	-
Jean-Marc Besson		
Jetons de présence	48 400	61 000
Autres rémunérations	-	-
Euro Fairview Private Limited		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
Euro Lily Private Limited		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
TOTAL	175 000	191 000

1.4.5.2. Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs

a) Principes et critères de détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs

Conformément à l'article L.225-37-2 du Code de commerce, sont exposés ci-après 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 attribuables au président, Directeur général ou directeurs général de la société au titre de leur mandat.

Il sera proposé à l'Assemblée générale du 30 avril 2019, sur la base de ces éléments, de voter la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux au titre de l'année 2019. À cette fin, une résolution, telle que reproduite ci-dessous, est soumise au moins chaque année à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires dans les conditions prévues par la loi.

Si l'Assemblée générale du 30 avril 2019 n'approuve pas cette résolution, la rémunération sera déterminée conformément à la politique de rémunération précédemment approuvée au titre d'exercices antérieurs, ou, en l'absence de politique de rémunération précédemment approuvée, conformément à la rémunération attribuée au titre de l'exercice précédent ou, en l'absence de rémunération attribuée au titre de l'exercice précédent, conformément aux pratiques existant au sein de la société.

Il est à noter 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) des éléments de rémunération du dirigeant concerné au titre de l'exercice écoulé.

La détermination de la rémunération des mandataires sociaux exécutifs relève de la responsabilité du Conseil d'administration 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 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 juin 2018 auquel la société se réfère, 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. Elle intègre notamment toutes les rémunérations conditionnelles différées, les indemnités en cas de départ contraint, les retraites exceptionnelles 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 du Groupe, notamment au moyen d'une rémunération variable annuelle et, le cas échéant, d'actions de performance. La part quantitative de la rémunération variable est subordonnée à la réalisation d'objectifs précis, simples et mesurables, ayant notamment pour objectif de promouvoir la

performance et la compétitivité de celui-ci sur le moyen et le long terme en intégrant un ou plusieurs critères liés à la responsabilité sociale et environnementale.

À cet égard, le Conseil d'administration et le Comité des nominations et des rémunérations veillent 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, et adaptée à la stratégie et au contexte de la société.

b) 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'aucun engagement en matière de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

Il ne bénéficie d'aucune indemnité, avantage ou rémunération en cas de cessation de ses fonctions.

c) Éléments composant la rémunération du Directeur général

Monsieur Jérôme Anselme est Directeur général depuis le 25 octobre 2017 et a été renouvelé dans ses fonctions le 21 février 2019 ne perçoit aucune rémunération de la part de la société pour l'exercice de ses fonctions. Pour information, Monsieur Jérôme Anselme est rémunéré en qualité d'employé de Northwood Investors.

Il ne bénéficie pas d'un contrat de travail ni d'aucun engagement en matière de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

Il ne bénéficie d'aucune indemnité, avantage ou rémunération en cas de cessation de ses fonctions.

Aucun contrat de travail ne lie Monsieur Jérôme Anselme à Cegereal ni à aucune de ses filiales ou sous-filiales.

d) Projets de résolutions établis par le Conseil d'administration concernant la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs

Vote ex-ante

7e résolution - Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables aux président, Directeur général ou Directeur général délégué

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration (de surveillance) 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 attribuables aux président, Directeur général ou Directeur général délégué au titre de leur mandat tels que décrits dans ce rapport et mentionnés paragraphe IV.1.4 du document de référence 2018 de la société.

Vote ex-post

Conformément à l'article L.225-100 du Code de commerce, l'Assemblée générale des actionnaires doit statuer sur les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'année 2018 au président du Conseil d'administration et au Directeur général. L'Assemblée générale doit approuver explicitement le versement des éléments de rémunérations variables ou exceptionnels.

Aucune rémunération n'ayant été versée au Président du Conseil d'administration et au Directeur général au titre de l'exercice 2018, il ne sera pas proposé à l'Assemblée générale du 30 avril 2019 de statuer sur lesdits éléments.

1.4.5.3. 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 juin 2018, des rapports d'activité du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise, du rapport 2018 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 2018 au président et au Directeur général.

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social (tableau n° 1 recommandation AMF - Code AFEP-MEDEF)

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social (tableau n° 1 recommandation AMF - Code AFEP-MEDEF)		
	31/12/17	31/12/18
John Kukral **Président du Conseil d'administration**		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 ci-dessous)	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	-	-
Valorisation des actions de performances attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	-	-
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	-	-
TOTAL	-	-

Jérôme Anselme(1) **Directeur général**	31/12/17	31/12/18
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 ci-dessous)	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	-	-
Valorisation des actions de performances attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	-	-
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	-	-
TOTAL	-	-

(1) Jérôme Anselme a été nommé Directeur général le 25 octobre 2017 et a démisssioné de ses fonctions de Directeur général délégué.

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social (tableau n° 2 recommandation AMF - Code AFEP MEDEF)

En euros

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		31/12/18	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

Jérôme Anselme Directeur général	31/12/2017		31/12/18	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

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 2018.

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 2018.

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 2018.

Actions de performance attribuée à chaque mandataire social (tableau n° 6 recommandation AFEP-MEDEF)

Aucune action de performance de la société n'a été attribuée aux dirigeants mandataires sociaux au cours de l'exercice 2018.

Aucune action de performance n'est devenue disponible pour les dirigeants mandataires sociaux en 2018.

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.

Autres informations (tableau n°11 recommandation AMF - Code AFEP-MEDF)								
Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
John Kukral Président 14/04/16 Renouvellement 20/05/2017 AGOA 2021		X		X		X		X
Jérôme Anselme Directeur général 25/10/17 AGOA 2019 Renouvellement 21/02/19 AGOA 2021		X		X		X		X

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 (tableau n°9 recomandation AMF - Code AFEP-MEDEF)	
	Plan n° 1
Date d'assemblée	26-mai-16
Date du Conseil d'administration	07/07/2016 et 20/07/2017
Nombre total d'actions attribuées gratuitement à : Raphaël Tréguier (ancien Directeur général)	9 500
Date d'acquisition des actions	07/07/2017 et 20/07/2018
Date de fin de période de conservation	07/07/2018 et 20/07/2019
Conditions de performance	N/A
Nombre d'actions ayant fait l'objet d'une acquisition définitive au 21 février 2019	9 500
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	-
Actions de performance restantes en fin d'exercice (en période d'acquisition)	-

1.4.6. 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 ; 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.

1.4.7. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

En application de l'article L. 225-37-5 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'actionnariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier ;
- les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'administration sont les règles légales et statutaires prévues à l'article 15 des statuts, sous réserve des accords entre Northwood et GIC concernant la gouvernance de la société figurant dans le 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 1.4.9 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, à l'Advisory Services Agreement conclu par la SCI CGR Propco et aux contrats d'assurances ;
- il n'existe pas d'accord prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration ou les salariés s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.

1.4.8. Les conventions et engagements réglementés

Convention et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Aucune convention nouvelle de la nature de celles visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé.

1.4.9. Les conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale

Aucune convention (autres qu'une convention courante conclues à des conditions normales) n'a été conclue par une filiale détenue, directement ou indirectement, avec l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %.

1.4.10. Les délégations financières

Tableau récapitulatif des délégations 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 - 22e résolution (26 mois maximum, expiration le 20 juin 2019)	**Montant maximum d'augmentation de capital** 300 millions d'euros (plafond autonome) **Montant maximu mdes valeurs mobilières représentatives de titres de créances** 300 millions d'euros (plafond autonome)	Augmentation de capital d'un montant total, prime d'émission incluse, de 79 900 687,50 euros (dont 11 143 750 euros de nominal et 68 756 937,50 euros de prime d'émission) par émission de 2 228 750 actions nouvelles au prix de 35,85 euros (dont 5 euros de nominal et 30,85 eurosde prime d'émission).
Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes AG du 20 avril 2017 - 21e résolution (26 mois maximum, expiration le 20 juin 2019)	**Montant maximum d'augmentation de capital** 300 millions d'euros (plafond autonome)	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 - 23e 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 créances** 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 - 24e 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 créances** 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 - 27e 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 - 25e 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'éntreprise AG du 20 avril 2017 - 29e résolution (26 mois maximum, expiration le 20 juin 2019)	**Montant maximum d'augmentation de capital** 1 % du capital social ajusté	Néant
Actions de performance AG du 26 mai 2016 - 13e 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	Néant
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 - 26e 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 24 avril 2018 - 12e résolution (18 mois maximum, expiration le 24 octobre 2019)	**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 24 avril 2018 - 13e résolution (24 mois maximum, expiration le 24 avril 2020)	**Nombre maximum d'actions pouvant être annulées pendant 24 mois** 10 % des actions composant le capital social ajusté	Néant

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 1er 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 quinze 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'article 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 1er 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.

Augmentation de Capital avec Maintien du DPS réalisée le 25 octobre 2018

Le Directeur général de la société, faisant usage de la subdélégation qui lui a été consentie par le Conseil d'administration du 6 septembre 2018, a décidé le 28 septembre 2018 de réaliser une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant total, prime d'émission incluse, de 79 900 687,50 euros (dont 11 143 750 euros de nominal et 68 756 937,50 euros de prime d'émission) par émission de 2 228 750 actions nouvelles au prix d'émission d'une action nouvelle, soit 35,85 euros (dont de 5 euros de nominal et 30,85 euros de prime d'émission), intégralement souscrites en numéraire, et libérées, tant du nominal que de la prime d'émission y afférent (« **l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS** »). À l'issue de la réalisation définitive de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS constatée le 25 octobre 2018, le capital et les droits de vote de la société ne sont pas détenus à 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L 233-10 du Code de commerce.

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 « SIIC », à condition que 70 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation. Le taux a été relevé de 60 % à 70 % par la loi de finances pour 2019. Les plus-values réalisées lors de la cession de titres de SPPICAV 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 deux ans, à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.
- en outre, les bénéfices des opérations réalisées par des sociétés de personnes visées à l'article 8 du CGI, qui sont réputés réalisés directement par les SIIC ou leurs filiales au prorata de leurs droits, sont exonérés et doivent donc être distribués dans les délais et proportions susvisés selon qu'ils proviennent de la location des immeubles, de leur cession ou de dividendes.

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.

REGIME FISCAL DES DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDES PAR UNE SIIC

Les informations ci-après sont basées sur la législation et la réglementation fiscale française en vigueur à la date du présent document de référence.

Ces informations sont susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives et réglementaires (qui pourraient être assorties d'un effet rétroactif), ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française.

Ces informations ne constituent pas une description exhaustive de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer aux actionnaires. Les actionnaires sont invités à s'informer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier, à raison des dividendes distribués par Cegereal.

2.5.1. Distributions de dividendes au profit de personnes morales

Actionnaires personnes morales résidentes fiscales de France

Les distributions de dividendes prélevées sur les bénéfices exonérés et perçus par des personnes morales résidentes fiscales de France n'ouvrent pas droit au régime des sociétés mères et filiales prévu aux articles 145 et 216 du CGI. En conséquence, ces dividendes sont soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Les distributions de dividendes prélevées sur les bénéfices taxables sont en revanche éligibles au régime des sociétés mères et filiales sous réserve du respect des conditions d'application de ce régime.

Actionnaires personnes morales non résidentes fiscales de France

Sous réserve des conventions internationales éventuellement applicables, auxquelles il convient de se reporter, les dividendes distribués par la société font l'objet d'une retenue à la source, prélevée par l'établissement payeur des dividendes. Le taux de la retenue à la source est de 30 %, réduit à 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme sans but lucratif ou un organisme de placement collectif considéré respectivement comme comparable à un organisme sans but lucratif ou à un organisme de placement collectif français par l'administration fiscale française. Le taux est porté à 75 % lorsque les dividendes sont payés hors de France dans un Etat ou territoire non coopératif (« **ETNC** ») au sens de l›article 238-0 A du CGI.

Le CGI prévoit plusieurs cas d'exonération de la retenue à la source. La retenue à la source n'est notamment pas applicable aux dividendes prélevés sur les bénéfices taxables lorsque les conditions de l'article 119 ter du CGI sont réunies (régime mères et filiales européen).

Prélèvement de 20 %

Les distributions de dividendes prélevées sur les bénéfices exonérés et perçus par des actionnaires autres que des personnes physiques détenant directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la SIIC, sont soumises à un prélèvement de 20 % dû par la SIIC, lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés (ou à un impôt équivalent) au niveau de l'actionnaire (les dividendes ne sont pas soumis à 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).

Toutefois, le prélèvement n'est pas dû lorsque le bénéficiaire de la distribution est lui-même soumis à une obligation de distribution intégrale des dividendes qu'il perçoit et que ses associés détenant directement ou indirectement au moins 10 % de son capital sont soumis à l'impôt sur les sociétés ou un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent.

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 ».

2.5.2. Distributions de dividendes au profit des personnes physiques

Actionnaires personnes physiques résidentes fiscales de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

Lors de leur versement, les dividendes sont soumis (i) aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % et (ii) à un Prélèvement Forfaitaire Obligatoire Non Libératoire (« **PFNL** ») au taux de 12,8 %. Le PFNL s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué. Les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 euros (pour les personnes célibataires, divorcées ou veuves) ou à 75 000 euros (pour les personnes soumises à une imposition commune) peuvent demander à être dispensées du PFNL.

Lors de leur imposition définitive, les dividendes sont soumis à l'impôt sur le revenu (après imputation du PFNL) au taux forfaitaire de 12,8 % (« **PFU** ») ou, sur option irrévocable du contribuable couvrant l'ensemble des revenus entrant dans le champ du PFU, au barème progressif.

En cas d'option pour le barème progressif, les dividendes prélevés sur les bénéfices taxables de la SIIC bénéficient de l'abattement de 40 %. Les dividendes prélevés sur les bénéfices exonérés de la SIIC sont en revanche exclus du bénéfice de cet abattement de 40 %. En outre, en cas d'option pour le barème progressif, la CSG est admise en déduction du revenu imposable à hauteur de 6,8 %.

Les dividendes sont en outre compris dans l'assiette de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Actionnaires personnes physiques non-résidentes fiscales de France

Sous réserve des conventions internationales éventuellement applicables, les dividendes distribués par la société font l'objet d'une retenue à la source au taux de 12,8 % prélevée par l'établissement payeur des dividendes.

RÉGIME FISCAL DE LA DISTRIBUTION DE DIVIDENDES PREVUE POUR MAI 2019

Retenue à la source

La distribution de dividendes en 2019 sera prélevée sur le poste « Autres réserves » et sur le poste « prime d'émission » de la société, composés exclusivement d'apports. En l'absence de bénéfices ou d'autres réserves autres que la réserve légale, cette distribution devrait intégralement être traitée comme un remboursement d'apports au sens de l'article 112-1 du CGI à ce titre non soumise à retenue à la source et hors champ d'application du prélèvement de 20 %. Les actionnaires sont invités à se rapprocher de leurs conseils fiscaux habituels pour les informer du traitement fiscal de ce dividende.

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 ;
5. Le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société ou avec toutes autres personnes ou sociétés ;
6. 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 ;
7. la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ;
8. 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.
9. 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.

STIPULATIONS STATUTAIRES RELATIVES AUX ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION – RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conseil d'administration (extraits des articles 15 et 16 des statuts)

La société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion. La durée des fonctions des administrateurs est de quatre ans. Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale ordinaire (article 15 des statuts).

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres un Président, qui doit être une personne physique, dont il détermine, le cas échéant, la rémunération. Le Président du Conseil d'administration est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

Il est rééligible. Le Conseil d'administration peut le révoquer à tout moment, toute disposition contraire étant réputée non écrite. Le Président du Conseil d'administration dispose des pouvoirs prévus par la loi et exerce ceux-ci dans les conditions fixées par l'article L. 225-51 du Code de commerce. Si le Président du Conseil d'administration n'est pas Directeur général, le Directeur général et/ou le ou les Directeurs généraux délégués prêtent leur concours au Président afin d'obtenir les informations utiles à l'exercice de sa mission.

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 deux mois, le tiers au moins des membres du Conseil peut demander au Président du Conseil d'administration de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé. Le Directeur général, s'il n'assure pas les fonctions de Président du Conseil d'administration, peut également demander au Président du Conseil de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé. Le Président du Conseil d'administration est lié par les demandes qui lui sont ainsi adressées.

Les réunions du Conseil d'administration ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé lors de la convocation.

Ces réunions peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des administrateurs, garantissant leur participation effective à la réunion du Conseil et permettant une retransmission en continu des débats et délibérations, dans le cadre des dispositions légales et réglementaires applicables, étant précisé que les délibérations relatives à l'adoption des décisions visées à l'article L. 225-37 al. 3 du Code de commerce ne peuvent intervenir par voie de visioconférence.

Les délibérations sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi.

Censeurs (article 19 des statuts)

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires pourra nommer une ou plusieurs personnes, choisies ou non parmi les actionnaires, en qualité de censeurs (article 19 des statuts). La mission des censeurs est de communiquer avis et suggestions aux Comités de la société et d'assister le Conseil d'administration dans l'élaboration de la stratégie de la société. Les censeurs peuvent être choisis parmi les membres des Comités.

Les censeurs sont nommés pour un mandat d'une durée de trois ans. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice suivant celui au cours duquel ils ont été nommés. Les censeurs sont rééligibles. Le mandat de chaque censeur peut être révoqué à tout moment par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires.

Les censeurs auront accès aux mêmes informations que celles mises à la disposition des membres du Conseil d'administration. Les censeurs peuvent être invités à assister à toute séance du Conseil d'administration. Ils ne sont toutefois pas autorisés à prendre part au vote.

Mode d'exercice de la Direction générale (extrait de l'article 17 des statuts)

La Direction générale de la société est assumée sous la responsabilité, soit du Président du Conseil d'administration, soit d'une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale est effectué par le Conseil d'administration qui doit en informer les actionnaires et les tiers dans les conditions réglementaires.

La délibération du Conseil d'administration relative au choix du mode d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés. Le Conseil d'administration fixe la durée de l'option, la décision du Conseil sur ce point restant, en tout état de cause, valable jusqu'à décision contraire.

Lorsque le Conseil d'administration choisit la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général, il procède à la nomination du Directeur général qui peut ne pas être administrateur, fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs. Le Directeur général dispose des pouvoirs et exerce ceux-ci dans les conditions fixées par l'article L. 225-56 du Code de commerce par le règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration et par les statuts de la société. Le Directeur général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur général est également Président du Conseil d'administration.

Sur proposition du Directeur général, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur général et portant le titre de Directeur général délégué. Le Conseil d'administration détermine leur rémunération ainsi qu'en accord avec le Directeur général, l'étendue et la durée de leurs pouvoirs. Les Directeurs généraux délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur général. Ils sont soumis aux mêmes obligations que le Directeur général. Lorsque le Directeur général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur général.

Les Directeurs généraux délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'administration, sur proposition du Directeur général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la société a adopté un Règlement intérieur destiné à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions légales et statutaires de la société. Ce Règlement intérieur précise notamment, le mode d'organisation et de fonctionnement et les pouvoirs et attributions du Conseil d'administration et des Comités qu'il a constitués pour une description des différents Comités mis en place et des limitations apportées aux pouvoirs de la direction générale.

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)

Néant.

Répartition statutaire des bénéfices, paiement des dividendes et acomptes (extrait de l'article 27 des statuts)

Le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures, du prélèvement pour la réserve légale et augmenté des reports bénéficiaires constitue le bénéfice distribuable. Outre le bénéfice distribuable, l'Assemblée générale ordinaire peut décider, selon les modalités définies par la loi, la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition.

Après approbation des comptes annuels et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée générale ordinaire détermine la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividendes.

Dans la mesure où la société a opté pour le régime fiscal visé à l'article 208 C du Code général des impôts, le montant du bénéfice distribuable est déterminé conformément aux dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 208 C-II du Code général des impôts afin de permettre à la société de bénéficier des dispositions visées à l'article 208 C-II du Code général des impôts.

L'Assemblée générale a la faculté de décider d'offrir aux actionnaires le choix entre le paiement en numéraire ou en actions, pour tout ou partie des titres donnant droit au paiement de dividendes, dans le cadre des dispositions légales et réglementaires afférentes.

Des acomptes sur dividendes peuvent également être distribués avant l'approbation des comptes de l'exercice dans les conditions fixées par la loi.

Les actionnaires pourront se voir offrir, pour tout ou partie des acomptes sur dividendes mis en distribution, une option entre le paiement en numéraire ou en actions.

Enfin, tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

(i) détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts, directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la société,

(ii) dont la situation propre ou celle de ses associés détenant, au titre de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts, directement ou indirectement 10 % ou plus de ses droits à dividendes rend la société redevable du prélèvement de 20 % visé à l'article 208 C-II ter du Code général des impôts (le « **prélèvement** ») (un tel actionnaire étant ci-après dénommé un « **actionnaire à prélèvement** »),

sera débiteur vis-à-vis de la société au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts d›une somme dont le montant sera déterminé de manière à neutraliser complètement la charge du prélèvement dû par la société au titre de ladite distribution.

En cas de pluralité d'actionnaires à prélèvement, chaque actionnaire à prélèvement sera débiteur de la société pour la quote-part du prélèvement dont sa participation directe ou indirecte sera la cause. La qualité d'actionnaire à prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.

Sous réserve des informations fournies conformément à l'article 10 des statuts, tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant ou venant à détenir directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la société sera présumée être un actionnaire à prélèvement.

Le montant de toute dette due par un actionnaire à prélèvement, sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La mise en paiement de toute distribution à un actionnaire à prélèvement s'effectuera par inscription en compte courant individuel de cet actionnaire (sans que celui-ci ne produise d'intérêts), le remboursement du compte courant intervenant dans un délai de cinq jours ouvrés à compter de cette inscription après compensation avec les sommes dues par l'actionnaire à prélèvement en application des dispositions prévues ci-dessus.

L'Assemblée générale a la faculté d'accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende en numéraire ou en actions. En cas d'option d'un actionnaire à prélèvement pour le paiement de son dividende en actions, ce dernier recevra une partie en actions, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompu, et l'autre en numéraire (cette dernière fraction étant payée par inscription en compte courant individuel), de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-dessus puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte courant individuel.

En cas de distribution réalisée à l'occasion d'une offre publique d'échange, la société ne délivrera les actions revenant à l'actionnaire à prélèvement au titre de sa participation à l'offre publique d'échange qu'après paiement complet en numéraire des sommes dues par l'actionnaire à prélèvement à la société en application des dispositions prévues ci-dessus.

Dans l'hypothèse où :

(i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves, primes, ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts, par la société qu'un actionnaire était un actionnaire à prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes ;

(ii) la société aurait dû procéder au paiement du prélèvement au titre des sommes ainsi versées à cet actionnaire, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la réduction prévue, cet actionnaire à prélèvement sera tenu de verser à la société non seulement la somme qu'il devait à la société par application des dispositions du présent article, mais aussi un montant égal aux pénalités et intérêts de retard le cas échéant dus par la société en conséquence du paiement tardif du prélèvement.

Le cas échéant, la société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance à ce titre et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet actionnaire à prélèvement.

MODIFICATIONS DU CAPITAL ET DES DROITS ATTACHÉS AUX ACTIONS (ARTICLE 8 DES STATUTS)

Le capital social peut être augmenté par tout mode et de toute manières autorisées par la loi. L'Assemblée générale extraordinaire est seule compétente pour décider de toute augmentation de capital, immédiate ou à terme. Elle peut déléguer cette compétence au Conseil d'administration dans les conditions fixées par la loi.

L'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires peut aussi, dans les conditions et selon les modalités fixées par la loi, autoriser ou décider la réduction du capital pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, étant rappelé qu'en aucun cas la réduction du capital ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

Les dispositions statutaires régissant les modifications du capital social de la société ne sont pas plus strictes que celles imposées en vertu de la loi.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES (ARTICLE 23 DES STATUTS)

Les assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions de quorum et de majorité fixées par la loi.

Les réunions des assemblées générales ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire, sur simple justification de son identité et de la propriété de ses titres, sous la condition :

- pour les titulaires d'actions nominatives, de l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société,
- pour les titulaires d'actions au porteur, de l'enregistrement comptable des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité, constaté par une attestation de participation.

Ces formalités doivent être accomplies au plus tard le deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris (article R.225-85 modifié du Code de commerce).

Le Conseil d'administration peut réduire le délai ci-dessus par voie de mesure générale bénéficiant à tous les actionnaires.

Tout actionnaire peut voter préalablement à l'assemblée par correspondance ou par télétransmission selon les modalités légales et réglementaires.

Les actionnaires peuvent, dans les conditions fixées par les lois et les règlements, adresser leur formule de procuration ou de vote par correspondance concernant toute Assemblée générale, soit sous forme papier, soit par télétransmission sur décision du Conseil d'administration indiquée dans l'avis de convocation, conformément à la réglementation en vigueur. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les actionnaires qui participent à l'assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification, conformément aux conditions légales et réglementaires.

Les assemblées générales sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, l'administrateur dont le mandat est le plus ancien. Il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Les décisions des assemblées générales sont prises dans les conditions de quorum et de majorité fixées par la loi.

FRANCHISSEMENT DE SEUILS STATUTAIRES (ARTICLE 10 DES STATUTS)

Outre les seuils prévus par les lois et règlements applicables, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou cesse de détenir, directement ou indirectement au travers d'une ou plusieurs sociétés qu'elle contrôle majoritairement, un pourcentage de participation supérieur ou égal à 3 % du capital social et/ou des droits de vote est tenue d'informer la société de la détention de chaque fraction de 2 % du capital et/ou des droits de vote jusqu'à 33 % dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement du ou desdits seuils, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social, en précisant le nombre total d'actions ou de titres donnant accès au capital ainsi que du nombre de droits de vote qu'elle détient, seule ou indirectement ou encore de concert, sur la base du dernier nombre de droits de vote publié par la société.

En cas de non-respect de cette obligation d'information, un ou plusieurs actionnaires, détenant une fraction du capital ou des droits de vote au moins égale à 5 %, pourront demander que les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée soient privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. La demande est consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être délégués par l'actionnaire défaillant.

À l'obligation d'information décrite ci-dessus s'ajoute l'obligation d'information des franchissements de seuils prévue par la loi, et en particulier ceux prévus à l'article L. 233-7 du Code de commerce.

Enfin, tout actionnaire, autre qu'une personne physique, détenant et/ou venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, 10 % des droits à dividendes de la société devra indiquer dans sa déclaration de franchissement de seuil ou suite à cette dernière, s'il est ou non un actionnaire à prélèvement tel que défini à l'article 27 des statuts. Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un actionnaire à prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la société et, si la société le demande, lui fournir un avis juridique d'un cabinet fiscal de réputation internationale au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % des droits à dividendes devra notifier à la société, à bref délai et en tout état de cause au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'actionnaire à prélèvement.

À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions prévues au précédent alinéa du présent article, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les assemblées d'actionnaires, si à l'occasion d'une Assemblée, le défaut de déclaration a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble 2 % au moins du capital en font la demande lors de cette assemblée. La privation du droit de vote s'applique pour toute Assemblée d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d›un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

Les actions de tout actionnaire à prélèvement seront mises sous la forme nominative pure.

3. Opérations avec des apparentés

3.1. 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, entré en vigueur le 1er 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 (autrement appelée « incentive fee »)

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 trois ans retraités 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 (« **BSA** »). Les actions ainsi souscrites seront soumises à une période d'inaliénabilité (i) de douze mois pour 100 % des actions, (ii) de vingt-quatre mois pour 66,66 % des actions et (iii) de trente-six mois pour 33,33 % des actions. Au-delà, aucune restriction ne s'appliquera aux actions ainsi souscrites. Par ailleurs, le Conseil ne pourra pas souscrire à des actions nouvelles vis l'exercice des BSA s'il en résultait qu'un actionnaire agissant seul ou de concert venait à détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la société (voir également paragraphe V.1.4 ci-après).

3.1.2. CONTRAT D'ASSET MANAGEMENT CONCLU ENTRE SCI HANAMI RUEIL ET NORTHWOOD INVESTORS FRANCE ASSET MANAGEMENT

Le 23 décembre 2016, Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « **Conseil** ») et SCI Hanami Rueil ont conclu un contrat de conseil ou advisory services agreement, entrée 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.

3.1.3. CONTRAT D'ASSET MANAGEMENT CONCLU ENTRE SCI CGR PROPCO ET NORTHWOOD INVESTORS FRANCE ASSET MANAGEMENT

Le 5 décembre 2018, Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « **Conseil** ») et SCI CGR Propco ont conclu un contrat de conseil ou advisory services agreement, entré en vigueur le 5 décembre 2018 pour une durée initiale de 6 ans (l'« **ASA SCI CGR Propco** ») sur le même modèle que l'ASA Prothin.

4. Salariés

Salariés

Au 31 décembre 2018, la société emploie trois 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 personnes 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 2018.

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 2018 sont les suivants :

- 100 % de femmes parmi les salariés étant rappelé que Monsieur Jérôme Anselme, Directeur général, n'est pas salarié de la société ou de l'un de ses filiales ;
- Il n'y a pas d'écart de salaire entre les hommes et les femmes, puisque 100 des salariés sont des femmes ;
- 100 % des salariés sont en CDI ;
- 100 % des salariés en CDI ont suivi des formations en interne et en externe en 2018. Celles-ci ont porté principalement sur le perfectionnement de l'anglais des salariés. 61 heures de formation externes ont été suivies au total.

Formation

61 heures de formation en externe ont été suivies par les salariés du Groupe en 2018.

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.

Chaque employé reçoit des entretiens annuels afin d'évaluer les objectifs atteints et permet de faire progresser les attentes et les besoins de chacun.

Relations sociales

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

Diversité et 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.

Cegereal veille également à l'absence de toute discrimination avec ses salariés et envers ses partenaires.

Santé et Sécurité, 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 de santé, et de sécurité de ses employés. Cegereal respecte les conventions fondamentales de l'Organisation International du Travail en termes notamment 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. les property manager veillent à ce que les prestataires sous contrat, contribuent à une alimentation responsable, équitable et durable dans les restaurants inter-entreprises.

La lutte contre la précarité alimentaire, n'est pas un sujet qui concerne Cegereal

Nos données sociales

Effectifs	**au 31/12/2018**	**au 31/12/2017**
Effectif salarié	3	4
dont hommes	*0*	*0*
dont femmes	*3*	*3*
âge moyen des salariés	32	38
Mouvements de personnel		
Recrutements externes	0	0
Départs	1	0
dont licenciements	*0*	*0*
Rémunérations		
Masse salariale totale (en milliers d'euros)	815	1 110
Évolution (%)	*- 26 %*	*1 %*
Formation		
Nombre total d'heures de formation	61	40
% de salariés formés	*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	7 159	6 545
Taux d'absentéisme (%)	3,92 %	3,4 %
dont accidents du travail	0 %	0 %
dont maladies professionnelles	0 %	0 %
dont congé maladie	100 %	90 %

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 79 532 200 euros.

Il est divisé en 15 906 440 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 2018, le nombre total d'actions en circulation était de 15 601 250.

Suite à l'exercice par la société Northwood Investors France Asset Management S.A.S. (« **NIFAM** ») de 303 672 bons de souscription d'actions (cf. paragraphe 4.1.4 ci-après), le nombre total d'actions en circulation à la date du présent document de référence est de 15 906 440.

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 à la date du présent document de référence telle qu'elle est connue de la société.

Actionnariat au 19 mars 2019	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en AG	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood (1)	9 091 869	57,16 %	9 091 869	57,16 %	9 091 869	57,16 %
GIC (2)	3 966 646	24,94 %	3 966 646	24,94 %	3 966 646	24,94 %
AXA	818 219	5,14 %	818 219	5,14 %	818 219	5,14 %
Flottant	2 017 614	12,68 %	2 017 614	12,68 %	2 017 614	12,68 %
Actions propres	12 092	0,08 %	12 092	0,08 %	12 092	0,08 %
Total	**15 906 440**	**100 %**	**15 906 440**	**100 %**	**15 906 440**	**100 %**

(1) désigne les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., membres du Concert Northwood, ainsi que tout affilié de Northwood
(2) désigne la société Euro Bernini Private Limited

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2018 telle qu'elle est connue de la société.

Actionnariat au 31 décembre 2018	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en AG	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood (1)	8 786 679	56,32 %	8 786 679	56,32 %	8 786 679	56,32 %
GIC (2)	3 966 646	25,43 %	3 966 646	25,43 %	3 966 646	25,43 %
AXA	818 219	5,24 %	818 219	5,24 %	818 219	5,24 %
Flottant	2 017 767	12,93 %	2 017 767	12,93 %	2 017 767	12,93 %
Actions propres	11 939	0,08 %	11 939	0,08 %	11 939	0,08 %
Total	**15 601 250**	**100,00 %**	**15 601 250**	**100 %**	**15 601 250**	**100 %**

(1) désigne les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., membres du Concert Northwood
(2) désigne la société Euro Bernini Private Limited

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.

A la date du présent document de référence, 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 82,1 % et 82,1 %.

À cet égard, Northwood détient indirectement un contrôle de droit sur Cegereal. Néanmoins la présence d'administrateurs indépendants au sein du Conseil et des Comités évite que le contrôle ne soit exercé de manière abusive. À cet égard, le règlement intérieur du Conseil d'administration comporte une charte de l'administrateur qui prévoit que les administrateurs doivent être attentifs à la répartition et à l'exercice des pouvoirs et responsabilités respectifs des organes de la société et qu'ils doivent vérifier qu'aucune personne ne puisse exercer sur la société un pouvoir discrétionnaire sans contrôle. Enfin, une évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration a été réalisée en janvier 2018 au moyen de questionnaires internes pour en améliorer les conditions de fonctionnement.

Au 31 décembre 2018, 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 2018 et la date du présent Document de référence, la situation du capital social et des droits de vote a évolué comme suit :

Actionnariat au 19 mars 2019	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en AG	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood (1)	9 091 869	57,16 %	9 091 869	57,16 %	9 091 869	57,16 %
GIC (2)	3 966 646	24,94 %	3 966 646	24,94 %	3 966 646	24,94 %
AXA	818 219	5,14 %	818 219	5,14 %	818 219	5,14 %
Flottant	2 017 614	12,68 %	2 017 614	12,68 %	2 017 614	12,68 %
Actions propres	12 092	0,08 %	12 092	0,08 %	12 092	0,08 %
Total	**15 906 440**	**100 %**	**15 906 440**	**100 %**	**15 906 440**	**100 %**

(1) désigne les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., membres du Concert Northwood, ainsi que tout affilié de Northwood
(2) désigne la société Euro Bernini Private Limited

Actionnariat au 31 décembre 2018	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en AG	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood (1)	8 786 679	56,32 %	8 786 679	56,32 %	8 786 679	56,32 %
GIC (2)	3 966 646	25,43 %	3 966 646	25,43 %	3 966 646	25,43 %
AXA	818 219	5,24 %	818 219	5,24 %	818 219	5,24 %
Flottant	2 017 767	12,93 %	2 017 767	12,93 %	2 017 767	12,93 %
Actions propres	11 939	0,08 %	11 939	0,08 %	11 939	0,08 %
Total	15 601 250	100,00 %	15 601 250	100 %	15 601 250	100 %

Actionnariat au 31 décembre 2017	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en AG	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood (1)	7 405 494	55,38 %	7 405 494	55,38 %	7 405 494	55,42 %
GIC (2)	3 343 125	25,00 %	3 343 125	25,00 %	3 343 125	25,02 %
AXA	701 332	5,24 %	701 332	5,24 %	701 332	5,25 %
Flottant	1 912 940	14,31 %	1 912 940	14,31 %	1 912 940	14,32 %
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 %

Actionnariat au 31 décembre 2016	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en AG	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood (1)	7 405 494	55,38 %	7 405 494	55,38 %	7 405 494	55,44 %
GIC (2)	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 %
Flottant	1 907 366	14,26 %	1 907 366	14,26 %	1 907 366	14,28 %
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 %

(1) désigne les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., membres du Concert Northwood
(2) désigne la société Euro Bernini Private Limited

5.1.4. AUTRES TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

Conformément à la délégation de compétence qui lui a été conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 18 février 2016, le Conseil d'administration du 14 avril 2016 a décidé l'émission de 865 000 bons de souscription d'actions (« **BSA** »), au prix unitaire de 0,01 euro, donnant chacun le droit de souscrire à une action ordinaire nouvelle de la société. L'exercice des BSA devra intervenir avant le 30 juin 2022 au plus tard.

Les BSA ont été intégralement souscrits par la société Northwood Investors France Asset Management S.A.S. (le « **Titulaire des BSA** »), à hauteur des 865 000 BSA donnant le droit de souscrire initialement, dans les conditions prévues au contrat d'émission (le « **Contrat d'Emission** »), à 865 000 actions ordinaires nouvelles de la société.

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'ASA Prothin. 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.

Aux termes du Contrat d'Emission, en cas de réalisation par la société d'opérations financières susceptibles d'entraîner une dilution du Titulaire des BSA ou une diminution de la valeur des actions de la société, la société doit protéger les droits du Titulaire des BSA.

Les distributions de réserves et de prime d'un montant global par action de 4,10 euros par action décidée par l'Assemblée générale du 24 avril 2018 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 a donc pas lieu d'ajuster les droits du titulaire des BSA.

En cas d'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, le Contrat d'Emission a retenu comme technique de protection l'ajustement du nombre d'actions auquel le porteur des BSA a droit conformément aux dispositions des articles L.228-99 3° et R.228-91 1° b) du Code de commerce.

En conséquence, à la suite de la réalisation définitive le 25 octobre 2018 de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS, faisant usage de la subdélégation qui lui a été consentie par le Conseil d'administration du 6 septembre 2018, le Directeur général a décidé d'ajuster le nombre d'actions auquel le Titulaire des BSA a droit et qu'à compter du 25 octobre 2018, la parité d'exercice des BSA est désormais la suivante : un BSA donne droit de souscrire à 1,005 action nouvelle de la société. Les 865 000 BSA détenus par le Titulaire des BSA permettront donc de souscrire à 869.325 actions nouvelles de la société.

L'ajustement des droits du Titulaire des BSA a été réalisé dans les conditions visées à l'article R.228-91 1° b) du Code de commerce, à savoir appliquant au nombre de BSA initialement attribués le rapport entre la valeur de l'action Cegereal avant détachement du droit préférentiel de souscription (« DPS ») et la valeur de l'action après détachement du DPS (valeur « ex-droit »).

Pour le calcul de ce rapport :

- la valeur de l'action avant détachement du DPS est égale à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société constatée sur Euronext Paris pendant les trois dernières séances de bourse qui précèdent le jour du début de l'émission (date de détachement de DPS), soit 37,1595 euros ;
- la valeur du DPS est égale à 0,1871 euro ; et
- la valeur de l'action Cegereal après détachement du DPS est égale à 36,9724 euros.

Le nouveau ratio d'exercice a été déterminé avec trois décimales par arrondi au millième le plus proche, soit :

$$\frac{37{,}1595}{36{,}9724} = 1{,}005061 \text{ arrondi à } 1{,}005$$

Il est rappelé que le Titulaire des BSA ne pourra pas souscrire à des actions nouvelles via l'exercice des BSA s'il en résultait qu'un actionnaire agissant seul ou de concert venait à détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la société.

À la date du présent document de référence, NIFAM souscrit 305 190 actions nouvelles au prix de 36,71 euros (dont 5 euros de nominal et 31,71 euros de prime d'émission) par exercice de 303 672 BSA. Le montant total de l'augmentation de capital en résultant, prime d'émission incluse, s'élève à 11 203 524,90 euros (dont 1 525 950 euros de nominal et 9 677 574,90 euros de prime d'émission) et a été définitivement réalisée le 19 mars 2019. Le capital social a ainsi été porté de 78 006 250 euros à 79 532 200 euros. NIFAM détient à ce jour 305 190 actions de la société représentant 1,92 % du capital et des droits de vote de la société.

5.1.5. 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 délégations ont été utilisées en partie (cf. paragraphe IV/1.1 ci-avant concernant la réalisation de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS).

Ces autorisations, valables pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale du 20 avril 2017, il est nécessaire de les renouveler.

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. Cette autorisation a été intégralement utilisée par décision du Conseil d'administration du 14 avril 2016 (cf. paragraphe 5.1.4 « 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).

5.1.6. TITRES NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL

Néant

5.2. OPÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ SUR SES PROPRES ACTIONS

L'Assemblée générale mixte du 24 avril 2018 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 : 23 419 ;
- cours moyen des achats : 39,38 euros bruts ;
- nombre d'actions vendues : 21 089 ;
- cours moyen des ventes : 39,30 euros bruts ;
- motifs des acquisitions : animation du cours (100 %).

Au 31 décembre 2018, la société détenait 11 939 actions propres d'une valeur de marché de 458 585 euros par action (valeur de clôture).

Il est rappelé que 5 988 actions avaient été acquises par la société dans un objectif de couverture de plans d'options d'achat d'actions et autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux

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° 596/2014 du 16 avril 2014, 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 30 avril 2019.

Répartition par objectifs des titres de capital détenus arrêtée à la date du 19 mars 2019

Nombre de titres détenus de manière directe et indirecte : 12 092 actions représentant 0,08 % 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 30 avril 2019

Titres concernés : actions ordinaires

Part maximale du capital dont le rachat est autorisé : 10 % du capital (soit 1 590 644 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 12 092 actions (soit 0,08 % du capital), le nombre maximum d'actions pouvant être achetées sera de 1 578 552 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 : 71 578 980 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'action attribuée 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,
- mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF, et plus généralement réaliser toute autre opération conforme à 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 30 avril 2019 dans sa 9e résolution à caractère extraordinaire,

Durée de programme : 18 mois à compter de l'Assemblée générale du 30 avril 2019.

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.

Les principales clauses du pacte sont les suivantes :

Absence d'action de concert : Northwood et GIC déclarent aux termes du pacte d'actionnaires qu'ils n'agissent pas de concert entre eux vis-à-vis de Cegereal au sens des articles L.233-10 et suivants du Code de commerce ;

Gouvernance

Représentation au Conseil d'administration et au sein des comités du Conseil

Le pacte d'actionnaires prévoit une représentation de Northwood et de GIC au sein du Conseil d'administration de Cegereal. Ledit conseil sera composé de :

- 5 membres nommés sur proposition de Northwood (en ce compris le président du conseil dont la voix sera prépondérante ;
- 2 membres nommés sur proposition de GIC tant que GIC détiendra plus de 20 % du capital de Cegereal (1 membre tant que GIC détiendra plus de 10 % du capital de Cegereal) ; et
- 3 membres indépendants (au sens du code Afep-Medef).

Chacun des comités du Conseil d'administration sera composé de 3 membres dont 2 administrateurs indépendants. GIC aura la faculté de désigner un membre du comité d'audit et un membre du comité des investissements et Northwood aura la faculté de nommer un membre du comité des nominations et des rémunérations.

Chaque administrateur restera libre de son vote sur toutes les décisions soumises au Conseil d'administration.

Modification du règlement intérieur

Le pacte d'actionnaires prévoit une modification du règlement intérieur du Conseil d'administration de Cegereal afin que les décisions les plus significatives concernant Cegereal soient prises (pour certaines d'entre elles, dans un premier temps seulement) à la majorité des 2/3 des membres du Conseil d'administration.

GIC ne bénéficiera ainsi pas de droit de veto en Conseil d'administration.

Droit de protection d'actionnaire minoritaire

Pour autant que la participation de GIC soit supérieure à 20 % du capital et des droits de vote de Cegereal, GIC bénéficiera d'un droit de véto sur les décisions susceptibles d'affecter son investissement, à savoir :

- toute modification de l'objet social, de la forme sociale, de la durée et/ou des titres financiers de Cegereal ;
- toute décision d'émettre ou autorisant à émettre des actions et/ou des titres financiers de Cegereal ;
- toute décision de fusion, scission, liquidation ou dissolution de Cegereal ; et
- toute création d'une nouvelle catégorie d'actions et/ou de titres financiers de Cegereal ou tout droit attaché à ces actions ou titres financiers.

Le pacte d'actionnaires prévoit des exceptions pour certaines décisions qui auront été préalablement approuvées à la majorité des 2/3 des membres du Conseil d'administration (notamment les augmentations de capital sans suppression du droit préférentiel de souscription).

Droit de première offre :

Le pacte d'actionnaires prévoit un droit de première offre réciproque en cas de projet de cession de titres Cegereal (sous réserve d'une détention de plus de 10 % du capital et des droits de vote de Cegereal par la partie souhaitant mettre en œuvre un tel droit), sous réserve de certaines exceptions.

Durée et terme du pacte :

Le pacte d'actionnaire sera en vigueur jusqu'au 31 décembre 2025.

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
26-oct.-18	25-oct.-18	Euro Bernini Private Limited	Souscription	35,8500 €	22 353 227,85 €
29-oct.-18	25-oct.-18	NW CGR 1 S.à.r.l.	Souscription	35,8500 €	16 505 160,75 €
29-oct.-18	25-oct.-18	NW CGR 2 S.à.r.l.	Souscription	35,8500 €	16 505 160,75 €
29-oct.-18	25-oct.-18	NW CGR 3 S.à.r.l.	Souscription	35,8500 €	16 505 160,75 €

5.5. DÉCLARATION DE FRANCHISSEMENTS DE SEUILS ET DÉCLARATION D'INTENTION

5.5.1. FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

Tableau récapitulatif des franchissements de seuils au cours de l'exercice 2018 :

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.

Depuis le 1er janvier 2019, la société n'a eu connaissance d'aucune déclaration de franchissements de seuils légaux et/ou statutaires.

5.5.2. EXISTENCE DE CONCERT

a) Concert Northwood

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 Parternship**, 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.

Comme indiqué ci-avant, à la date du présent document de référence, NIFAM, qui est un affilié de Northwood, est devenu actionnaire de la société et détient 1,92 % du capital et des droits de vote. En l'absence de franchissement de seuils légaux et/ou statutaires, Northwood et NIFAM n'ont pas eu à déclarer agir de concert. Pour autant, Northwood et NIFAM, qui détiennent ensemble à la date du présent document de référence 57,16 % du capital et des droits de vote de la société, agiront de concert.

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.

b) Autres concerts

La société a également connaissance des actions de concert suivantes :

i. l'action de concert entre les sociétés 50113 Investment Holdings LLC, 30314 Investment Holdings LLC, Silas Holdings I LLC, sociétés de droit du Delaware qui ont déclaré le 1er mars 2016 agir de concert lors de l'acquisition des actions de Cegereal. Au 31 décembre 2018, ledit concert détenait 4,18 % des droits de vote et du capital de la société ; et

ii. l'action de concert entre 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.

5.6. 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 SALARIES

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'option 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 2018 : Néant

Attributions consenties par la société et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés durant l'année 2018, à l'ensemble des salariés bénéficiaires : Néant

Levées d'options par les mandataires sociaux et les salariés de la société en 2018 : Néant

Information relative aux options levées par les dix attributaires salariés ayant levé le plus d'options au cours de l'exercice 2018 : Néant

5.6.2. ACTIONS DE PERFORMANCE

En vertu de la 13e 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.

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.

À cet égard, il est rappelé qu'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 aux termes duquel il a été convenu, conformément aux exceptions visées par le règlement du plan, que Monsieur Raphaël Tréguier conservera les actions définitivement acquises le 6 juillet 2017 (soit 4.420 actions sur 5.349 initialement attribuées) et les 5.080 actions attribuées le 20 juillet 2017, soit un total de 9.500 actions de la société. En conséquence Monsieur Raphaël Tréguier a définitivement acquis le 25 juillet 2018 les 5.080 actions qui lui ont été attribuées en juillet 2017 et ce, indépendamment de la satisfaction des objectifs de performance. Lesdites actions sont soumises à la période de conservation qui expirera le 25 juillet 2019.

RAPPORT SPÉCIAL SUR L'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES CONSENTIES AUX MANDATAIRES SOCIAUX ET AUX SALARIES

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.

Actions de performance consenties aux mandataires sociaux de la société au cours de l'exercice 2018

Néant

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 2018

Néant

5.7. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

Néant

5.8. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS

La société applique le principe de rotation des experts tous les trois ans.

BNP Paribas Real Estate Expertise a été désigné en qualité d'expert pour une durée de 3 ans à compter de l'évaluation du 30 juin 2016.

Catella Valuation a été désignée en qualité d'expert pour une durée de 3 ans à compter de l'évaluation du 30 juin 2016.

Cushman & Wakefield Valuation a été désigné en qualité d'expert pour une durée de 4 ans à compter de l'évaluation du 31 décembre 2015 (contrat existant à la date d'acquisition en décembre 2016 de la SCI Hanami Rueil propriétaire de l'actif Campus Hanami.

CBRE valuation a été désignée en qualité d'expert pour une durée de 3 ans à compter de l'évaluation du 31 décembre 2018 pour la SCI CGR Propco propriétaire de l'immeuble Passy Kennedy.

Les experts n'ont pas réalisé d'autres travaux que ceux au titre de l'évaluation.

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, Cushman & Wakefield valuation et CBRE valuation n'ont aucun lien capitalistique avec Cegereal.

Les sociétés d'expertises BNP Paribas Real Estate expertise, Catella valuation, Cushman & Wakefield valuation et CBRE valuation confirment que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Les honoraires annuels facturés à Cegereal sont déterminés de façon forfaitaire 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 5 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 2018.

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).

Expert	Nombre d'actifs expertises	Typologie	Juste valeur hors droits au 31/12/2018 (en m€)	Juste valeur droits inclus au 31/12/2018 (en m€)
BNP Paribas Real Estate Expertise	2	Actifs bureaux	570,0	612,8
Catella Valuation	1	Actifs bureaux	447,0	480,5
Cushman & Wakefield Expertise	1	Actifs bureaux	169,9	182,7
CBRE	1	Actifs bureaux	221,6	238,3
Total	5		1 408,5	1 514,3

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

CBRE Valuation

Franck Truong
Director

5. 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 ses filiales 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 174, 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 elles 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 donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Fait à Paris, le 19 mars 2019

Jérôme Anselme

Directeur général

3. Informations financières historiques

Les comptes en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2018 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent sont présentés respectivement en pages 92 à 110 et page 111 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 2017 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 94 à 112 et en page 113 dans le document de référence 2017 enregistré auprès de l'AMF le 27 mars 2018 sous le visa n° D. 18-0188 sont incorporés par référence au présent document.

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.

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 2018 et les derniers comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos au 31 décembre 2018.

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 Eqho,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. Pesonnes responsables		
1.1 Responsables du Document de référence	V.2	171
1.2 Attestation des responsables du Document de référence	V.2	171
2. Responsables du contrôle des comptes	**II.2.5 note 5.29, II.3.5 note 5.20 et V.4**	**111, 124 et 172**
3. Informations financières sélectionnées	**I.5, III.1 et V.3**	**40, 84 et 171**
4. Facteurs de risque	**III.1.7 et III.2.5.4**	**87 et 101**
4.1 Risques juridiques	III.1.7 et III.2.5.4 note 4.4	87 et 101
4.2 Risques industriels et environnementaux	III.1.7	87
4.3 Risque de crédit et/ou de contrepartie	III.1.7, III.2.5.4 notes 4.1 et 4.5	87 et 101
4.3 Risque de liquidité	III.1.7 et III.2.5.4 note 4.6	87 et 101
4.4 Risque de taux	III.1.7 et III.2.5.4 note 4.7	87 et 101
4.5 Risque de change	N/A	N/A
4.6 Risque sur actions	III.1.7	87
4.7 Dérivés de crédit	III.1.7	87
4.8 Assurances	III.1.8	91
5. Informations concernant l'émetteur		
5.1 Histoire et évolution de la société	III.1 et IV.2	80 et 130
5.2 Investissements	-	-
5.2.1 Réalisés	I.1.1 et III.1	6 et 80
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	14, 25 et 40
6.2 Principaux marchés	I.4 et III.2.5 notes 5.18 et 5.19	33 et 106
6.3 Événements exceptionnels	I.1.1 à I.1.3 et III.3.2.1 note 1.4	2 à 11 et 119
6.4 Brevets, licences	IV.5,7	169
6.5 Positionnement concurrentiel	I.4 et III.1.2.5	32 et 82
7. Organigramme		
7.1 Synoptique	III.1.1	80
7.2 Liste des filiales	III.1.1 et III.3.2 note 5.16	80 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	46
9. Examen de la situation financière et du résultat		
9.1 Situation financière	I.5 et III.1	40 et 80
9.2 Résultat d'exploitation	-	-
9.2.1 Événements importants	I.1.1 à I.1.3, III.1.2.1 et III.2.5.1 note 1.1	2 à 11, 81 et 95
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 Réglement européen 809/2004	Renvois au présent document §	Pages
10. Trésorerie et capitaux		
10.1 Capitaux de l'émetteur	IV.5	164
10.2 Flux de trésorerie	I.5, III.1 et III.2.3	44, 80 et 94
10.3 Financement	III.1.3	82
10.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux	III.1.3	82
10.5 Sources de financement	III.1.3	82
11. Recherche et développement, brevets et licences	**IV.5.7**	**169**
12. Information sur les tendances		
12.1 Tendances	III.1.5	86
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.1.4 et IV.1.4	12 et 142
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la direction générale	IV.1.4	142
15. Rémunérations et avantages		
15.1 Rémunérations versées	IV.I.4.5	151
15.2 Provisions	III.3.5 note 5.10 et IV.1.4.5	122 et 151
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
16.1 Mandats	IV.1.4.4	148
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.4 et IV.1.4.2	12 et 146
16.4 Gouvernement d'entreprise	IV.1.4	142
17. Salariés		
17.1 Répartition des effectifs	IV.4	162
17.2 Participations et stock-options	IV.4 et IV.5.6	162 et 168
17.3 Accord de participation au capital	IV.4	162
18. Principaux actionnaires		
18.1 Franchissements de seuils	IV.5.5	168
18.2 Droits de vote multiples	N/A	-
18.3 Contrôle	IV.5.1.2 et IV.5.3	164 et 167
18.4 Accord d'actionnaires	IV.5.1.2 et IV.5.3	164 et 167
19. Opérations avec des apparentés	**IV.3**	**161**
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la société		
20.1 Informations financieres historiques	V.3	171
20.2 Informations financieres pro forma	N/A	-
20.3 Etats financiers - comptes sociaux	III.3	116
20.4 Vérification des informations historiques annuelles	V.4	172
20.5 Date des dernières informations financières	III.3 et V.3	116 et 171
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	N/A	-
20.7 Politique de distribution des dividendes	I.1.1	4
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	III.1.9	91
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	III.1.2.1 et III.3.2.1, note 1.4	81 et 119
21. Informations complémentaires		
21.1.1 Capital souscrit	IV.5.1.1	164
21.1.2 Autres actions	IV.5.1.6	166
21.1.3 Actions auto-détenues	IV.5.2	166
21.1.4 Valeurs mobilières	IV.5.1.5 et IV.5.1.6	166
21.1.5 Conditions d'acquisition	IV.2.6	158
21.1.6 Options ou accords	IV.5.3	167
21.1.7 Historique du capital	IV.5.1.3	164
21.2 Acte constitutif et statuts		
21.2.1 Objet social	IV.2.6	158
21.2.2 Règlement - organes de gestion et de contrôle	IV.2.6	158
21.2.3 Droits et privilèges des actions	IV.2.6	158
21.2.4 Modifications des droits des actionnaires	IV.2.6	158
21.2.5 Assemblées générales	IV.2.6	158
21.2.6 Éléments de changement de contrôle	N/A	-
21.2.7 Seuils de participation	IV.2.6	158
21.2.8 Conditions régissant les modifications statutaires	N/A	-
22. Contrats importants	**IV.3**	**161**
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	**IV.5.8**	**169**
24. Documents accessibles au public	**V.1**	**171**
25. Informations sur les participations	**III.1.1 et III.3.2.5 note 5.16**	**80 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 30 avril 2019 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)		
Informations relatives au Groupe	I.5, III.1.2 et III.2	40, 80 et 92
Informations relatives à la Société	III.1.4 et III.3	84 et 116
Évolution prévisible - Perspectives d'avenir (Groupe et Société)		
Informations relatives au Groupe	I.1.3, I.4 et III.1.5	24, 32 et 86
Informations relatives à la Société	I.1.3, I.4 et III.1.5	24, 32 et 86
Résultats de la société et des filiales		
Informations relatives au Groupe	III.1.2 et III.2	80 et 92
Informations relatives à la Société	III.4 et III.3	84 et 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.		
Informations relatives au Groupe	I.5, III.1 et III.2	40, 80 et 92
Informations relatives à la Société	I.1.1, I.4, III.1 et III.3	4, 32, 80 et 116
Informations environnementales et sociales - Engagements sociétaux en faveur du développement durable		
Informations relatives au Groupe	II et IV.4	46 et 162
Informations relatives à la Société	II et IV.4	46 et 162
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		
Informations relatives au Groupe	II et III.1.7,3	46 et 90
Informations relatives à la Société	II et III.1.7,3	46 et 90
Activité en matière de recherche et de développement		
Informations relatives au Groupe	IV.5,7	169
Informations relatives à la Société	IV.5,7	169
Progrès réalisés - Difficultés rencontrées		
Informations relatives au Groupe	I.1.1, I.1.2, I.1.3 et III.1	6, 8, 10 et 80
Informations relatives à la Société	I.1.1, I.1.2, I.1.3 et III.1	6, 8, 10 et 80
Principaux risques et incertitudes		
Informations relatives au Groupe	III.1.7 et II.2.5.4	87 et 100
Informations relatives à la Société	III.1.7, III.3.2.3 et III.3.2.5 note 5.10	87 et 122
Informations sur les risques de taux, les risques de change et les risques sur actions et autres instruments financiers		
Informations relatives au Groupe	III.1.7 et II.2.5.4	87 et 100
Informations relatives à la Société	III.1.7 et III.3.2.3	87 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		
Informations relatives au Groupe	III.1.7,2	88
Informations relatives à la Société	III.1.7,2	88
Événements importants survenus depuis la date de clôture		
Informations relatives au Groupe	III.1.6 et II.2.5.5 note 5.30	86 et 110
Informations relatives à la Société	III.1.6 et III.3.2.5 note 5.21	86 et 124
Activité par branche d'activité		
Informations relatives au Groupe	III.1 et III.2	80 et 92
Prise de participation de 5, 10, 20, 33,33, 50, 66,66 % du capital ou des droits de vote, ou prise de contrôle		
Informations relatives à la Société	III.1.1	80
Modifications intervenues dans la présentation des comptes annuels et dans les méthodes d'évaluation retenues		
Informations relatives à la Société	III.1 et III.3.2.4	80 et 120
Dividendes distribués au titre des trois derniers exercices		
Informations relatives à la Société	III.1.4	85
Charges non déductibles fiscalement		
Informations relatives à la Société	III.1.4	85
Informations sur les délais de paiement des fournisseurs		
Informations relatives à la Société	III.1.4	85
Informations sur les succursales		
Informations relatives à la Société	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		
Informations relatives à la Société	Néant	
Le cas échéant, injonctions ou sanctions pécuniaires prononcées par le Conseil de la concurrence pour des pratiques anticoncurrentielles		
Informations relatives à la Société	N/A	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.1.3, et IV.5.1	10 et 164
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	162
Accords d'actionnaires portant sur des titres composant le capital de la société (mention des engagements de conservation Loi Dutreil)	IV.5.3	167
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	168
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	166
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.5.1.4	165
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.1.4.5 et IV.5.6	151 et 168
État récapitulaif des opérations réalisées sur leurs titres par les dirigeants, les hauts responsables ou par des personnes auxquelles ils sont étroitement liés	IV.5.4	168
Documents joints		
Rapport sur le gouvernement d'entreprise	IV.1.4	142
Tableau des résultats des 5 derniers exercices de la société Cegereal	III.3.3	125
Rapport spécial concernant l'attribution d'actions gratuites	IV.5.6.2	169
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	168

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**	**92**
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.1.1, I.1.2, I.4, III.1, III.2 et III.3	6, 8, 32, 80, 92 et 116
3.2 Informations relative au bilan de fonctionnement du programme de rachat d'actions au cours de l'exercice	IV.5.2	166
4. Déclaration des personnes physiques qui assumment la responsabilité du rapport financier annuel	**V.2**	**171**
5. Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes annuels et consolidés	**III.2.6 et III.3.4**	**111 et 125**
6. Rapport sur le gouvernement d'entreprise de l'article L. 225-37 du Code de commerce	**IV.1.4**	**142**

Autres documents présentés ou soumis à l'Assemblée générale des actionnaires	Renvoi sau présent document §	Pages
1. Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018	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 2018	III.2	92
4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	III.2.6	111
5. Rapport des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	III.3.4	128
6. Tableau des résultats des cinq derniers exercices	IV.5.1.4	125
7. Rapport des commissaires aux comptes sur les résolutions à caractère extraordinaire	IV.1.3	140
8. Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du Conseil d'administration relatif au gouvernement d'entreprise	III.3.5	125
9. Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration consolidée de performance extra-financière	II	76

8. Table de concordance DPEF

La France a transposé la directive européenne du 22 octobre 2014 relative à la publication d'informations non financières dans le cadre de l'ordonnance n° 2017-1180 du 19 juillet 2017 et au décret n° 2017-1265 du 9 août 2017. Les sociétés cotées concernées sont : les sociétés cotées de plus de 500 salariés, dès lors que leur chiffre d'affaires net dépasse 40 millions d'euros ou que le total de leur bilan dépasse 20 millions d'euros. Cegereal répond de façon volontaire à cette réglementation.

La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV) indique que la déclaration de performance extra-financière doit obligatoirement comprendre certaines informations. De même, deux lois récentes viennent modifier l'article 225-102-1 du Code de commerce qui régit le contenu attendu dans la DPEF : la loi n° 2018-898 du 23 octobre 2018 relative à la lutte contre la fraude et la loi n° 2018-938 « pour l'équilibre des relations commerciales dans le secteur agricole et alimentaire et une alimentation saine, durable et accessible à tous ».

La DPEF ne demande pas de faire apparaître tous les éléments de la loi, la spécificité de l'entreprise et de son analyse des risques prend donc le pas sur l'exhaustivité du reporting extra-financier.

Le tableau ci-après constitue une table de concordance entre, d'une part les attendues de la DPEF et de l'Art. 173 de la LTECV, et d'autre part le rapport annuel de Cegereal.

Axes de la DPEF	Éléments attendus par la DPEF	Pages correspondantes
Environnement	Conséquences sur le changement climatique de l'activité de la société et de l'usage des biens et services qu'elle produit	RA p. 36 ; 49 ; 52 ; 53 ; 55 ; 56 ; 87 ; 90
Environnement	Économie circulaire	RA p.53 ; 59
Environnement	Conséquences de l'usage des biens et services qu'elle produit	RA p. 52 ; 55 ; 57 ; 59
Environnement	Le respect du bien-être animal	NA
Environnement	L'alimentation responsable, équitable et durable	RA p. 163
Environnement	La lutte contre la précarité alimentaire	RA p. 163
Environnement	Politique générale en matière environnementale	RA p. 48-52
Environnement	Biodiveristé	RA p.49 ; 52 ; 57 ; 60 ; 87 ; 90
Social	Engagements sociétaux en faveur du développement durable	RA p.163
Social	Accords collectifs conclus dans l'entreprise et à leurs impacts sur la performance économique de l'entreprise	RA p.162
Social	Conditions de travail des salariés	RA p. 49 ; 51 ; 52 ; 63 ; 64 ; 75 ; 109 ; 134 ; 139 ; 141 ; 162 ; 166 ; 169
Social	Actions visant à lutter contre les discriminations et promouvoir les diversités et aux mesures prises en faveur des personnes handicapées	RA p.160
Social	Emploi	RA p.34 ; 52 ; 55 ; 64 ; 65 ; 75 ; 84 ; 162
Social	Organisation du travail	RA p. 64 ; 80 ; 133 ; 138 ; 142 ; 146 ; 147, 152, 156, 163
Social	Relations sociales	RA p. 6 ; 30 ; 49 ; 55 ; 62-66 ; 144
Social	Santé et sécurité	RA p. 49 ; 63 ; 87 ; 163 ; 173
Social	Formation	RA p. 64 ; 146 ; 162-163
Social	Égalité de traitement	RA p. 64 ; 145 ; 162 ; 163
Corruption	Corruption	RA p. 176 ; 145
Évasion fiscale	Evasion fiscale	RA p. 145
Droit de l'Homme	Droit de l'Homme	RA p. 64 ; 76 ; 142 ; 145 ; 162

Outils demandés	Pages correspondantes
Présentation du modèle d'affaire	
- son environnement d'affaire et ses parties prenantes ;	RA p. 1 ; 8 ; 10 ; 16-30 ; 64 ; 55
- ses activités, son organisation et sa structure ;	RA p. 12 ; 13-22 ; 84-86
- les marchés sur lesquels elle opère ;	RA p. 34-37 ; 99-100
- sa vision et ses objectifs et stratégies de création de valeur ;	RA p. 2-3 ; 7-10 ; 34 ; 36 ; 38-39 ; 48
- les tendances et facteurs principaux qui pourraient avoir une influence sur son évolution à l'avenir.	RA p. 52-53 ; 86-88
Analyse des principaux risques RSE identifiés : pour chacun des risques : - une présentation des politiques et diligences déployées pour y répondre ; - les résultats ; - les indicateurs de performance.	
1 : Confort et bien-être des locataires - risque de réputation	RA p. 49 ; 52 ; 55 ; 63 ; 89
2 : Energie - risque de réputation	RA p. 49 ; 52 ; 55 ; 68 ; 89
3 : Résilience au changement climatique - risques physiques	RA p. 49 ; 52 ; 55-56 ; 89
4 : Emission de Gaz à effet de Serre - risque de réputation	RA p. 49 ; 52 ; 55-56 ; 89
5 : Biodiversité - risque de réputation	RA p. 49 ; 52 ; 55 ; 57 ; 60 ; 87-89

9. Table de concordance EPRA

Mesures de performance selon l'epra	Code EPRA de la mesure de performance	Indicateurs GRI	Pages correspondantes	Correspondance des chapitres	Concordance Axes de la DPEF	Périmètre
Mesure de la performance environnementale						
Consommation d'électricité totale	Elec-Abs	302-1	RA p. 69-70	DPEF : § « S'engager pour le climat » § « Énergie, efficacité énergétique & recours aux énergies renouvelables » § « Indicateurs EPRA de performance environnementale »	Environnement	Asset-level
Consommation d'électricité totale en *like for like* (base comparable)	Elec-LfL	302-1	RA p. 70	DPEF : § « S'engager pour le climat » « Énergie, efficacité énergétique & recours aux énergies renouvelables » § "Indicateurs EPRA de performance environnementale »	Environnement	Asset-level
Consomation de réseau de chaud et froid totale	DH&C-Abs	302-1	RA p. 69-70	DPEF : § « S'engager pour le climat » « Énergie, efficacité énergétique & recours aux énergies renouvelables » § « Indicateurs EPRA de performance environnementale »	Environnement	Asset-level
Consomation de réseau de chaud et froid totale en *like for like* (base comparable)	DH&C-LfL	302-1	RA p. 70	DPEF : § « S'engager pour le climat » « Énergie, efficacité énergétique & recours aux énergies renouvelables » § « Indicateurs EPRA de performance environnementale »	Environnement	Asset-level
Consommation totale de fuel	Fuels-Abs	302-1	RA p. 69-70	DPEF : § « S'engager pour le climat » « Énergie, efficacité énergétique & recours aux énergies renouvelables » § « Indicateurs EPRA de performance environnementale »	Environnement	Asset-level
Consommation de fuel en en *like for like* (base comparable)	Fuels-LfL	302-1	RA p. 70	DPEF : § « S'engager pour le climat » « Énergie, efficacité énergétique & recours aux énergies renouvelables » § « Indicateurs EPRA de performance environnementale »	Environnement	Asset-level
Indicateur d'intensité énergétique des consommations des bâtiments	Energy-Int	CRE1	RA p. 69-70	DPEF : § « S'engager pour le climat » § « Énergie, efficacité énergétique & recours aux énergies renouvelables » § « Indicateurs EPRA de performance environnementale »	Environnement	Asset-level
Émissions directes totales de GES	GHG-Dir-Abs	305-1	RA p. 71	DPEF : § « S'engager pour le climat » § « Changement climatique, atténuation et adaptation » § « Indicateurs EPRA de performance environnementale »	Environnement	Asset-level
Émissions indirectes totales de GES	GHG-Indirect-Abs	305-2	RA p. 71	DPEF : § « S'engager pour le climat » § « Changement climatique, atténuation et adaptation » § « Indicateurs EPRA de performance environnementale »	Environnement	Asset-level
Indicateur d'intensité des émissions de GES liées à la consommation énergétique des bâtiments	GHG-Int	CRE3	RA p. 71	DPEF : § « S'engager pour le climat » § « Réduire nos consommations d'eau » § « Indicateurs EPRA de performance environnementale »	Environnement	Asset-level
Consommation totale en eau	Water-Abs	303-1	RA p. 69 ; 72	DPEF : § « S'engager pour le climat » § « Réduire nos consommations d'eau » § « Indicateurs EPRA de performance environnementale »	Environnement	Asset-level
Consommation totale en eau en *like for like* (base comparable)	Water-LfL	303-1	RA p. 69 ; 72	DPEF : § « S'engager pour le climat » § « Réduire nos consommations d'eau » § « Indicateurs EPRA de performance environnementale »	Environnement	Asset-level
Indicateur d'intensité de consommation en eau des bâtiments	Water-Int	CRE2	RA p. 69 ; 72	DPEF : § « S'engager pour le climat » § « Réduire nos consommations d'eau » § « Indicateurs EPRA de performance environnementale »	Environnement	Asset-level
Poids total des déchets	Waste-Abs	306-2	RA p. 69 ; 72	« Ressources et déchets, s'engager dans l'économie circulaire » § « Indicateurs EPRA de performance environnementale »	Environnement	Asset-level
Poids total des déchets en *like for like* (base comparable)	Waste-LfL	306-2	RA p. 69 ; 72	« Ressources et déchets, s'engager dans l'économie circulaire » § « Indicateurs EPRA de performance environnementale »	Environnement	Asset-level
Nature et nombre des bâtiments certifiés	Cert-Tot	CRE8	RA p. 17-21 ; 50; 52-53	RA : § « Parfaitement positionnés » § « Notre plan de performance ESG « upgreen your business » § « Historique & faits marquants »	Environnement	Asset-level

Mesures de performance selon l'epra	Code EPRA de la mesure de performance	Indicateurs GRI	Pages correspondantes	Correspondance des chapitres	Concordance Axes de la DPEF	Périmètre
Mesure de la performance sociale						
Diversité des genres	Diversity-Emp	405-1	RA p. 64 ; 77 ; 143 ; 162	DPEF : § « Avoir une empreinte sociétale positive » § « Une société à dimension humaine »	Respect des droits de l'Homme	Corporate-level
Ratio par genre	Diversity-Pay	405-2	RA p.73	RA : § « Indicateurs EPRA de performance sociale »	Respect des droits de l'Homme	Corporate-level
Formation et développement des employés	Emp-Training	404-1	RA p. 64, 146, 162-163	RA : § « Salariés »	Social	Corporate-level
Appréciation des performances des employés	Emp-Dev	404-3	RA p. 64, 146, 162-163	RA : § « Salariés »	Social	Corporate-level
Nouvellle embauche et *turn over*	Emp-Turnover	401-1	RA p. 162-163	RA : § « Salariés »	Social	Corporate-level
Santé et sécurité des employés	H&S-Emp	403-2	RA p. 49 ; 63 ; 163	DPEF : § « Avoir une empreinte sociétale positive » § « Une société à dimension humaine »	Respect des droits de l'Homme	Corporate-level
Évaluation de la santé et de la sécurité des assets	H&S-Asset	416-1	RA p. 63-64	DPEF : § « Des immeubles tournés vers leurs locataires » § « Sécurité, santé, confort et bien-être des locataires sur notre patrimoine » § « Services rendus aux locataires & connectivité des immeubles »	Social	Asset-level
Conformité sur la santé et la sécurité des assets	H&S-Comp	416-2	RA p. 63-64	DPEF : § « Des immeubles tournés vers leurs locataires » § « Sécurité, santé, confort et bien-être des locataires sur notre patrimoine » § « Services rendus aux locataires & connectivité des immeubles » « Accessibilité du patrimoine »	Social	Asset-level
Engagement dans la communauté, évaluation des impacts sociaux, programmes de développement	Comty-Eng	413-1	RA p. 34 ; 49 ; 52-53 ; 65-66	Dpef : § « Avoir une empreinte sociétale positive » § « Partenariats et mécénats »	Social	Asset-level
Mesures de performance sur la gouvernance						
Composition du corps le plus haut de la gouvernance	Gov-Board	102-22	RA p. 143	RA : § « Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise » § « Le Conseil d'administration »	Social	Corporate-level
Processus de nomination et de sélection des membres du plus haut corps de gouvernance	Gov-Selec	102-24	RA p. 89 ; 147 ; 154 ; 159	RA: § Stipulations statutaires relatives aux organes d'administration et de direction – règlement intérieur du conseil d'administration » § « Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique »	Social	Corporate-level
Processus pour gérer les situations de conflits d'intérêt	Gov-Col	102-25	RA p. 89 ; 144 ; 146 ; 167	RA: § « Stipulations statutaires relatives aux organes d'administration et de direction – règlement intérieur du conseil d'administration » § « Rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise » § « Gestion des risques et procédures de contrôle interne » § « Conflits d'intérêts » § « Informations provenant de tiers, déclarations d'experts »	Lutte contre la corruption	Corporate-level

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 2018 par BNPPRE, C&W, CBRE et Catella, évaluateurs indépendants. Les actions d'autocontrôle détenues au 31 décembre 2018 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 2018 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.

GREEN RATING

Conçu par et pour les professionnels de l'immobilier, le green rating est un outil d'évaluation et d'analyse comparative de la performance environnementale intrinsèque et réelle des bâtiments existants. Basé sur six critères environnementaux (énergie, émissions de gaz à effet de serre, eau, transports, déchets et bien-être) et quatre niveaux de performance, il permet d'obtenir des résultats tangibles pour mettre en œuvre un suivi et une amélioration de la performance dans le temps.

HQE EXPLOITATION

La haute qualité environnementale en exploitation est une certification d'ouvrage visant à établir la performance environnementale d'un site sur 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.

IFRS

« International financial reporting standards » : depuis le 1er janvier 2005, les sociétés cotées de l'union européennes 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 revenus page 100.

LTV

« Loan to value » : ratio correspondant au : montant de l'encours de l'endettement bancaire/valeur de marché des immeubles hors droits.

RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS

Le ratio de couverture des intérêts permet de mesurer dans quelle proportion les revenus d'une entreprise sont supérieurs au remboursement des intérêts de la dette. Il calcule donc la capacité d'une entreprise à rembourser ses dettes. Ce terme couvre notamment les acronymes ICR, ISC, DSC et DSCR.

REIT

« Real estate investment trust » : dénomination anglophone du staut 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.

RESULTAT EPRA

Le Résultat EPRA désigne une mesure de la performance opérationnelle qui ne prend pas en compte les évolutions de juste valeur, l'impact des cessions d'actifs et d'autres éléments considérés comme ne faisant pas partie de l'activité récurrente de la société.

L'indicateur de performance EPRA visé ci-dessus est calculé sur la base des recommandations (BPR) de l'EPRA. Ces chiffres n'ont pas été établis en application des normes IFRS. Les principales hypothèses et critères utilisés pour calculer ces indicateurs peuvent varier suivant les sociétés. Ces mesures ne doivent pas être considérées isolément ou comme un substitut au résultat opérationnel ou tout autre indicateur de performance.

SIIC

sociétés d'investissements immobiliers cotées : statut fiscal créé par par l'article 11 de la loi de finances n° 2002-1575 du 30 décembre 2002

SURFACE DE REFERENCE

La surface de référence est issue des relevés des géomètres, elle inclut les surfaces des parties privatives, les parties communes ainsi que les services (RIE, l'auditorium et les archives)

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 correpond aux ((i) revenus locatifs nets perçus annualisés (diffèrents 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 yiled » : ce taux correspond au taux décrit au-dessus corrigé des franchises arrivant à échéance.

TAUX DE VACANCE EPRA

Le taux de vacance epra correspond au loyer de marché des espaces vacants rapporté au loyer de marché de l'ensemble du patrimoine au 31 décembre de l'exercice.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation correspond au pourcentage de la surface louée sur la surface totale, des locaux pour lesquels la société perçoit un loyer 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
Le regard des dirigeants 02
1. Le Groupe 04
1.1. La recherche de l'excellence 08
1.2. Un actionnariat solide et engagé 10
1.3. Gouvernance 12
2. Le portefeuille 14
3. La politique immobilière 24
4. Le marché 32
5. Indicateurs financiers 40
II. DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE 46
Notre plan « Upgreen your Business » pour un business responsable 48
Historique et faits marquants 50
Axe 1 Intégrer notre gouvernance RSE 51
Notre plan de performance ESG « Upgreen your Business » 52
Axe 2 S'engager pour le climat 56
Axe 3 Avoir une empreinte sociétale positive 62
Axe 4 Déployer des innovations durables 67
Annexes 68
III INFORMATIONS FINANCIÈRES 80
1. Commentaires sur l'exercice 80
1.1. Présentation du Groupe 80
1.2. Revue de l'activité du Groupe 80
1.2.1. Stratégie et faits marquants 81
1.2.2. Revenus locatifs 81
1.2.3. Taux d'occupation des immeubles 82
1.2.4. Principaux agrégats composant le résultat net de l'exercice 82
1.2.5. Environnement concurrentiel 82
1.2.6. Investissements immobiliers réalisés 82
1.3. Ressources financières 82
1.3.1. Structure de l'endettement au 31 décembre 2018 82
1.3.2. Principales garanties données 83
1.3.3. Principaux ratios financiers 84
1.3.4. Gestion de la couverture du risque de taux d'intérêt 84
1.4. Revue de l'activité des sociétés du groupe 84
1.4.1. Cegereal 84
1.4.2. Activités et résultats des filiales 86
1.4.3. Opérations avec les apparentés 86
1.5. Évolutions, perspectives et tendances 86
1.6. Événements postérieurs à la date d'arrêté des comptes 86
1.7. Risques 87
1.7.1. Tableau de synthèse des principaux risques 87
1.7.2. Gestion des risques et procédures de contrôle interne 88
1.7.3. Gestion des risques liés aux critères esg (environnementaux, sociétaux et de gouvernance) et climat 90
1.8. Assurances 90
1.9. Litiges 91
2. Comptes consolidés 92
2.1. État du résultat global au 31 décembre 2018 92
2.2. État de situation financière consolidée au 31 décembre 2018 93
2.3. État des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2018 94
2.4. État de variation des capitaux propres au 31 décembre 2018 95
2.5. Notes annexes aux comptes consolidés 95
2.5.1. Contexte et principales hypothèses retenues pour l'établissement des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 95
Note 1.1. Faits marquants de l'exercice 95

Note 1.2. Informations financières présentées en comparatif *95*
Note 1.3 Contexte réglementaire *95*
2.5.2. Règles, principes et méthodes comptables utilisés pour l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2018 96
Note 2.1 Présentation des comptes consolidés *96*
Note 2.2 Information sectorielle *97*
Note 2.3 Immeubles de placement *97*
Note 2.4 Estimation de la juste valeur des immeubles de placement *97*
Note 2.5 Instruments financiers - classification et évaluation des actifs et passifs financiers *98*
Note 2.6 Capital social *99*
Note 2.7 Actions propres *99*
Note 2.8 Option pour le régime « siic » *99*
Note 2.9 Avantages sociaux *99*
Note 2.10 Emprunts bancaires *99*
Note 2.11 Revenus locatifs *100*
Note 2.12 Charges locatives et refacturation des charges aux locataires *100*
Note 2.13 Actualisation des différés de paiement *100*
Note 2.14 Résultat par action *100*
Note 2.15 Présentation des états financiers *100*
2.5.3. Estimations et jugements comptables déterminants 100
2.5.4. Gestion des risques financiers 101
Note 4.1 Risque lié au financement *101*
Note 4.2 Risque lié à l'estimation et à la fluctuation de la valeur des actifs immobiliers *101*
Note 4.3 Risque lié à l'évolution des loyers du marché de l'immobilier de bureaux *101*
Note 4.4 Risque lié à la réglementation des baux *101*
Note 4.5 Risque de contrepartie *101*
Note 4.6 Risque de liquidité *101*
Note 4.7 Risque de taux d'intérêt *101*
2.5.5. Commentaires sur l'état de situation financière consolidée et l'état de résultat global au 31 décembre 2018 102
Note 5.1 Immeubles de placement *102*
Note 5.2 Prêts et créances (part non courante) *103*
Note 5.3 Créances clients *103*
Note 5.4 Autres créances d'exploitation *103*
Note 5.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie *103*
Note 5.6 État des échéances des créances *103*
Note 5.7 Juste valeur des actifs financiers *104*
Note 5.8 Actifs et passifs financiers *104*
Note 5.9 Variation de la dépréciation des actifs financiers *104*
Note 5.10 Capitaux propres consolidés *104*
Note 5.11 Emprunts *105*
Note 5.12 Instruments financiers *105*
Note 5.13 Juste valeur des passifs financiers *105*
Note 5.14 Autres dettes financières à plus d'un an *105*
Note 5.15 Autres dettes d'exploitation *105*
Note 5.16 Échéancier des passifs présentant les valeurs contractuelles non actualisées *106*
Note 5.17 Produits constatés d'avance *106*
Note 5.18 Revenus locatifs *106*
Note 5.19 Autres prestations *106*
Note 5.20 Charges liées aux immeubles *106*
Note 5.21 Frais de fonctionnement *106*
Note 5.22 Autres produits et charges opérationnelles *106*
Note 5.23 Résultat financier *107*
Note 5.24 Impôts sur les sociétés et preuve d'impôt *107*
Note 5.25 Résultat par action *107*
Note 5.26 Engagements hors bilan et sûretés *107*
Note 5.27 Transactions avec des parties liées *109*

Note 5.28 Personnel *110*
Note 5.29 Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes *110*
2.6. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2018 selon les normes IFRS 111
3. Comptes annuels selon les principes français **116**
3.1. Bilan et compte de résultat selon les principes français 116
3.1.1. Bilan selon les principes français 116
3.1.2. Compte de résultat selon les principes français 118
3.2. Annexes aux comptes annuels selon les principes français pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2018 119
3.2.1. Informations sur le contexte 119
Note 1.1 Cotation en bourse *119*
Note 1.2 Durée des exercices *119*
Note 1.3 Information financière présentée en comparatif *119*
Note 1.4 Faits marquants de l'exercice *119*
3.2.2. Règles, principes et méthodes comptables 119
Note 2.1 Titres immobilisés *119*
Note 2.2 Actions propres *119*
Note 2.3 Créances *120*
Note 2.4 Frais liés aux augmentations de capital *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
Note 5.1 État de l'actif immobilisé financier *120*
Note 5.2 Disponibilités *120*
Note 5.3 État des échéances des créances et des dettes *120*
Note 5.4 Produits à recevoir et charges à payer *121*
Note 5.5 Transactions avec des parties liées *121*
Note 5.6 Charges et produits constatés d'avance *122*
Note 5.7 Composition du capital social *122*
Note 5.8 Tableau de variation des capitaux propres *122*
Note 5.9 Écart de réévaluation *122*
Note 5.10 Provisions pour risques et charges *122*
Note 5.11 Ventilation du chiffre d'affaires *122*
Note 5.12 Détail des autres achats et charges externes *122*
Note 5.13 Résultat financier *123*
Note 5.14 Résultat exceptionnel *123*
Note 5.15 Résultat fiscal *123*
Note 5.16 Tableau des filiales et participations *124*
Note 5.17 Engagements hors bilan et sûretés *124*
Note 5.18 Proposition d'affectation du résultat *124*
Note 5.19 Effectif moyen *124*
Note 5.20 Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes *124*
Note 5.21 Événements post-clôture *124*
3.3. Autres informations 125
3.4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels 125
3.5. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés 128
IV. INFORMATIONS JURIDIQUES **130**
1. Présentation du rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale **130**
1.1. Rapport du Conseil d'administration sur l'ordre du jour de l'Assemblée générale du 30 avril 2019 130
1.2. Ordre du jour et texte des résolutions proposées par le Conseil d'administration 134
1.3. Rapport des commissaires aux comptes sur les résolutions à caractère extraordinaire 140
1.4. Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise 142
1.4.1. La gouvernance d'entreprise 142
1.4.1.1. Le Conseil d'administration 143
1.4.2. Organisation et fonctionnement des comités spécialisés 146
1.4.3. Direction générale et présidence du conseil 147

1.4.4. Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux 148
1.4.5. Rémunérations des mandataires sociaux 151
1.4.5.1. Rémunération des administrateurs 151
1.4.5.2. Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs 151
1.4.5.3. Tableaux de synthèse sur la rémunération des mandataires sociaux 152
1.4.6. Participation des actionnaires à l'Assemblée générale 154
1.4.7. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique 154
1.4.8. Les conventions et engagements réglementés 154
1.4.9. Les conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale 155
1.4.10. Les délégations financières 155
2. Renseignements à caractère général sur l'émetteur 156
2.1. Dénomination sociale 156
2.2. Registre du commerce et des sociétés 156
2.3. Date de constitution et durée de la société 156
2.4. Siège social, forme juridique et législation applicable 156
2.5. Statut siic 156
2.5.1. Distributions de dividendes au profit de personnes morales 157
2.5.2. Distributions de dividendes au profit des personnes physiques 157
2.6. Acte constitutif et statuts 158
3. Opérations avec des apparentés 161
3.1. Contrat d'asset management 161
3.1.1. Contrat d'asset management conclu entre Prothin et Northwood Investors France asset management 161
3.1.2. Contrat d'asset management conclu entre SCI Hanami Rueil et Northwood Investors France asset management 162
3.1.3. Contrat d'asset management conclu entre SCI CGR Propco et Northwood Investors France asset management 162
4. Salariés 162
5. Capital 164
5.1. Information sur le capital 164
5.1.1. Montant du capital 164
5.1.2. Répartition du capital et des droits de vote 164
5.1.3. Évolution de la répartition du capital social durant les trois dernières années 164
5.1.4. Autres titres donnant accès au capital 165
5.1.5. Montant du capital social autorisé mais non émis 166
5.1.6. Titres non représentatifs du capital 166
5.2. Opérations de la société sur ses propres actions 166
5.3. Accord entre actionnaires 167
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 168
5.5. Déclaration de franchissements de seuils et déclaration d'intention 168
5.5.1. Franchissements de seuils 168
5.5.2. Existence de concert 168
5.6. Options et actions de performance 168
5.6.1. Options sur actions 168
5.6.2. Actions de performance 169
5.7. Recherche et développement, brevets et licences 169
5.8. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts 169
V. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES 171
1. Documents accessibles au public 171
2. Personne responsable 171
3. Informations financières historiques 171
4. Responsables du contrôle des comptes 172
5. Table de concordance du Document de référence 172
6. Table de concordance du Rapport du Conseil d'administration 174
7. Table de concordance du Rapport financier annuel 175
8. Table de concordance DPEF 176
9. Table de concordance EPRA 177
10. Glossaire 179

CEGEREAL

Actionnaires et Relations Investisseurs
42, rue de Bassano - 75008 Paris
Tél. : 01 42 25 76 42
info@cegereal.com

www.cegereal.com

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 22 mars 2019, 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, ©angles2vues

IMPRIM'VERT®

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.