



Société anonyme au capital de 160 470 000 euros

Siège social : 21-25 rue Balzac, 75008 Paris

422 800 029 RCS Paris

SIRET : 422 800 029 00023

Rapport financier semestriel

Semestre clos le 30 juin 2013

(L 451-1-2 III du Code monétaire et financier Article 222-4 et suivants du RG de l'AMF)

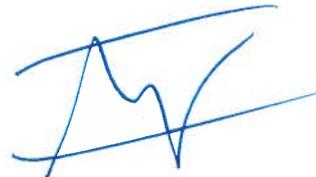
Nous vous présentons le rapport financier semestriel portant sur le semestre clos le 30 juin 2013 établi conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier et 222-4 et suivants du Règlement Général de l'AMF.

Le présent rapport a été diffusé conformément aux dispositions de l'article 221-3 du règlement général de l'AMF. Il est notamment disponible sur le site de notre société : www.cegereal.com

1. ATTESTATION DES RESPONSABLES

« Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes consolidés complets pour le semestre écoulé 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 que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes semestriels, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

Fait à Paris le 24 juillet 2013



Raphaël Tréguier
Directeur Général

2. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

2.1 COMMENTAIRES DE L'ACTIVITE

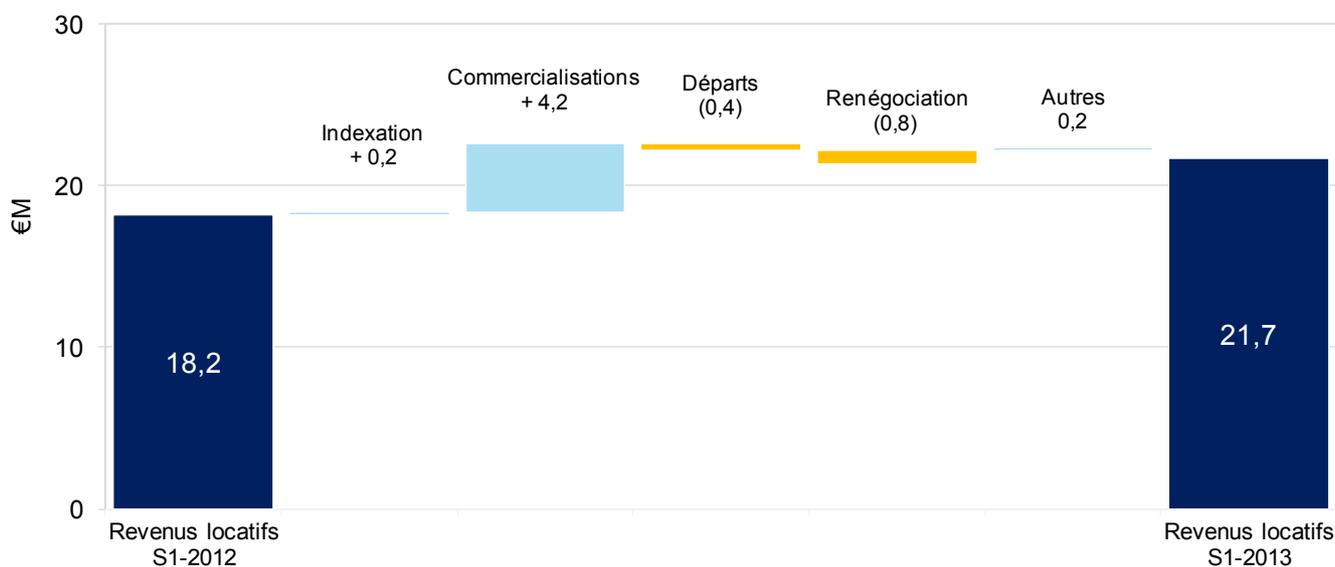
2.1.1 Activité locative

Au cours du premier semestre 2013, la commercialisation du site Arcs de Seine s'est poursuivie, un bail a été signé avec Sagem pour une surface totale de 4 956 m² (prise d'effet au 1^{er} avril 2013) ainsi qu'une extension de bail pour 1 432m² avec HP.

Le 1^{er} avril 2013, Cap Gemini a libéré le 11^{ème} étage de l'immeuble Europlaza (1 296 m²).

Le Crédit Foncier, locataire unique du site Rives de Bercy a renégocié par avance son bail. Il a choisi de prolonger sa durée de location de 7 années supplémentaires, jusqu'en décembre 2021.

Evolution des revenus d'exploitation (30/06/12-30/06/13)



2.1.2 Principaux agrégats qui composent le résultat net de la période

en milliers d'euros

Rubrique de l'état de résultat global	Montant	Détail
Loyers nets	18 146	Les loyers nets correspondent aux loyers de la période (21 709K€) et des refacturations de charges (5 339K€), desquels sont soustraites les charges liées aux immeubles (8 903K€). Au premier semestre 2013, les loyers nets sont en hausse comparé aux loyers nets de 2012 proratisés sur 6 mois suite à l'arrivée de nouveaux locataires.
Frais de fonctionnement	(1 453)	Les frais de fonctionnement sont principalement composés d'honoraires, de primes d'assurance et de frais de personnel .
Variation de la juste valeur des immeubles	(4 322)	La valeur du patrimoine est passée de 865,4 millions d'euros au 31/12/12 à 861 millions d'euros au 30/06/13
Résultat opérationnel	12 371	
Résultat financier	(7 416)	Le résultat financier est intégralement composé de charges financières.
Charge d'impôt	0	En conséquence de l'application du régime SIIC à compter du 1er avril 2006, et en considérant que l'ensemble des bénéfices du Groupe est généré par la location des ensembles immobiliers, et la cession de droits immobiliers, aucun impôt sur les bénéfices n'a été constaté sur la période. Cette exonération est toutefois suspendue au respect de certains critères portant essentiellement sur la distribution des dividendes.
Résultat net	4 955	

2.2 RESSOURCES FINANCIERES

Les capitaux propres qui étaient de 493 397 milliers d'euros au premier jour de la période, s'élèvent à 489 611 milliers d'euros au 30 juin 2013. Cette variation résulte du résultat réalisé sur la période, soit 4 955 milliers d'euros et de la distribution de dividendes de 8 692 milliers d'euros.

Les disponibilités qui s'élèvent à 19 557 milliers d'euros au 30 juin 2013, ont diminué de 1 364 milliers d'euros par rapport au 31 décembre 2012. La trésorerie a faiblement varié puisque la marge brute d'autofinancement (9 805 milliers d'euros) a compensé les avantages accordés aux différents locataires (10 409 milliers d'euros).

2.3 EVOLUTION DE L'ACTIF NET REEVALUE (ANR)

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

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

2.3.1 Résultat EPRA

en milliers d'euros

	30/06/13	31/12/12	30/06/12
Résultat net IFRS	4 955	16 860	9 514
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	4 322	(9 385)	(4 607)
Résultat EPRA	9 277	7 476	4 907

2.3.2 ANR EPRA & ANR triple net EPRA

en milliers d'euros, sauf données par action

	30/06/13	31/12/12	30/06/12
Capitaux propres IFRS	489 611	493 397	485 986
Étalement des franchises de loyer	(24 628)	(14 220)	(11 437)
ANR EPRA	464 983	479 177	474 549
Valeur de marché de l'emprunt *	(396 562)	(402 899)	(381 235)
Valeur comptable de l'emprunt *	400 000	400 000	376 400
ANR triple net EPRA	468 420	476 279	469 714
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	13 344 733	13 346 851	13 343 111
ANR par action	35,1	35,7	35,2

* hors emprunt à taux variable au 30 juin 2012

Aucun retraitement n'a été opéré sur l'emprunt à taux variable, sa valeur comptable étant identique à sa valeur de marché.

en euros par action

	35,7
ANR triple net par action au 31/12/12	35,7
Résultat consolidé avant variation de la juste valeur des immeubles	0,7
Variation de la juste valeur des ensembles immobiliers	(0,3)
Variation de la juste valeur de la dette bancaire	0,5
Franchise de loyer	(0,8)
Dividendes	(0,7)
ANR triple net par action au 30/06/13	35,1

2.4 EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA DATE D'ARRETE DES COMPTES ANNUELS JUSQU'AU 30 JUIN 2013

Les principaux événements significatifs intervenus depuis la date d'arrêt des comptes annuels sont décrits en note 1.1 de l'annexe aux comptes consolidés.

Ils concernent l'activité locative et ils consistent en :

- La signature d'un bail avec Sagem sur le site Arcs de Seine pour une surface totale de 4 956 m² (début du bail le 1^{er} avril 2013).
- La renégociation prématurée de son bail par le Crédit Foncier, locataire unique du site Rives de Bercy. Il a choisi de prolonger sa durée de location de 7 années supplémentaires, jusqu'en décembre 2021.

2.5 DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET DES PRINCIPALES INCERTITUDES POUR LES 6 MOIS RESTANTS DE L'EXERCICE

Il n'y a pas eu d'évolution des facteurs de risques sur le semestre, à l'exception de l'incidence de la relocation partielle du site d'Arcs de Seine.

En conséquence, il convient de se référer au Document de Référence de la société enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers le 20 février 2013 sous le numéro D.13-0071.

2.6 PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Il convient de se référer au paragraphe 5.25 des notes annexes aux comptes en normes IFRS pour le semestre clos le 30 juin 2013.

3. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS (PERIODE CLOSE LE 30 JUIN 2013)

Etat du résultat global pour la période de 6 mois du 1er janvier au 30 juin 2013

en milliers d'euros, sauf données par action

	Notes	30/06/13 6 mois	31/12/12 12 mois	30/06/12 6 mois
Revenus locatifs	5.17	21 709	38 633	18 268
Autres prestations	5.18	5 339	8 773	4 121
Charges liées aux immeubles	5.19	(8 903)	(16 382)	(7 698)
Loyers nets		18 146	31 024	14 691
Vente d'immeuble		0	0	0
Frais de fonctionnement	5.20	(1 453)	(2 845)	(1 454)
Autres charges opérationnelles		0	0	1
Autres produits opérationnels		0	0	0
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement		2 678	9 685	4 807
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement		(7 000)	(300)	(200)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	5.1	<i>(4 322)</i>	<i>9 385</i>	<i>4 607</i>
Résultat opérationnel		12 371	37 564	17 846
Produits financiers		0	113	38
Charges financières		(7 416)	(20 816)	(8 369)
Résultat financier	5.21	(7 416)	(20 704)	(8 331)
Charge d'impôts	5.22	0	0	0
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		4 955	16 860	9 514
<i>dont part revenant au groupe</i>		<i>4 955</i>	<i>16 860</i>	<i>9 514</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Autres éléments du résultat global		0	0	0
<i>dont éléments appelés à un reclassement ultérieur en "résultat net"</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>dont éléments ne pouvant être reclassés ultérieurement en "résultat net"</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
RESULTAT GLOBAL		4 955	16 860	9 514
<i>dont part revenant au groupe</i>		<i>4 955</i>	<i>16 860</i>	<i>9 514</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Résultat net de base et dilué par action		0,37	1,26	0,71

Etat de situation financière consolidée pour la période de 6 mois du 1er janvier au 30 juin 2013

en milliers d'euros

	Notes	30/06/13	31/12/12	30/06/12
<u>Actifs non courants</u>				
Immeubles de placement	5.1	861 000	865 400	859 800
Prêts et créances (part non courante)	5.2	23 366	14 401	10 138
Total actifs non courants		884 367	879 802	869 938
<u>Actifs courants</u>				
Créances clients	5.3	11 647	12 024	7 464
Autres créances d'exploitation	5.4	1 749	1 899	2 872
Charges constatées d'avance	5.16	1 031	41	3 121
Total des créances		14 428	13 965	13 457
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5	19 557	20 921	22 383
Total trésorerie et équivalents de trésorerie		19 557	20 921	22 383
Total actifs courants		33 985	34 886	35 840
TOTAL ACTIF		918 352	914 688	905 779
<u>Capitaux propres</u>				
Capital		160 470	160 470	160 470
Réserve légale et primes		31 465	40 157	49 333
Réserves consolidées		292 721	275 910	266 669
Résultat net part du groupe		4 955	16 860	9 514
Total capitaux propres	5.10	489 611	493 397	485 986
<u>Passifs non courants</u>				
Emprunts (part non courante)	5.11	395 218	394 690	0
Autres dettes financières (part non courante)	5.13	3 489	2 672	2 354
Total passifs non courants		398 707	397 362	2 354
<u>Passifs courants</u>				
Emprunts (part courante)		1 776	1 776	398 523
Dettes fournisseurs		873	3 101	1 552
Dettes d'impôts sur les bénéfices				
Autres dettes d'exploitation	5.14	13 494	5 438	6 079
Produits constatés d'avance	5.16	13 891	13 614	11 287
Total passifs courants		30 034	23 928	417 440
Total passifs		428 741	421 290	419 794
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		918 352	914 688	905 779

Etat des flux de trésorerie consolidés pour la période de 6 mois du 1er janvier au 30 juin 2013

en milliers d'euros

	30/06/13	31/12/12	30/06/12
FLUX D'EXPLOITATION			
Résultat net de l'ensemble consolidé	4 955	16 860	9 514
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>			
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	4 322	(9 385)	(4 607)
Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants	0	0	0
<i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i>			
Traitement des emprunts au coût amorti	528	823	306
Marge brute d'autofinancement	9 805	8 299	5 213
Variation de la dette envers les actionnaires	8 692	0	0
Variation des autres éléments de BFR	(11 294)	(525)	269
Variation du besoin en fonds de roulement	(2 602)	(525)	269
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	7 203	7 774	5 482
FLUX D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations	0	(1 815)	(993)
Cession d'immobilisations	78	0	0
Diminution nette des dettes sur immobilisations	(721)	(741)	0
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(643)	(2 556)	(993)
FLUX DE FINANCEMENT			
Variation de la dette bancaire	0	1 108	0
Frais de transaction sur refinancement	0	(5 458)	0
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	0	1 776	0
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	817	1 247	928
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)	0	0	0
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(50)	66	3
Distribution de dividendes	(8 692)	0	0
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(7 925)	(1 262)	931
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(1 364)	3 957	5 420
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	20 921	16 963	16 963
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE	19 557	20 921	22 383

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

Etat de variation des capitaux propres consolidés pour la période de 6 mois du 1er janvier au 30 juin 2013

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 31/12/2011	160 470	49 333	(634)	267 302	476 471	0	476 471
Résultat global	0	0	0	9 514	9 514	0	9 514
- Résultat net	0	0	0	9 514	9 514	0	9 514
- Autres éléments du résultat global	0	0	0	0	0	0	0
Transactions en capital avec les propriétaires	0	0	2	0	2	0	2
- Distribution de dividendes	0	0	0	0	0	0	0
- Variation sur actions propres détenues	0	0	2	0	2	0	2
Capitaux propres au 30/06/2012	160 470	49 333	(632)	276 815	485 986	0	485 986
Résultat global	0	0	0	7 346	7 346	0	7 346
- Résultat net	0	0	0	7 346	7 346	0	7 346
- Autres éléments du résultat global	0	0	0	0	0	0	0
Transactions en capital avec les propriétaires	0	(9 176)	64	9 176	64	0	64
- Affectation du résultat de l'exercice précédent	0	(9 176)	0	9 176	0	0	0
- Variation sur actions propres détenues	0	0	64	0	64	0	64
Capitaux propres au 31/12/2012	160 470	40 157	(568)	293 338	493 397	0	493 397
Résultat global	0	0	0	4 955	4 955	0	4 955
- Résultat net	0	0	0	4 955	4 955	0	4 955
- Autres éléments du résultat global	0	0	0	0	0	0	0
Transactions en capital avec les propriétaires	0	(8 692)	(49)	0	(8 741)	0	(8 741)
- Distribution de dividendes	0	(8 692)	0	0	(8 692)	0	(8 692)
- Variation sur actions propres détenues	0	0	(49)	0	(49)	0	(49)
Capitaux propres au 30/06/2013	160 470	31 465	(617)	298 293	489 611	0	489 611

1. Contexte et principales hypothèses retenues pour l'établissement des comptes consolidés pour la période de 6 mois close au 30 juin 2013.....	12
1.1. Contexte opérationnel.....	12
1.2. Informations financières présentées en comparatif.....	12
1.3. Contexte réglementaire.....	12
2. Règles, principes et méthodes comptables utilisés pour l'établissement des comptes consolidés au 30 juin 2013	12
2.1. Présentation des comptes en normes IFRS.....	12
2.2. Information sectorielle.....	14
2.3. Immeubles de placement.....	14
2.4. Estimation de la juste valeur des immeubles de placement.....	14
2.5. Instruments financiers - classification et évaluation des actifs et passifs financiers non dérivés	15
2.6. Capital social.....	16
2.7. Actions propres.....	16
2.8. Option pour le régime « SIIC »	16
2.9. Avantages sociaux.....	17
2.10. Emprunts bancaires	17
2.11. Revenus locatifs.....	17
2.12. Charges locatives et refacturation des charges aux locataires.....	17
2.13. Actualisation des différés de paiement	17
2.14. Résultat par action	18
2.15. Présentation des états financiers	18
3. Estimations et jugements comptables déterminants.....	18
4. Gestion des risques financiers.....	19
4.1. Risque lié au refinancement.....	19
4.2. Risque lié à l'estimation et à la fluctuation de la valeur des actifs immobiliers.....	19
4.3. Risque lié à l'évolution des loyers du marché de l'immobilier de bureaux	19
4.4. Risque lié à la réglementation des baux	19
4.5. Risque de contrepartie.....	19
4.6. Risque de liquidité.....	19
4.7. Risque de taux d'intérêt.....	20
5. Commentaires sur l'état de situation financière consolidée et l'état du résultat global au 30 juin 2013 ...	20
5.1. Immeubles de placement.....	20
5.2. Prêts et créances.....	21
5.3. Créances clients.....	21
5.4. Autres créances d'exploitation	21
5.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie	21
5.6. Etat des échéances des créances.....	22
5.7. Juste valeur des actifs financiers.....	22
5.8. Actifs et passifs financiers	23
5.9. Variation de la dépréciation des actifs financiers.....	23
5.10. Capitaux propres consolidés.....	23

5.11.	<i>Emprunts</i>	24
5.12.	<i>Juste valeur des passifs financiers</i>	24
5.13.	<i>Autres dettes financières à plus d'un an</i>	24
5.14.	<i>Autres dettes d'exploitation</i>	25
5.15.	<i>Echéancier des passifs présentant les valeurs contractuelles non actualisées</i>	25
5.16.	<i>Charges et produits constatés d'avance</i>	26
5.17.	<i>Revenus locatifs</i>	26
5.18.	<i>Autres prestations</i>	26
5.19.	<i>Charges liées aux immeubles</i>	26
5.20.	<i>Frais de fonctionnement</i>	27
5.21.	<i>Résultat financier</i>	27
5.22.	<i>Impôts sur les sociétés et preuve d'impôt</i>	27
5.23.	<i>Résultat par action</i>	27
5.24.	<i>Engagements hors bilan et suretés</i>	27
5.25.	<i>Transactions avec des parties liées</i>	29
5.26.	<i>Personnel</i>	30
5.27.	<i>Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes</i>	30
5.28.	<i>Évènements post-clôture</i>	31

1. Contexte et principales hypothèses retenues pour l'établissement des comptes consolidés pour la période de 6 mois close au 30 juin 2013

1.1. Contexte opérationnel

L'activité du Groupe, constitué par la société CeGeREAL SA et par sa filiale la SAS Prothin, n'a pas connu d'évolution au cours de la période de 6 mois close le 30 juin 2013.

Son patrimoine immobilier est identique à celui de l'exercice clos au 31 décembre 2012.

Activité locative

Au cours du premier semestre 2013, la commercialisation du site Arcs de Seine s'est poursuivie, un bail a été signé avec Sagem pour une surface totale de 4 956 m² (prise d'effet au 1^{er} avril 2013) ainsi qu'une extension de bail pour 1 432m² avec HP.

Le 1^{er} avril 2013, Cap Gemini a libéré le 11^{ème} étage de l'immeuble Europlaza (1 296 m²).

Le Crédit Foncier, locataire unique du site Rives de Bercy a renégocié par avance son bail. Il a choisi de prolonger sa durée de location de 7 années supplémentaires, jusqu'en décembre 2021.

1.2. Informations financières présentées en comparatif

L'information financière dans les comptes consolidés en normes IFRS pour la période close le 30 juin 2013 présente, au titre des éléments comparatifs :

- les comptes consolidés en normes IFRS de l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2012
- les comptes consolidés en normes IFRS pour la période de 6 mois qui court du 1^{er} janvier 2012 au 30 juin 2012.

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 30 juin 2013 telles qu'adoptées par l'Union Européenne (ci-après les normes IFRS).

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

Les comptes consolidés sont arrêtés par le conseil d'administration du 24 juillet 2013.

2. Règles, principes et méthodes comptables utilisés pour l'établissement des comptes consolidés au 30 juin 2013

2.1. Présentation des comptes en normes IFRS

Référentiel

Les comptes consolidés du Groupe au 30 juin 2013 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 30 juin 2013 et applicables à cette date, avec en comparatif l'exercice 2012 établi selon le même référentiel.

Sur les périodes présentées, les normes et interprétations adoptées dans l'Union Européenne applicables au Groupe sont similaires aux normes et interprétations d'application obligatoire publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB). Par conséquent, les comptes du Groupe sont établis en conformité avec les normes et interprétations IFRS, telles que publiées par l'IASB.

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

Le présent rapport financier semestriel a été établi conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ».

Les nouvelles normes, amendements de normes et interprétations publiés dont l'application est obligatoire dans les comptes consolidés en normes IFRS au 30 juin 2013, sont sans impact dans les comptes.

La norme IFRS 13 intitulée « Evaluation de la juste valeur » adoptée par la Commission européenne le 11 décembre 2012 est applicable de façon obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2013. IFRS 13 indique comment mesurer la juste valeur mais ne modifie pas les conditions d'application de la juste valeur. Cette norme est d'application prospective.

Le bilan d'ouverture doit fournir une information comparable. Cette norme hiérarchise les paramètres pris en compte pour la détermination de la juste valeur en 3 niveaux, selon que l'on soit dans le cas d'une cotation non ajustée disponible à la date d'évaluation, sur des marchés actifs pour des biens identiques, dans le cas de paramètres directement ou indirectement observables ou dans le cas de paramètres non observables.

Les méthodes utilisées par les évaluateurs indépendants pour définir la juste valeur des actifs immobiliers détenus au 30 juin 2013 sont présentées en note 2.4. Ces actifs sont évalués en utilisant des paramètres non directement observables. Les évaluations antérieures ont été réalisées en utilisant les mêmes méthodes.

La norme IAS 19 révisée « Avantages du personnel » est applicable à compter du 1^{er} janvier 2013 de façon rétrospective (au 1^{er} janvier 2012). La révision de cette norme n'a pas généré d'impact significatif dans les comptes du Groupe.

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

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

Méthode de consolidation

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

Intégration globale

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

Au 30 juin 2013, 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 30 juin 2013, 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 30 juin 2013
Prothin SAS	533 212 445	100%	100%	Intégration globale	Du 1er janvier au 30 juin 2013

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

Retraitements de consolidation et éliminations

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

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

- écart d'évaluation afférent à certains éléments identifiables de l'actif et du passif et amortis selon les mêmes règles que les biens auxquels ils sont rattachés ;

- écart d'acquisition, s'il y a lieu, inscrit lorsqu'il est positif, à l'actif de l'état de situation financière consolidée et faisant l'objet, à chaque clôture, d'une analyse de valeur, lorsqu'il est négatif, repris dans l'état de résultat global.

La société Prothin SAS ayant été créée par la société CeGeREAL SA le 22 juin 2011, son entrée dans le périmètre ne donne lieu ni à un écart d'évaluation, ni à un écart d'acquisition.

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.

2.3. Immeubles de placement

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

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

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

2.4. Estimation de la juste valeur des immeubles de placement

• Hypothèses et estimations

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

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

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

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

Les travaux de valorisation des évaluateurs reflètent leur meilleure estimation à la date du 30 juin 2013, 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 m² pour les différents types de locaux (bureaux, RIE, parkings...). Cette valeur locative est soumise à un taux de réversion afin prendre en compte les particularités des biens immobiliers.

Valeur de marché

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

La valeur brute est diminuée d'une décote afin de tenir compte des frais de cession et des droits d'enregistrement. Les droits et frais de cession retenus sont estimés au taux de 6,20 %.

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.

2.5. Instruments financiers - classification et évaluation des actifs et passifs financiers non dérivés

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

• Prêts et créances

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

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

- ceux que l'entité, lors de leur comptabilisation initiale, désigne comme étant disponibles à la vente; ou

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

• Créances clients

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

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

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

- **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.

2.6.Capital social

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

2.7.Actions propres

CeGeREAL a souscrit le 29 août 2006 un contrat de liquidité avec la société Exane BNP Paribas. Ce contrat est conforme au contrat type Association Française des Entreprises d'Investissement (AFEI) et à la charte déontologique de ce même organisme du 14 mars 2005 qui a été approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en date du 22 mars 2005.

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

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

Dans le cadre de ces contrats, la société détenait 27 767 actions propres (soit moins de 0,21 % des actions) pour un total de 637 milliers d'euros au 30 juin 2013.

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 ».

2.8.Option pour le régime « SIIC »

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

Du fait de l'option pour ce régime, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de l'activité de location d'immeubles, directement ou indirectement à travers les produits reçus des filiales et aucun impôt différé n'est constaté au 30 juin 2013. De même, les plus-values de cession des immeubles ou des titres des filiales soumises au même régime sont exonérées.

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

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

En cas de sortie du régime SIIC dans les 10 ans suivants l'option, la société serait tenue d'acquitter l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun sur les plus values de réévaluation déterminées lors de l'entrée dans le régime SIIC, déduction faite de l'*exit tax* au taux réduit de 16,5 % qui a déjà été acquittée.

- c) La loi de finances rectificative de 2006 a ajouté que pour bénéficier du régime SIIC ni le capital ni les droits de vote ne doivent être détenus à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce.
- d) En outre, la loi de finances rectificative de 2006 a prévu l'application d'un prélèvement de 20 % à acquitter par les SIIC sur les distributions de dividendes effectuées au profit d'associés, autres que des personnes physiques, qui détiennent au moins 10 % des droits à dividendes 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.

2.9. Avantages sociaux

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

Le Groupe, dont les effectifs ne comptent que trois personnes, a considéré comme non significatif le montant des engagements de retraite représentatifs de prestations définies et n'a donc pas réalisé de valorisation de son engagement en la matière au 30 juin 2013.

2.10. Emprunts bancaires

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

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

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. Ainsi, afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée perçus par le locataire font l'objet d'un étalement sur la durée ferme du bail.

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

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 au compte de résultat au sein des postes « autres achats et charges externes » ou « impôts, taxes et versement assimilés ».

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

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

2.13. Actualisation des différés de paiement

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

- les dépôts de garantie reçus des locataires ne sont pas actualisés car ils sont indexés 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.

2.14. Résultat par action

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

2.15. Présentation des états financiers

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

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

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

3. Estimations et jugements comptables déterminants

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

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

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

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

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

en millions d'euros

			Evolution 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)%
Eurolplaza	28,0	6,97%	354,6	360,6	366,8	373,3	380,0	386,9	394,1	401,6	409,4
Rives de Bercy	21,4	6,50%	288,8	294,0	299,5	305,1	311,0	317,1	323,4	330,1	336,9
Arcs de Seine	11,8	6,54%	157,9	160,8	163,7	166,8	170,0	173,3	176,8	180,3	184,1
Total	61,2	6,72%	801,3	815,4	830,1	845,2	861,0	877,4	894,3	912,0	930,4
Impact sur la valorisation du portefeuille :			(6,94)%	(5,29)%	(3,59)%	(1,83)%	0,00%	1,90%	3,87%	5,92%	8,06%

Source : DTZ Eurexi

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

4. Gestion des risques financiers

4.1. Risque lié au refinancement

L'unique emprunt bancaire du Groupe a été souscrit conjointement auprès d'un groupement de quatre établissements bancaires Aareal Bank AG, Deutsche Pfandbriefbank AG, Bayerische Landesbank et Landesbank Berlin AG et est remboursable in fine le 16 août 2017.

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

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

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

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

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.

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.

4.5. Risque de contrepartie

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

Le Groupe est dépendant de certains locataires, qui au jour d'arrêté des comptes consolidés sont au nombre de 2 et représentent environ 54 % des revenus locatifs encaissés au cours du premier semestre 2013 et plus de 10 % 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.

4.6. Risque de liquidité

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

L'unique emprunt de Groupe a été conclu conjointement auprès d'un groupement de quatre établissements de crédit pour assurer son financement.

Une description des différentes lignes de crédit et des clauses d'exigibilité anticipée prévues par les conventions de crédit se trouve en notes 5.11 et 5.24. Au 30 juin 2013, les covenants bancaires sont respectés.

4.7. Risque de taux d'intérêt

Au 30 juin 2013 le Groupe est financé par un emprunt à taux fixe pour 400 000 milliers d'euros et la date de remboursement du contrat d'emprunt est fixée à août 2017. Le taux d'intérêt est de 3.40% si le taux d'occupation est inférieur à 90% (c'est le cas au 30 juin 2013), il sera de 3.15% au-delà.

5. Commentaires sur l'état de situation financière consolidée et l'état du résultat global au 30 juin 2013

5.1. Immeubles de placement

- Valeur comptable des immeubles**

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

en milliers d'euros

	Immeuble "Rives de Bercy"	Immeuble "Europlaza"	Immeuble "Arcs de Seine"	Total
31/12/11	168 700	385 500	300 000	854 200

Indemnité perçue	0	0	0	0
Dépenses ultérieures	0	0	993	993
Cessions	0	0	0	0
Variation de la juste valeur	(200)	800	4 007	4 607

30/06/12	168 500	386 300	305 000	859 800
-----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Indemnité perçue	0	0	0	0
Dépenses ultérieures	0	0	822	822
Cessions	0	0	0	0
Variation de la juste valeur	(100)	700	4 178	4 778

31/12/12	168 400	387 000	310 000	865 400
-----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Indemnité perçue	0	0	0	0
Dépenses ultérieures	0	0	0	0
Cessions	0	0	(78)	(78)
Variation de la juste valeur	1 600	(7 000)	1 078	(4 322)

30/06/13	170 000	380 000	311 000	861 000
-----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

- Principales hypothèses de détermination de la juste valeur**

L'estimation de la juste valeur retenue par les évaluateurs au 30 juin 2013 est indiquée ci-dessous à partir des informations suivantes :

Actifs	Valeur d'expertise au 30/06/13 (hors droits)		Taux de rendement	Surface locative brute ⁽¹⁾ au 30/06/13		Loyer facial annuel HT ⁽²⁾	
	en millions d'euros	%		m ²	%	en milliers d'euros	%
Europlaza (1999 ⁽³⁾)	380	44	6,2	49 321	39	23 638	42
Arcs de Seine (2000 ⁽³⁾)	311	36	6,0	45 152	36	21 563	38
Rives de Bercy (2003 ⁽³⁾)	170	20	6,2	31 942	25	10 883	19
Total	861	100		126 415	100	56 084	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 30 juin 2013 et le loyer de marché, tel qu'estimé par les évaluateurs, concernant les locaux vacants (2 604 K€ pour Europlaza et 4 203 K€ pour Arcs de Seine).

⁽³⁾ Année de construction ou de réhabilitation.

5.2.Prêts et créances

Le détail du poste s'analyse comme suit :

en milliers d'euros

	30/06/13	31/12/12	30/06/12
Avantages consenties aux locataires à plus d'un an	23 366	14 401	10 138
Prêts et créances (part non courante)	23 366	14 401	10 138

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

5.3.Créances clients

Le détail du poste s'analyse comme suit :

en milliers d'euros

	30/06/13	31/12/12	30/06/12
Créances clients	11 666	12 043	7 482
Dépréciation créances clients	(19)	(19)	(19)
Clients	11 647	12 024	7 464

5.4.Autres créances d'exploitation

Le détail du poste s'analyse comme suit :

en milliers d'euros

	30/06/13	31/12/12	30/06/12
Charges locatives	0	1 222	1 042
Avantages consentis aux locataires à moins d'un an	1 262	0	1 299
TVA déductible	110	500	352
Fournisseurs débiteurs et autres créances	289	40	105
Fonds détenus dans le cadre du contrat de liquidité	88	138	73
Autres créances d'exploitation	1 749	1 899	2 872

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

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 19 557 milliers d'euros.

5.6. Etat des échéances des créances

Echéances des créances au 30 juin 2013 :

en milliers d'euros

	Montant net de dépréciation des créances 30/06/13	Montant des créances non échues net de dépréciation	Montant des créances échues net de dépréciation	Montant des créances échues depuis moins de 6 mois	Montant des créances échues depuis plus de 6 mois et moins d'un an	Montant des créances échues depuis plus d'un an
Créances non courantes						
Prêts et créances à plus d'un an	23 366	23 366	0	0	0	0
Total des créances non courantes	23 366	23 366	0	0	0	0
Créances courantes						
Créances clients*	11 647	10 889	758	735	3	21
Autres créances d'exploitation	1 749	1 749	0	0	0	0
Charges constatées d'avances	1 031	1 031	0	0	0	0
Total des créances courantes	14 428	13 670	758	735	3	21
Total des créances	37 794	37 037	758	735	3	21

* Le montant des créances clients données en garantie des emprunts et décrit en note 5.24 s'élève à 11 647 milliers d'euros

Echéances des créances au 31 décembre 2012 :

en milliers d'euros

	Montant net de dépréciation des créances 31/12/12	Montant des créances non échues net de dépréciation	Montant des créances échues net de dépréciation	Montant des créances échues depuis moins de 6 mois	Montant des créances échues depuis plus de 6 mois et moins d'un an	Montant des créances échues depuis plus d'un an
Créances non courantes						
Prêts et créances à plus d'un an	14 401	14 401	0	0	0	0
Total des créances non courantes	14 401	14 401	0	0	0	0
Créances courantes						
Créances clients	12 024	10 032	1 992	1 986	0	6
Autres créances d'exploitation	1 899	1 899	0	0	0	0
Charges constatées d'avances	41	41	0	0	0	0
Total des créances courantes	13 964	11 972	1 992	1 986	0	6
Total des créances	28 366	26 373	1 992	1 986	0	6

5.7. Juste valeur des actifs financiers

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

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	30/06/13	31/12/12	30/06/12
Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	0	0	0
Placements détenus jusqu'à leur échéance	0	0	0
Prêts et créances			
Prêts et créances à plus d'un an	23 366	14 401	10 138
Créances courantes	13 396	13 924	10 336
Actifs financiers disponibles à la vente	0	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	19 557	20 921	22 383
Total actifs financiers	56 319	49 247	42 858
Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	0	0	0
Passifs financiers évalués au coût amorti			
Passifs non courants	398 707	397 362	2 354
Passifs courants	16 143	10 315	406 153
Total passifs financiers	414 850	407 677	408 507

5.9. Variation de la dépréciation des actifs financiers

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

en milliers d'euros

Rubriques	31/12/12	Dotations	Reprises	30/06/13
Dépréciations				
Sur créances clients	19	0	0	19
Total des dépréciations	19	0	0	19

5.10. Capitaux propres consolidés

Composition et évolution des capitaux propres

	Nombre d'actions	Valeur nominale des actions en euros	Capital en milliers d'euros	Réserves légales et primes en milliers d'euros	Réserves consolidées et résultat net en milliers d'euros
Capitaux propres au 31/12/2012	13 372 500	12	160 470	40 157	292 770
Distribution de dividendes	0	0	0	(8 692)	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	0	4 955
Variation des actions propres détenues	0	0	0	0	(49)
Capitaux propres au 30/06/2013	13 372 500	12	160 470	31 465	297 676

Les réserves consolidées sont composées des réserves sociales de CeGeREAL SA pour (34 666) milliers d'euros, des ajustements IFRS (non distribuables) pour 179 999 milliers d'euros et de la réserve de réévaluation pour 152 342 milliers d'euros.

Actions d'autocontrôle

en euros

	Montant au 30/06/13	Montant au 31/12/12	Montant au 30/06/12
Coût d'acquisition	637 304	425 372	514 494
Nombre de titres d'autocontrôle à la clôture	27 767	25 649	29 389

5.11. Emprunts

Le Groupe a contracté le 26 juillet 2012, un emprunt bancaire remboursable in fine le 16 août 2017, dont le tirage a eu lieu le 15 novembre 2012, auprès d'un groupement de quatre établissements bancaires Aareal Bank AG, Deutsche Pfandbriefbank AG, Bayerische Landesbank et Landesbank Berlin AG. Le taux d'intérêt est de 3.40% si le taux d'occupation est inférieur à 90% (c'est le cas au 30 juin 2013), il sera de 3.15% au-delà.

Au 30 juin 2013, l'emprunt bancaire évalué au coût amorti, diminué des coûts de transaction directement attribuables à l'opération s'élève à 395 218 milliers d'euros.

La charge d'intérêt brute s'élève à environ 6 838 milliers d'euros pour le premier semestre 2013.

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

Les dates de remboursement de l'emprunt sont soumises au respect de ratios financiers ou clauses contractuelles qui sont exposés en note 5.24 ; à défaut du respect de ces ratios, le Groupe pourrait être tenu d'effectuer un remboursement partiel de son emprunt par anticipation. Les ratios concernés, ratios ICR et LTV décrits en 5.24, ont été calculés au 30 juin 2013, et sont respectés.

5.12. Juste valeur des passifs financiers

La juste valeur de la dette bancaire au 30 juin 2013 est présentée ci-dessous :

en milliers d'euros

	30/06/13		31/12/12		30/06/12	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Emprunt	395 218	396 562	394 690	402 899	398 523	403 727
Total	395 218	396 562	394 690	402 899	398 523	403 727

Il n'y a pas d'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur pour les autres instruments financiers au 30 juin 2013.

5.13. Autres dettes financières à plus d'un an

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

5.14. Autres dettes d'exploitation

Elles se composent comme suit :

en milliers d'euros

	30/06/13	31/12/12	30/06/12
Personnel	45	0	39
TVA, impôts divers et charges sociales à payer	3 318	2 081	3 197
Appels de charges locatives	764	1 917	984
Locataires - Dettes diverses	105	148	131
Associés	8 692	0	0
Autres dettes d'exploitation	12 924	4 146	4 351
Autres dettes sur immobilisations	570	1 291	1 728
Dettes sur immobilisations	570	1 291	1 728
Autres dettes	13 494	5 438	6 079

Au sein du poste « Appels de charges locatives » figure une dette de 764 milliers d'euros, qui correspond au solde des fonds versés par les locataires en vue de participer au financement de gros matériels communs.

5.15. Echéancier 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 30/06/13	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	395 218	400 000	0	400 000	0
Autres dettes financières à plus d'un an	3 489	3 489	0	0	3 489
Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an	0	0	0	0	0
Total passifs non courants	398 707	3 489	0	0	3 489
Passifs courants					
Emprunts part à moins d'un an	1 776	1 776	1 776	0	0
Autres dettes financières	0	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	873	873	873	0	0
Dettes d'impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
Autres dettes d'exploitation	13 494	13 494	13 494	0	0
Total passifs courants	16 142	16 142	16 142	0	0

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

5.16.Charges et produits constatés d'avance

Au 30 juin 2012, les charges constatées d'avance comprenaient principalement les intérêts sur l'emprunt bancaire relatifs au troisième trimestre 2012.

Les intérêts sur le nouvel emprunt, souscrit le 15 novembre 2012, sont payables à leur échéance.

Le montant des charges constatées d'avance au 30 juin 2013 est principalement constitué de la taxe sur les bureaux 2013 payée en février.

Les produits constatés d'avance au 30 juin 2013 correspondent aux loyers du troisième trimestre 2013 facturés d'avance.

5.17.Revenus locatifs

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

en milliers d'euros

	30/06/13 6 mois	31/12/12 12 mois	30/06/12 6 mois
Revenus locatifs immeuble "Europlaza"	11 368	22 725	11 323
Revenus locatifs immeuble "Arcs de Seine"	5 488	4 691	1 356
Revenus locatifs immeuble "Rives de Bercy"	4 853	11 217	5 589
Total des revenus locatifs	21 709	38 633	18 268

5.18.Autres prestations

Les autres prestations se composent comme suit :

en milliers d'euros

	30/06/13 6 mois	31/12/12 12 mois	30/06/12 6 mois
Refacturations de charges locatives	2 928	5 082	2 415
Refacturations d'impôts	2 068	3 589	1 696
Autres refacturations locataires et produits divers	343	102	10
Autres prestations	5 339	8 773	4 121

5.19.Charges liées aux immeubles

Elles se composent comme suit :

en milliers d'euros

	30/06/13 6 mois	31/12/12 12 mois	30/06/12 6 mois
Charges locatives	2 582	4 924	1 708
Impôts	2 419	4 697	2 340
Honoraires	1 964	4 052	1 988
Entretien	873	431	372
Charges sur locaux vacants	1 034	2 187	1 241
Autres charges	30	90	50
Charges liées aux immeubles	8 903	16 382	7 698

Les honoraires sont composés essentiellement des honoraires d'*asset management* avec la société Commerz Real Investmentgesellschaft pour 1 494 milliers d'euros au 30 juin 2013 et 3 029 milliers d'euros au 31 décembre 2012. Ces honoraires sont assis sur la valeur d'expertise des immeubles détenus.

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

Le montant total des charges locatives s'élève à 6 035 milliers d'euros et le montant des refacturations à 4 996 milliers d'euros.

5.20.Frais de fonctionnement

Les charges administratives sont essentiellement composées d'honoraires et incluent également des charges de personnel à hauteur de 356 milliers d'euros.

5.21.Résultat financier

Il se détaille comme suit :

en milliers d'euros

	30/06/13 6 mois	31/12/12 12 mois	30/06/12 6 mois
Produits financiers	0	113	38
Charges financières	(7 416)	(20 816)	(8 369)
<i>Intérêts sur emprunts bancaires</i>	<i>(7 416)</i>	<i>(16 917)</i>	<i>(8 369)</i>
<i>Frais de rupture de l'ancien emprunt</i>	<i>0</i>	<i>(3 899)</i>	<i>0</i>
Résultat financier	(7 416)	(20 704)	(8 331)

5.22.Impôts sur les sociétés et preuve d'impôt

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

5.23.Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le bénéfice consolidé net attribuable aux actionnaires de la société CeGeREAL SA par le nombre d'actions ordinaires net des actions propres de la société au 30 juin 2013 soit 27 767. Cette information est présentée en pied de l'état du résultat global.

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

5.24.Engagements hors bilan et suretés

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

Engagements donnés

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

- inscription d'hypothèques conventionnelles données sur l'ensemble du patrimoine immobilier actuel ;
- cession Dailly des créances portant sur les loyers de l'ensemble du patrimoine immobilier actuel ;
- maintenir le ratio ICR (revenu disponible / (intérêts prévisionnels + commission d'agent) à un niveau supérieur à 150%, le non-respect de ce ratio (calculé trimestriellement à chaque date de paiement d'intérêt) entraînant l'obligation de rembourser l'encours du crédit à concurrence du montant requis afin que le ratio soit respecté ;

- maintenir le ratio LTV (encours du crédit / valeurs de marché des immeubles) à un niveau inférieur à 70% ; le non-respect de ce ratio (calculé trimestriellement à chaque notification des rapports d'expertise) entraînant l'obligation de rembourser l'encours du crédit à concurrence du montant requis afin que le ratio soit respecté ;
- communiquer à l'Agent les documents comptables et financiers, les rapports d'expertise, les calculs de ratios financiers et les autres informations relatives aux immeubles définis dans la convention de crédit ;
- permettre à l'Agent de procéder aux audits et visites définis par la convention de crédit ;
- souscrire les assurances définies par la convention de crédit ;
- ne pas contracter d'autre endettement ;
- ne pas accorder de crédit ou de prêt à l'exception de ceux prévus par la convention de crédit ;
- ne pas consentir de privilèges sur ces actifs, droits ou revenus, autres que les sûretés ;
- ne pas acquérir de nouvel actif immeuble (à l'exception d'un financement par fonds propres) ou de prise de participation ;
- procéder aux distributions au profit de l'Associé unique dans les conditions définies par la convention de crédit ;
- n'acquérir que des produits de placement définis par la convention de crédit, pour ses besoins en trésorerie ;
- dans l'hypothèse où le Groupe ne serait plus soumis au régime des SIIC : démontrer qu'il bénéficie des fonds propres lui permettant de s'acquitter du paiement de tous impôts et indemnités dont il pourrait être redevable et que la perte de ce régime n'est pas susceptible d'entraîner un décaissement effectif d'impôt sur les sociétés de sa part pendant la durée de crédit de nature à constituer un événement défavorable significatif ;
- le remboursement anticipé de l'emprunt donnerait lieu à des coûts de rupture et une indemnité de remboursement anticipée.

Suite à l'opération d'apport partiel d'actifs, CeGeREAL SA s'est engagée à conserver pendant une durée de 3 ans l'ensemble des titres de la société Prothin SAS. De même, la société Prothin SAS s'est engagée sur la même période à conserver la prime d'apport (196 911 milliers d'euros) dans ses capitaux propres, sauf dérogation à obtenir en cas de trésorerie excédentaire.

Engagements reçus

Les cautions reçues de la part des locataires s'élèvent au 30 juin 2013 à 14 645 milliers d'euros.

Un nouveau bail a été signé le 28 juin 2013 avec le locataire Sonepar pour 1 432 m². Ce dernier entrera dans les locaux le 1^{er} janvier 2014. Il bénéficiera cependant d'une mise à disposition des lieux à partir du 1^{er} septembre 2013.

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

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

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

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

Au 30 juin 2013, les loyers futurs minimaux (hors TVA et hors refacturation de taxes et charges) à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent comme suit :

en milliers d'euros

	Loyers futurs minimaux par année		
	30/06/13	31/12/12	30/06/12
2e semestre 2013	19 651		
2014	37 300	42 286	37 272
2015	37 519	28 651	23 622
2016	31 603	17 919	16 540
2017	28 525	13 721	13 572
2018	22 724	6 653	7 347
2019	20 319	4 701	5 010
2020	19 085	4 701	4 701
2021	17 294	3 516	3 516
2022	303		

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

5.25. Transactions avec des parties liées

• Transactions avec les sociétés liées

Le fonds hausInvest, qui est actionnaire majoritaire de la société CeGeREAL SA, est géré par Commerz Real. A ce titre, les transactions avec la société Commerz Real et les sociétés du groupe auquel Commerz Real appartient, notamment Eurohypo AG (devenu Hypothekbank Frankfurt AG le 9 octobre 2012), sont qualifiées de transactions avec des parties liées.

Les principales transactions avec les parties liées sont constituées de l'emprunt conclu auprès d'Eurohypo AG (qui a été remboursé par anticipation le 15 novembre 2012) et du contrat d'asset management (note 5.19).

en milliers d'euros

	30/06/13 6 mois	31/12/12 12 mois	30/06/12 6 mois
Impact sur le résultat opérationnel			
Charges liées aux immeubles :			
Honoraires d'asset management	1 494	3 029	1 496
Frais de fonctionnement : Honoraires	0	25	0
Impact sur le résultat financier			
Charges financières	0	18 010	8 369
Total compte de résultat	1 494	21 064	9 866
Impact sur le bilan actif			
Charges constatées d'avance	0	0	2 014
Total bilan actif	0	0	2 014
Impact sur le bilan passif			
Dividendes	5 196	0	0
Emprunts part à plus d'un an	0	0	0
Emprunts part à moins d'un an	0	0	398 523
Dettes fournisseurs	748	779	751
Total bilan passif	5 943	779	399 274

- **Transactions avec les principaux dirigeants**

Rémunérations du président du Conseil d'administration

Une rémunération brute de 25 000 euros a été versée au président du Conseil d'administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et 25 000 euros alloués au titre de l'exercice 2013.

Rémunérations des principaux dirigeants

en milliers d'euros

Catégories prévues par la norme	30/06/13 6 mois	31/12/12 12 mois	30/06/12 6 mois
Avantages du personnel à court terme	225	280	167
Avantages postérieurs à l'emploi	0	0	0
Autres avantages à long terme	0	0	0
Indemnités de fin de contrat	0	0	0
Avantages sur capitaux propres	0	0	0
Total	225	280	167

Jetons de présence versés aux mandataires sociaux

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, 68 000 euros ont été versés au titre des jetons de présence.

Pour l'exercice 2013, 120 000 euros a été allouée au titre des jetons de présence.

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

Néant

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

Néant

Entités ayant un membre du « key personnel » commun avec le Groupe

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

5.26. Personnel

L'effectif du Groupe est composé de trois salariés au 30 juin 2013 et n'a pas évolué sur la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2013.

5.27. Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes

Les commissaires aux comptes sont :

KPMG Audit FS I

1 Cours Valmy

92923 Paris La Défense Cedex

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

Denjean et associés

34 rue Camille Pelletan

92300 Levallois Perret

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

Les honoraires comptabilisés au titre de la période close le 30 juin 2013 sont les suivants :

en milliers d'euros

	Montant (HT)			%		
	30/06/13	31/12/12	30/06/12	30/06/13	31/12/12	30/06/12
Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des états financiers	117	272	108	100	100	100
Honoraires comptabilisés au titre des conseils et prestations entrant dans les diligences directement liées	0	0	0	0	0	0
Total	117	272	108	100	100	100

5.28. Évènements post-clôture

Le 10 juillet 2013, le locataire Cap Gemini a négocié par avance un nouveau bail pour une partie des locaux occupé actuellement sur le site d'Eurolplaza (7 433 m²).



KPMG AUDIT FS I
Immeuble Le Palatin
3 cours du Triangle
92939 Paris La Défense Cedex
France

Denjean & Associés

34, rue Camille Pelletan
92300 - Levallois-Perret
France

CeGeREAL S.A.

**Rapport des commissaires aux
comptes sur l'information
financière semestrielle 2013**

Période du 1er janvier 2013 au 30 juin 2013

CeGeREAL S.A.

21-25, rue Balzac - 75008 Paris

Ce rapport contient 29 pages

Référence : IG 13 3 03

CeGeREAL S.A.

Siège social : 21-25, rue Balzac - 75008 Paris
Capital social : € 160 470 000

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2013

Période du 1er janvier 2013 au 30 juin 2013

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société CeGeREAL S.A., relatifs à la période du 1^{er} janvier 2013 au 30 juin 2013, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1 Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

2 Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 25 juillet 2013

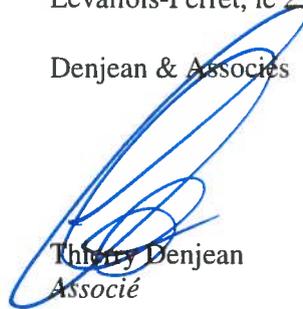
KPMG Audit FS I



Isabelle Goalec
Associée

Levallois-Perret, le 25 juillet 2013

Denjean & Associés



Thierry Denjean
Associé