



SOMMAIRE

I. RAPPORT
D'ACTIVITÉ

P.2

II. RESPONSABILITÉ
SOCIALE D'ENTREPRISE

P.39

III. INFORMATIONS
FINANCIÈRES

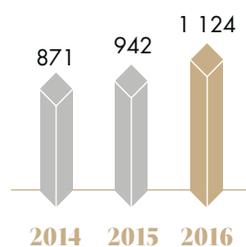
P.76

IV. INFORMATIONS
JURIDIQUES

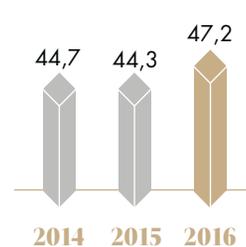
P.118

CHIFFRES CLÉS

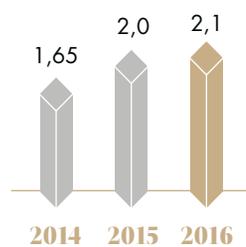
VALEUR DU PATRIMOINE (en M€)



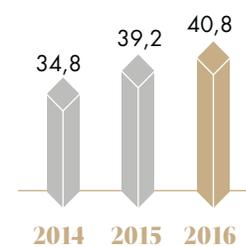
LOYERS IFRS NET (en M€)



DIVIDENDE PAR ACTION (en €)



ANR PAR ACTION (en €)



Une foncière d'exception

Cegereal est une société foncière spécialisée dans l'immobilier de bureaux haut de gamme au sein du Grand Paris. Son

1,1 Md€

de patrimoine (hors droits)

Évaluations de BNPP RE, Catella et Cushman & Wakefield au 31/12/2016

13^e SIIC française en termes de capitalisation boursière

Classement effectué au 31/12/2016 (sources IEIF, Euronext)

UNE

des rares foncières françaises spécialisées sur l'immobilier de bureau au sein du Grand Paris

Des immeubles RÉCENTS et DE GRANDE QUALITÉ en première couronne parisienne

+ de 150 000 m²

Portefeuille de bureaux au 31/12/2016

patrimoine tertiaire unique est composé d'ensembles de grande taille, situés dans les quartiers d'affaires les plus dynamiques, combinant chacun fonctionnalité, confort et services. Des prestations de haut standing en phase avec les attentes des locataires de premier rang permettant à Cegereal de s'assurer des revenus locatifs de qualité. Depuis sa constitution, Cegereal inscrit sa stratégie de développement dans une démarche responsable et respectueuse de son environnement. Ses immeubles accueillent chaque jour plusieurs milliers de salariés et de visiteurs contribuant fortement à l'attractivité économique des territoires dans lesquels ils sont implantés. Cegereal s'engage au quotidien à améliorer la qualité et la performance de son patrimoine en s'assurant du bien-être de ses utilisateurs. Un positionnement porteur, associé à un levier financier approprié, gage de création de valeur et de rendement sur le long terme. Cegereal est cotée sur

le compartiment B du NYSE Euronext Paris depuis mars 2006. Elle a opté pour le statut de Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC). ◆





CAMPUS HANAMI Huit immeubles liés par une véranda magistrale et une rivière japonaise forment un campus unique de 32 000 m² au sein d'un parc de plus de 3 hectares au cœur de Rueil-Malmaison, la ville verte de l'Ouest parisien. Un ensemble signé Valode & Pistre.

I.1 LE GROUPE



SUCCÈS & PARTAGE

« **Le contexte financier actuel est un très bon terreau pour remettre en cause les « business models » et pour offrir une nouvelle proposition d'investissement en construisant une SIIC agile et moderne.** »



John Kukral,
Président
du Conseil
d'administration

SI, À L'ÉCHELLE EUROPÉENNE, L'ANNÉE 2016 RESTE MARQUÉE par le référendum en faveur du Brexit, la France comme l'Allemagne garderont aussi en mémoire leur première rencontre avec des taux monétaires négatifs. Les premiers effets de la baisse des taux d'intérêt furent rapides. Le rendement relatif de l'immobilier par rapport aux obligations a déclenché un accroissement marqué des allocations sur le

secteur. L'immobilier a ainsi regagné ses galons de valeur refuge, entraînant une compétition très intense sur les immeubles dits « Core » dans les principales capitales, et, par conséquent, une compression de taux de capitalisation sur ce segment à des niveaux inférieurs aux points bas atteints en 2007. Ces gains d'évaluation ont été soutenus par la performance économique de l'Europe en 2016, forte et diversifiée. Dans ce contexte, les SIIC ont une carte importante à jouer. Leurs avantages compétitifs en font des véhicules idoines pour répondre à la demande grandissante, notamment grâce à leur transparence et leur liquidité. Le contexte actuel est un excellent terreau pour offrir une nouvelle proposition d'investissement en construisant une SIIC agile et moderne détenant des actifs de grande qualité au sein du Grand Paris.

L'enjeu de Cegereal en 2016 fut de réussir à concilier le lancement de sa réorganisation interne et de sa croissance. Dès le premier trimestre,

la Société a su attirer deux nouveaux actionnaires de référence et finaliser la composition de son Conseil d'administration. Reconfiguré, notre Conseil d'administration a accueilli de nouveaux membres indépendants – Marie-Flore Bachelier et Jean-Marc Besson – ainsi que deux représentants du fonds d'investissement GIC. Le Conseil veille aux intérêts de l'ensemble de nos actionnaires et ses principes s'inspirent directement du Code de référence établi par l'Association Française des Entreprises Privées (AFEP) et du mouvement des Entreprises de France (MEDEF). Il respecte naturellement les règles de parité. Ses trois Comités, présidés par des administrateurs indépendants, ont eu l'occasion de se réunir plusieurs fois cette année avec une remarquable assiduité. Quant à notre communication financière, elle permet à nos actionnaires d'entretenir une grande proximité avec leur patrimoine. Nous avons placé la Responsabilité Sociale des Entreprises (RSE) au cœur de notre stratégie de performance durable, et avons confié à un organisme indépendant le soin de vérifier la performance de nos immeubles et le respect de nos engagements dans le cadre de nos activités de foncière.

Le soutien stratégique des équipes de Northwood a donné un nouvel élan. Suite à la restructuration de son bilan, la Société a fait sa première opération de croissance en achetant Hanami, un ensemble de bureaux de classe « A » avec d'excellents locataires présents sur le long terme.

Paris est l'une des principales économies urbaines dans le monde. C'est la ville qui accueille le plus de sièges de grandes entreprises après New York et Tokyo. Le marché de l'immobilier tertiaire y est très recherché, transparent et dynamique. Le Grand Paris devrait pérenniser son attractivité auprès des entreprises mondiales. Après plusieurs années sans relief, on peut raisonnablement espérer que l'économie française est prête pour une nouvelle phase de croissance. Toutes les conditions semblent donc réunies pour favoriser l'essor d'une SIIC de bureaux en France de nouvelle génération. ▲

NOTRE ANNÉE A COMMENCÉ PAR UN ÉVÉNEMENT MARQUANT dans la vie de toute société, une OPA amicale menée par un investisseur étranger. Au-delà des obligations légales de Cegereal dans ce type d'opération, nos équipes ont eu l'occasion de s'impliquer aux côtés de son nouvel actionnaire Northwood dans le process de placement de ses titres afin que sa détention descende en deçà du seuil autorisé de 60 %, dans les meilleurs délais. Cette étape préalable était impérative afin de se mettre en ordre de marche pour notre croissance. Pour la franchir, un important travail de communication tant sur nos immeubles que sur notre organisation a été fourni et fut couronné de succès dans les trois mois suivant l'OPA.

Le contexte du lancement de nos investissements n'aurait pu être moins conventionnel. Les taux de swap moyen terme ont continué à baisser jusqu'à atteindre des niveaux négatifs au deuxième trimestre. Cegereal a saisi cette opportunité pour se refinancer durant l'été, bénéficiant d'une économie immédiate sur sa charge d'intérêts financiers. Ce refinancement nous a aussi donné des moyens supplémentaires pour lancer nos acquisitions. Durant le second semestre, nous avons mené une première opération d'investissement : l'acquisition d'Hanami, un ensemble de 8 immeubles offrant un rendement immédiatement relatif pour notre portefeuille, une diversification locative et géographique de qualité, et un potentiel de création de valeur sur le long terme grâce à une emprise foncière d'une taille exceptionnelle au cœur de Rueil-Malmaison. Notre volonté est de développer un portefeuille de bureaux de grande qualité à la force du poignet par des opérations « value-add » ou « opportunistes ». Cette première acquisition entre dans la deuxième catégorie, où la qualité de nos équipes et notre statut fiscal SIIC ont joué un rôle clé.

L'année a aussi vu l'aboutissement de différents projets internes prioritaires en termes de gestion opérationnelle et de gouvernance. Nous souhaitons revoir notre relation avec nos locataires pour la plupart des entreprises leaders de leur secteur ou en forte croissance. Ce sont nos locataires, mais ce sont aussi des vecteurs d'idées d'avenir.

Les réunions d'échange, qu'elles soient avec des directeurs immobiliers ou avec des groupes d'utilisateurs de la nouvelle génération n'ont jamais été aussi passionnantes et créatrices de valeur.

De même, notre projet « Upgreen Your Business » continue de porter ses fruits. Grâce à l'étroite collaboration de l'ensemble de nos parties prenantes et à l'intégration de nos systèmes d'information, notre organisation est en mode d'amélioration constante. Classée 3^e en 2015, Cegereal est devenue en 2016 Sector Leader des foncières de bureaux en Europe au sein duGRESB⁽¹⁾. La société s'est notamment dotée d'un système de management environnemental efficient qui lui a permis d'être labellisée ISO 14001⁽²⁾.

Enfin, elle a été distinguée d'un « Gold Award » par l'EPRA⁽³⁾ pour la qualité de sa communication financière au sein de son rapport annuel.

Si 2016 fut donc tant une année fondatrice et qu'une année de lancement, Cegereal, fidèle à sa stratégie, se présente toujours comme une société de rendement. Grâce à la granularité de sa base locative et à un taux d'occupation maîtrisé, ses revenus restent solides. Le Conseil d'administration a décidé de soumettre à l'Assemblée générale des actionnaires l'approbation du paiement d'un dividende 2,10 euros par action, en hausse de 5 % par rapport à l'an dernier. ♦



Raphaël Tréguier,
Directeur général

Notre volonté est de développer un portefeuille de bureaux de grande qualité à la force du poignet par des opérations « value-add » ou « opportunistes ».

(1) Global Real Estate Sustainability Benchmark
(2) International Standards Organisation
(3) European Public Real Estate Association

Ouverture & Exigence

CEGEREAL, UNE FONCIÈRE DE BUREAUX

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

Une démarche immobilière guidée par le long terme

AMÉLIORER EN CONTINU LA QUALITÉ ET LA PERFORMANCE DU PATRIMOINE

L'optimisation permanente des espaces de travail et l'amélioration continue du confort de vie des immeubles de Cegereal reposent sur une politique d'investissement active. La valeur de notre patrimoine s'est ainsi maintenue depuis la création de la société en 2006 malgré la crise financière. Les initiatives portent sur l'ensemble de notre patrimoine, avec un accent particulier sur la flexibilité de son offre locative, la qualité de vie, les services et la performance environnementale. Cette année, des travaux de remplacement des équipements techniques et de leur gestion à distance ont été finalisés sur Europlaza et Arcs de Seine, ce qui devrait permettre des économies d'énergie. Profitant du départ de Boursorama, les équipes rehaussent les derniers 10 000 m² d'Arcs de Seine aux derniers standards techniques.

FAIRE DE LA SATISFACTION CLIENT UNE PRIORITÉ

Afin de fidéliser durablement ses clients, Cegereal développe une relation de confiance et de proximité. L'écoute des besoins au quotidien est au cœur de ses préoccupations. Des « gestionnaires

immeubles » sont présents sur chaque site pour aller à la rencontre des utilisateurs et leur apporter les meilleures réponses en termes de services et de qualité de vie. Des questionnaires de satisfaction sont par ailleurs fréquemment réalisés afin d'adapter régulièrement les immeubles et les prestations offertes aux attentes identifiées. Sur 27 locataires en place entre 2014 et 2016, la société n'a connu que 3 départs, dont Boursorama récemment devenu propriétaire de leur immeuble.

SOUTENIR UNE POLITIQUE LOCATIVE SÉLECTIVE ET ÉQUILBRÉE

La politique locative de Cegereal est basée sur la sélection et la fidélisation de locataires de premier plan. Canal+, Hewlett Packard, Cap Gemini, Crédit Foncier, Galderma, Vinci... comptent parmi les grandes signatures faisant confiance à Cegereal. Plusieurs locataires en forte croissance ont étendu leur surface comme Gartner, BforBank, et Gas Natural. Ces entreprises d'envergure nationale ou internationale, toutes leaders dans leur secteur d'activité, présentent une assise financière solide et un faible risque de défaillance. En 2016, 96 % des surfaces sont louées par des sociétés notées entre 1 et 2 par Dun et Bradstreet. La diversification de ce portefeuille locatif s'est nettement améliorée, passant de 15 à 27 locataires en quatre ans.



INFORMATIONS ACTIONNAIRES

www.cegereal.com

Cegereal

Service Relations Actionnaires

42 rue de Bassano - 75008 Paris

Tél. : + 33 (0)1 42 25 76 36



AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

17 février 2017

Résultats annuels 2016

20 avril 2017

Assemblée générale

21 avril 2017

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2017

13 juillet 2017

Paiement du dividende

21 juillet 2017

Résultats du 1^{er} semestre 2017

26 octobre 2017

Chiffre d'affaires du 3^e trimestre 2017

FAITS MARQUANTS 2016

JANVIER

Succès de l'OPA Northwood (98,44 % du capital détenu)

AVRIL

GIC entre dans le capital de Cegereal à hauteur de 25 %

JUILLET

Financement hypothécaire de 525 millions d'euros

SEPTEMBRE

Sector Leader des foncières de bureaux en Europe au sein du GRESB

SEPTEMBRE

« Gold Award Annual Report » par l'EPRA

DÉCEMBRE

Acquisition du campus Hanami

STRATÉGIE

Développer un projet d'entreprise responsable

S'APPUYER SUR UNE GOUVERNANCE STRICTE

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

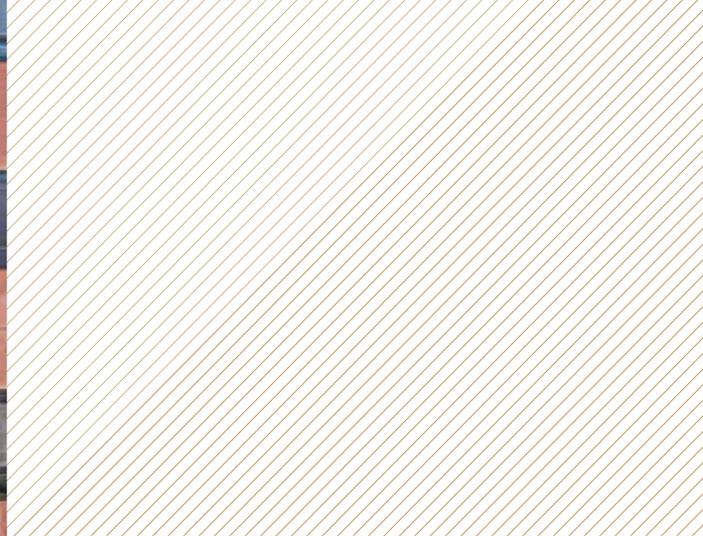
CONSERVER SON STATUT DE LEADER SECTORIEL EN MATIÈRE RSE

Engagée à agir en foncière responsable, Cegereal déploie depuis plusieurs années une démarche environnementale performante assortie d'actions ambitieuses. Dans le cadre de son projet « Upgreen your Business », Cegereal a reçu le titre de Sector Leader dans l'indice international « Global Real Estate Sustainability Benchmark » sur le secteur des bureaux au niveau européen. Suite à la mise en place d'un système de management environnemental, Cegereal a obtenu la certification ISO 14001 labellisant la qualité de la politique environnementale du Groupe.

MAINTENIR UNE STRUCTURE FINANCIÈRE SAINE

La valeur du patrimoine couvre près de deux fois notre endettement. Suite à la signature d'un financement hypothécaire de 525 millions d'euros avec un pool de banques européennes en juillet 2016, le Groupe a pu refinancer une dette en place de 405 millions d'euros qui venait à maturité en août 2017 et pourra financer des opérations de croissance comme l'acquisition du campus Hanami. Tirant pleinement partie des conditions de marché favorables, Cegereal bénéficie d'un taux très compétitif de 1,35 % sur un taux d'endettement de 55 % tout en réduisant sa charge financière de 45 %. La maturité est de cinq ans avec une possibilité d'extension de deux ans supplémentaires.





ACTIONNARIAT DE CEGEREAL au 31 décembre 2016

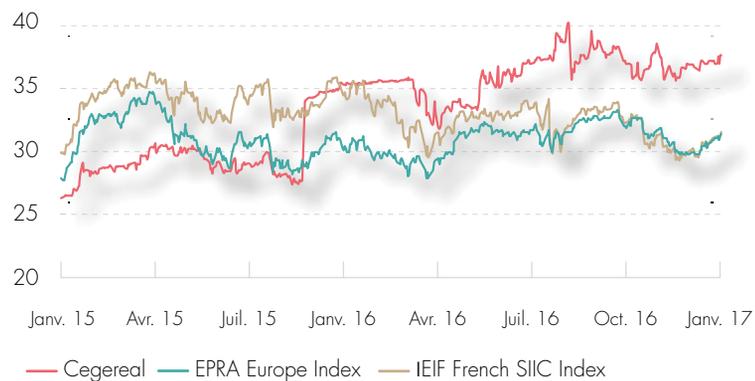
- 55,4 % Northwood
- 25,0 % GIC
- 5,2 % AXA
- 5,2 % University of Texas
- 4,1 % Silas
- 3,1 % Gothic
- 1,7 % Flottant
- 0,1 % Actions propres



CARTE D'IDENTITÉ BOURSIÈRE

Nom	CEGEREAL SA		
NYSE	EURONEXT PARIS	Classification ICB	Sector 8670, Real Estate Investment Trusts
Code ISIN	FROO10309096	Indices	CAC All Shares IEIF SIIC France CAC Financials CAC RE Inv. Trusts Next 150
Mnemo	CGR	Éligibilité	SRD
CFI	ESVUFB	Service titres	BNPP Securities Services
Type	Eurolist Compartiment B		

DES PERFORMANCES ÉLEVÉES SUR LE LONG TERME



ÉQUIPE DE DIRECTION

La Direction générale de la société est assurée par Raphaël Tréguier et Jérôme Anselme, deux experts en corporate finance et en immobilier reconnus pour leur connaissance approfondie du marché francilien.



Raphaël Tréguier,
Directeur général

Âgé de 42 ans, Raphaël Tréguier possède une expérience solide dans l'immobilier et le Corporate Finance. Impliqué dans la direction d'opérations d'achat de sociétés, cotées et non cotées, et de grands portefeuilles, il a notamment passé sept ans au sein de l'équipe de GE Real Estate France chargée des investissements entre 2001 et 2008. Raphaël Tréguier a été nommé Directeur général du Groupe début 2012.



Jérôme Anselme,
Directeur général délégué

Managing Director à Northwood Investors, responsable des investissements en Europe. Depuis son arrivée chez Northwood en 2012, Jérôme Anselme a été fortement impliqué dans l'ensemble des investissements et des opérations d'asset management de Northwood en Europe. Il a travaillé auparavant chez Citigroup, JPMorgan puis comme directeur chez Bank of America Merrill Lynch à Londres. Il a été impliqué dans l'origination, la distribution et la gestion d'actifs de dettes en immobilier commercial. Jérôme Anselme est titulaire d'un Master en Management de l'EDHEC Business School et d'une maîtrise en finance de Sciences Po - Institut d'Études Politiques, en France.

Le 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. Informations disponibles sur www.code-afep-medef.com

CONSEIL D'ADMINISTRATION

PRINCIPES DE GOUVERNANCE

Se référant au Code de référence AFEP-MEDEF sur le gouvernement d'entreprise des sociétés cotées de novembre 2015, la gouvernance de Cegereal est assurée par le Conseil d'administration, ses trois comités, et l'équipe de direction. Cette organisation est conforme aux règles de gouvernance édictées par l'Autorité des Marchés Financiers française (AMF). Les statuts de Cegereal sont disponibles sur le site www.cegereal.com.

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS :

John KUKRAL, Président du Conseil d'administration, Président-directeur général de Northwood Investors
Jérôme ANSELME, Directeur général délégué, Responsable des investissements et des opérations d'asset management chez Northwood Investors en Europe
Marie-Flore BACHELIER, administrateur indépendant, Directeur Administratif et Financier de Novaxia, après avoir été 9 ans aux mêmes fonctions chez Mercialys
Jean-Marc BESSON, administrateur indépendant, Président de Beacon Capital Partners France depuis 2006
Erin CANNATA, administrateur, membre du département Investissement chez Northwood Investors en Europe
EUROPROPERTY, administrateur indépendant, société représentée par Monsieur Alec Emmott, son dirigeant Ancien directeur général de la Société Foncière Lyonnaise de 1997 à 2007
Sophie KRAMER, administrateur, membre du département Asset Management chez Northwood Investors en Europe
Khaled KUDSI, administrateur, Senior Managing Director de Northwood Investors, responsable des investissements sur les États-Unis et l'Europe
EFPL - GIC, administrateur, société représentée par Monsieur Sébastien Abascal, responsable des investissements et des opérations d'asset management en France et en Allemagne pour GIC Real Estate
ELPL - GIC, administrateur, société représentée par Madame Madeleine Cosgrave, responsable des investissements et des opérations d'asset management en Europe pour GIC Real Estate



ARCS DE SEINE Quatre immeubles haut de gamme en bord de Seine baignés dans un écrin de 3 000 m² de jardin paysager, formant le seul campus au centre de la Telecom Valley. Parmi ses prestigieux locataires, on peut compter Canal+, Sagem, Hewlett Packard et Huawei. Un ensemble signé Skidmore, Owings & Merrill.

1.2 LE PORTEFEUILLE



Maîtrise & Innovation

LE BIEN-ÊTRE AU SERVICE DE LA PERFORMANCE

Notre démarche se veut performante. Nous souhaitons satisfaire les locataires les plus exigeants en leur apportant ce que l'on peut trouver de mieux à Paris, non seulement en termes de surfaces mais aussi de fonctionnalité, d'environnement, d'accessibilité et de services. Regardez nos immeubles et nos campus. Ils sont uniques. Et leurs prestations remarquables.



Europiazza 52 500 m²

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

Troisième bâtiment de France doublement certifié HQE et BREEAM In-Use International « Very Good ».

Espace paysager privatif arboré de 3 300 m² à usage exclusif.

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

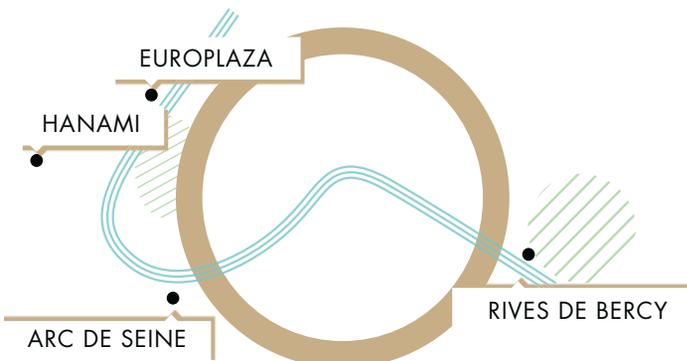
Présence sur place d'un gestionnaire d'immeubles et de deux techniciens permanents.

Principaux locataires : CAP GEMINI, GE MONEY BANK, GALDERMA, BFORBANK.

Architecte d'intérieur : Juan Trindate



**Certification HQE
Tour jardin
Services grand standing
À 100 m des transports**



Campus Hanami 31 700 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.

Programme de rénovation en cours visant une labellisation BREEAM In-Use International « Very Good » pour l'immeuble et « Excellent » pour la gestion.

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



Label BREEAM In-Use International « Very Good »
Parc paysagé
Prestations haute qualité
Proche A86 et liaisons directes avec Paris



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 HQE exploitation et BREAM In-Use International au niveau « Très Bon ».

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

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

Locataire unique : Crédit Foncier de France.



Certification HQE
Terrasses panoramiques
Bords de Seine
Services de technologies avancées

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 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, SAGEM, HUAWEI

Architecte : Cabinet SOM - Skidmore, Owings Merrill



Certification HQE
Parc paysagé
Services au quotidien
À 100 m des transports



PANORAMA



	EUROPLAZA 20, avenue André-Prothin (La Défense)	ARCS DE SEINE 34, quai du Point du Jour (Boulogne-Billancourt)	RIVES DE BERCY 4, quai de Bercy (Charenton-le-Pont)	HANAMI ⁽¹⁾ 89, Bd Franklin Roosevelt (Rueil-Malmaison)	TOTAL PORTEFEUILLE
% Détention	100 %	100 %	100 %	100 %	n.a.
Valeur	362 M€	415 M€	195 M€	152 M€	1 124 M€
Valeur / m ²	6 898 €/m ²	8 788 €/m ²	6 105 €/m ²	4 795 €/m ²	6 881 €/m ²
Évolution annuelle des valeurs	+ 0,3 %	+ 9,5 %	- 3,5 %	-	+ 3,2 %
Taux de capitalisation ⁽²⁾	5,5 %	4,5 %	5,3 %	6,0 %	5,2 %
Loyers IFRS 2016	19,2 M€	17,7 M€	9,9 M€	0,4 M€ ⁽³⁾	47,2 M€
Loyers IFRS 2015	18,1 M€	16,4 M€	9,8 M€	-	44,3 M€
Évolution annuelle des loyers (en M€)	1,2 M€	1,3 M€	0,0 M€	-	2,9 M€ ⁽⁴⁾
Évolution annuelle des loyers (en %)	+ 6,4 %	+ 8,0 %	0,0 %	-	+ 6,5 % ⁽⁴⁾
Taux d'occupation financier ⁽⁵⁾	82 %	80 %	100 %	92 %	87 %
Durée moyenne pondérée résiduelle des baux 2016	4,4	5,4	5,0	7,7	5,5
Durée moyenne pondérée résiduelle des baux 2015	4,0	5,1	6,0		4,9
Surface totale	52 478 m ²	47 222 m ²	31 942 m ²	31 702 m ²	163 344 m ²
<i>dont Bureaux</i>	47 131 m ²	44 182 m ²	29 136 m ²	28 543 m ²	148 992 m ²
<i>dont RIE & Activité</i>	3 157 m ²	2 041 m ²	2 424 m ²	1 666 m ²	9 288 m ²
<i>dont Archives</i>	2 190 m ²	999 m ²	382 m ²	1 493 m ²	5 064 m ²
Parkings	722	942	657	838	3 159 m ²
Année d'acquisition	1999	2000	2003	2016	n.a.
Année de construction	1972	2000	2003	1991	n.a.
Année de rénovation	1999	2011	n.a.	2010 & 2016	n.a.
Type de baux	Investisseur	Investisseur	Investisseur	Investisseur	Investisseur
Principaux locataires	GE Capital CAP Gemini Galderma	Canal + Huawei Hewlett Packard	Crédit Foncier de France	Axens Brandt France Vinci	Crédit Foncier de France GE Capital Cap Gemini

PATRIMOINE

(1) Immeuble acquis en décembre 2016

(2) Sources : expertises BNPP RE, Catella et Cushman & Wakefield

(3) 9,1 M€ en loyer annualisé

(4) Respectivement à 2,5 M€ et 5,6 % à périmètre constant

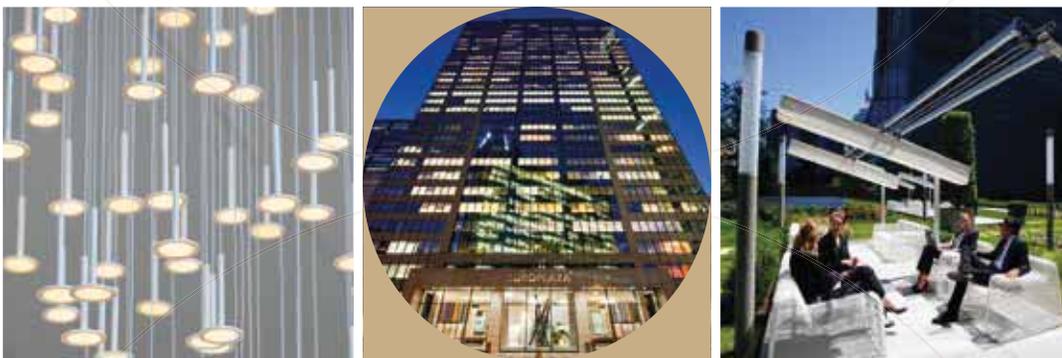
(5) Le taux d'occupation financier et physique du portefeuille est défini au paragraphe III.1 « Activité locative ».





EUROPLAZA Première « tour Jardin » à la Défense, le plus grand quartier d'affaires européen. Son offre de services moderne et son jardin privatif de 3 300 m² unique à La Défense en font un campus vertical de grande qualité. Parmi ses locataires les plus fidèles, on peut compter GE Money Bank, Cap Gemini, BforBank et Galderma. Un ensemble signé B&B Architectes, et revisité par Juan Trindade en 2012.

I.3 LE MARCHÉ



Sécurité & Ambition

AU CŒUR D'UN MARCHÉ DYNAMIQUE

Malgré l'absence d'une croissance économique marquée (PIB + 1,3 %), l'immobilier commercial est resté très solide durant l'année 2016. Les incertitudes politiques comme le Brexit semblent avoir eu peu d'impact sur le climat des affaires et la confiance des ménages. Le marché locatif des bureaux affiche une hausse sur l'année de 7 % et dépasse sa moyenne décennale. Le taux de vacance descend à 6,7 % son plus bas niveau depuis 2009. Principale alternative avec l'Allemagne au marché UK, les grands bailleurs de fonds internationaux sont séduits par les atouts de l'immobilier français.

La France, valeur refuge et attractive

L'Hexagone est une destination privilégiée pour les investisseurs à la recherche de profondeur de marché et de stabilité qui protège le rendement. Sur l'année, le montant global des investissements en immobilier d'entreprise en France s'élève à plus de 30 milliards d'euros. Le prix moyen des bureaux achetés en Île-de-France au cours du quatrième trimestre atteint 6 040 €/m² (droits inclus) ce qui représente une hausse de 2 % sur un an. En 2016, malgré des taux de rendement immobilier à l'acquisition historiquement bas et des taux « prime » proche des 3 %, la prime de risque par rapport aux obligations assimilables du Trésor français (OAT) à 10 ans s'est encore accrue. La perspective d'une rentabilité nettement supérieure à celle des obliga-

tions a fortement incité les investisseurs à se tourner vers la pierre. Les capitaux cherchant à investir ont donc été abondants, tout particulièrement dans le secteur des bureaux qui a représenté la majorité des engagements. Le critère de qualité reste de rigueur. Le marché a été particulièrement dynamisé par les ventes d'actifs neufs (moins de 5 ans), qui ont représenté près de 40 % des échanges. L'Île-de-France concentre 80 % des montants engagés dans l'Hexagone. Les secteurs tertiaires sont les plus dynamiques. Les actifs de grande taille, situés dans une très bonne localisation, avec des locataires de premier rang, concentrent la majorité des sommes investies : en 2016, 80 transactions sur 346 portent des opérations de plus de 50 millions d'euros et représentent 78 % du montant total investi.

2,4 M de m²

Demande placée de bureaux en Île-de-France pour l'ensemble de l'année.

+ 46 %

augmentation des prises à bail supérieures à 5 000 m²

80 %

de l'ensemble des montants engagés dans l'Hexagone sont captés par l'Île-de-France.



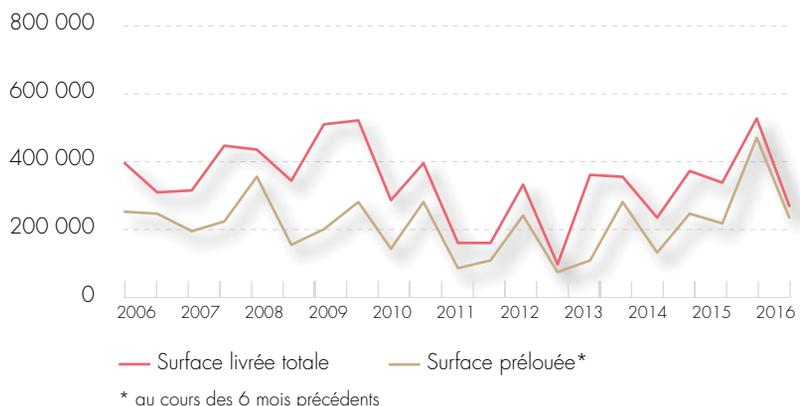
Une activité locative : 4^e année de hausse consécutive

Le marché locatif en Île-de-France réalise une belle performance avec une demande placée de bureaux de 2 410 000 m². Ce sont toujours les emplacements de premier choix qui sont les plus demandés. À l'échelle de la Métropole du Grand Paris, le niveau de l'offre immédiatement disponible s'est tout juste maintenu à l'équilibre. Dans les programmes livrés, le niveau de pré-commercialisation est lui aussi très important (près de 100 % des actifs livrés en 2016). Les belles disponibilités sont restées rares.

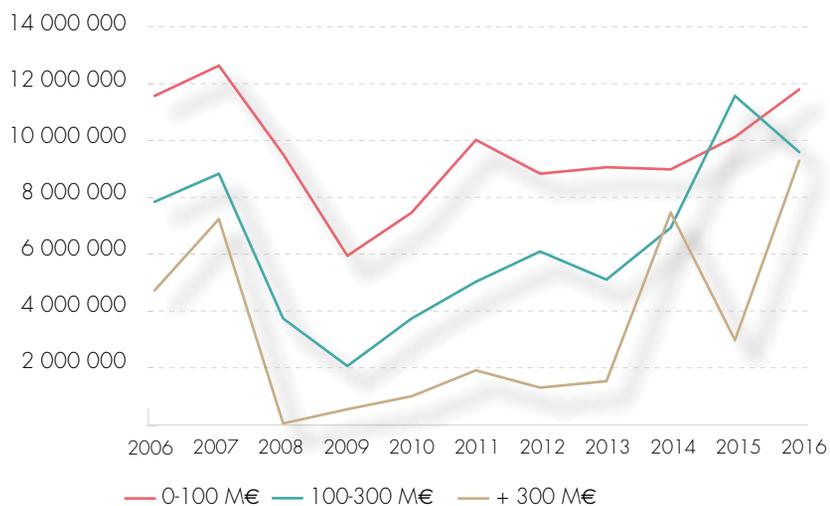
La contraction de l'offre en Île-de-France, alors que la demande des grands utilisateurs se porte massivement sur ce type de surfaces, entraîne une remontée des valeurs locatives. Ce mouvement pourrait s'accroître dans les semestres à venir, sous réserve d'une résorption des mesures d'accompagnement (22 % en moyenne pour les prises à bail de surfaces supérieures à 1 000 m²). La baisse de l'offre immédiate de bureaux s'établit à 13 % pour les surfaces de grand gabarit, ce qui représente moins de 1,5 million de m² vacants répartis sur 147 immeubles. À peine plus de 40 % de cette offre est de qualité supérieure (surfaces neuves ou restructurées).

Les transactions supérieures à 5 000 m² affichent une hausse de 46 %, notamment permises par de nombreuses opérations de plus de 20 000 m². 80 % d'entre elles sont concentrées dans Paris et le croissant Ouest. La Défense enregistre une excellente performance, avec des volumes ayant plus que doublé par rapport à l'an dernier (+166 %). Les transactions dans le secteur Neuilly/Levallois et dans la Première Couronne Sud sont également en hausse de plus de 50 %. Le volume des surfaces inférieures à 5 000 m² reste stable, confirmant le bon niveau enregistré sur ce créneau en 2015.

ÉVOLUTION DES LIVRAISONS À PARIS ET EN PREMIÈRE COURONNE DEPUIS OCTOBRE 2006



RÉPARTITION DE L'INVESTISSEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE PAR TAILLE D'ACTIFS



LE MARCHÉ

DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHE DE SURFACE EN ÎLE-DE-FRANCE DEPUIS 2006 (EN M²)



Sécurité & Ambition

PARIS, CAPITALE DU XXI^E SIÈCLE

Paris a de grands rêves, et les moyens de les réaliser. Candidate à l'organisation des jeux Olympiques de 2024, la capitale française est aussi candidate à l'organisation de l'Exposition universelle de 2025. Des projets d'ampleur considérable qui montrent bien la capacité de la « Ville lumière » à rassembler les énergies pour relever les plus beaux défis.

Une croissance potentielle du PIB estimée à 20 %

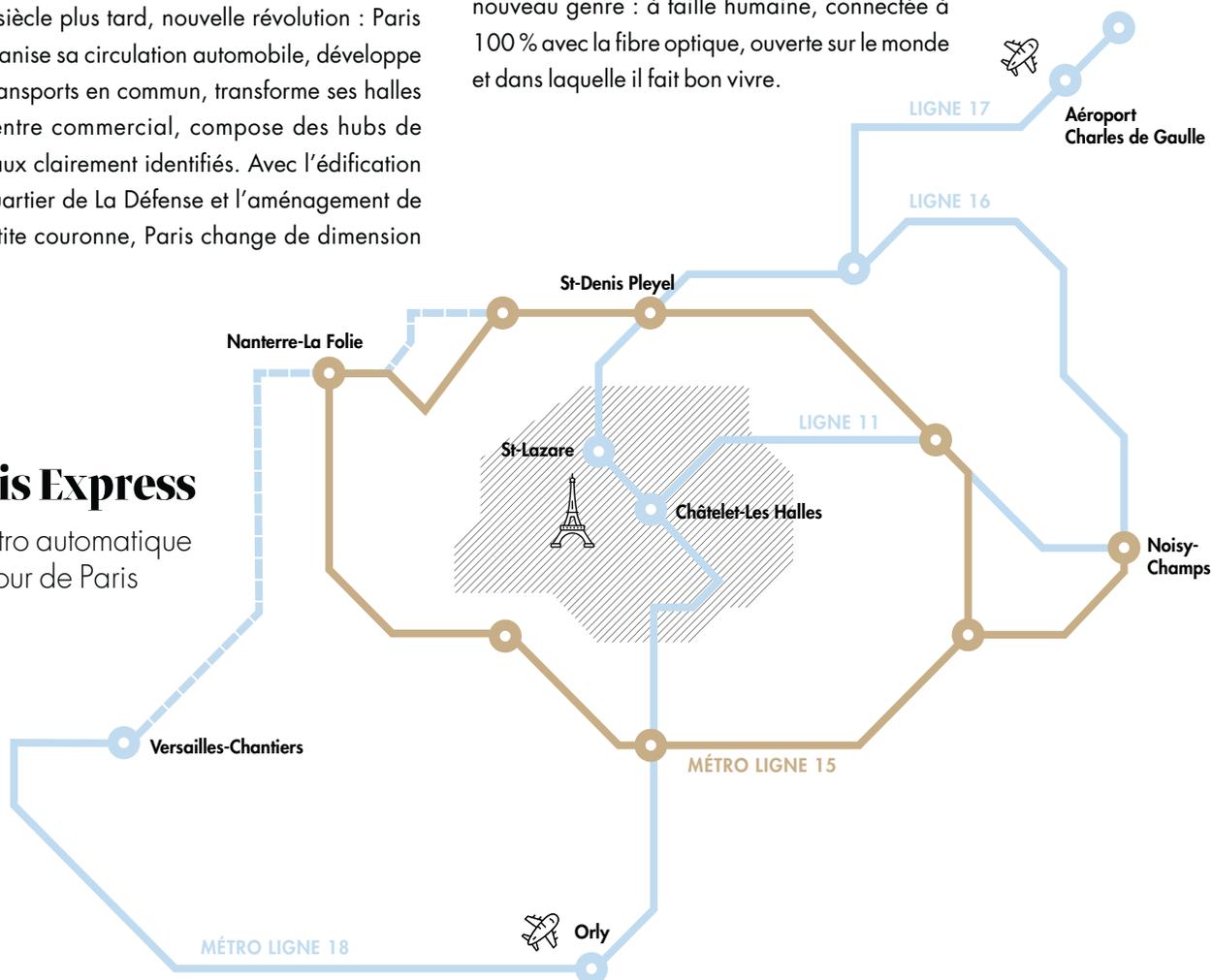
La dynamique parisienne n'est pas nouvelle. La tour Eiffel, phare de l'Exposition universelle de 1889, a l'élégance de le rappeler. À cette époque de plein essor industriel, Paris est déjà le symbole de la ville moderne. Profondément transformée par Haussmann à qui elle doit ses superbes façades et ses grands boulevards, ses réseaux d'eau potable et d'égouts, elle séduit le monde entier. Moins d'un siècle plus tard, nouvelle révolution : Paris réorganise sa circulation automobile, développe ses transports en commun, transforme ses halles en centre commercial, compose des hubs de bureaux clairement identifiés. Avec l'édification du quartier de La Défense et l'aménagement de la petite couronne, Paris change de dimension

et s'impose comme capitale de référence pour le monde des affaires. Aujourd'hui, Paris voit encore plus loin, et s'en donne les moyens. 36 milliards d'euros sont d'ores et déjà engagés pour la création d'un nouveau réseau de transport et de communication ultra-rapide : le Grand Paris Express. Ce gigantesque projet va générer de nombreux investissements et une croissance du PIB supérieure à 20 % selon la Société du Grand Paris. L'ambition est de bâtir une mégapole d'un nouveau genre : à taille humaine, connectée à 100 % avec la fibre optique, ouverte sur le monde et dans laquelle il fait bon vivre.

LE MARCHÉ

Le Grand Paris Express

Quatre lignes de métro automatique à grande vitesse autour de Paris





Les grands paris du Grand Paris

ÊTRE LA CAPITALE DE L'INTERMODALITÉ

La construction de 200 km de lignes de métro automatique et de 68 nouvelles gares d'ici à 2030 offrira de nouveaux espaces publics à la métropole. Bien plus que de simples stations, les « places du Grand Paris » vont apporter l'intermodalité aux millions d'usagers des transports publics autour d'espaces urbains accessibles, confortables et accueillants. De plus, et à la différence des autres « villes monde », les projets urbains autour de Paris s'articulent dans des zones d'aménagement

concerté (ZAC). Des plans locaux d'urbanisme (PLU) répondant aux besoins réels des territoires, garantissent la mixité équilibrée et pérenne entre les commerces, les bureaux et les logements. C'est là un atout considérable pour un investisseur comme Cegereal, qui peut anticiper les aménagements autour des nouvelles gares du Grand Paris. Fluidité de circulation, liaisons ultra-rapides avec les aéroports (CDC Express), rapprochement des infrastructures portuaires avec celles de Rouen et du Havre (HAROPA)... Le Grand Paris invente la performance urbaine.





S'IMPOSER COMME LA CAPITALE DE L'INNOVATION

Paris devient l'une des villes préférées des start-up. L'étude « Global Cities Investment Monitor » de KPMG révèle qu'avec 170 projets d'investissement, la métropole française est la troisième ville mondiale derrière Londres et Shanghai. Capitale de la mode, du luxe et du raffinement, elle s'affirme également comme un haut lieu de création pour les géants des nouvelles technologies de l'information et des communications, et un terreau de choix pour les jeunes pousses qui façonnent l'économie numérique de demain. Entre les deuxième et troisième trimestres 2016, les capitaux investis en France ont augmenté de 584 millions de dollars (550 millions d'euros) contre seulement 76 millions de dollars (71 millions d'euros) au Royaume-Uni. Paris s'affirme incontestablement comme la capitale européenne du financement de l'innovation. Plus de 100 acteurs franciliens ont fait le déplacement à Las Vegas à l'occasion du dernier Consumer Electronic Show. Sur le seul troisième trimestre, la capitale a enregistré 65 opérations pour un montant de 286 millions d'euros. Octo Technology, BlaBlaCar, Zenly... La nouvelle économie s'installe à Paris. Pour leurs locaux, ces entreprises liées aux nouvelles technologies

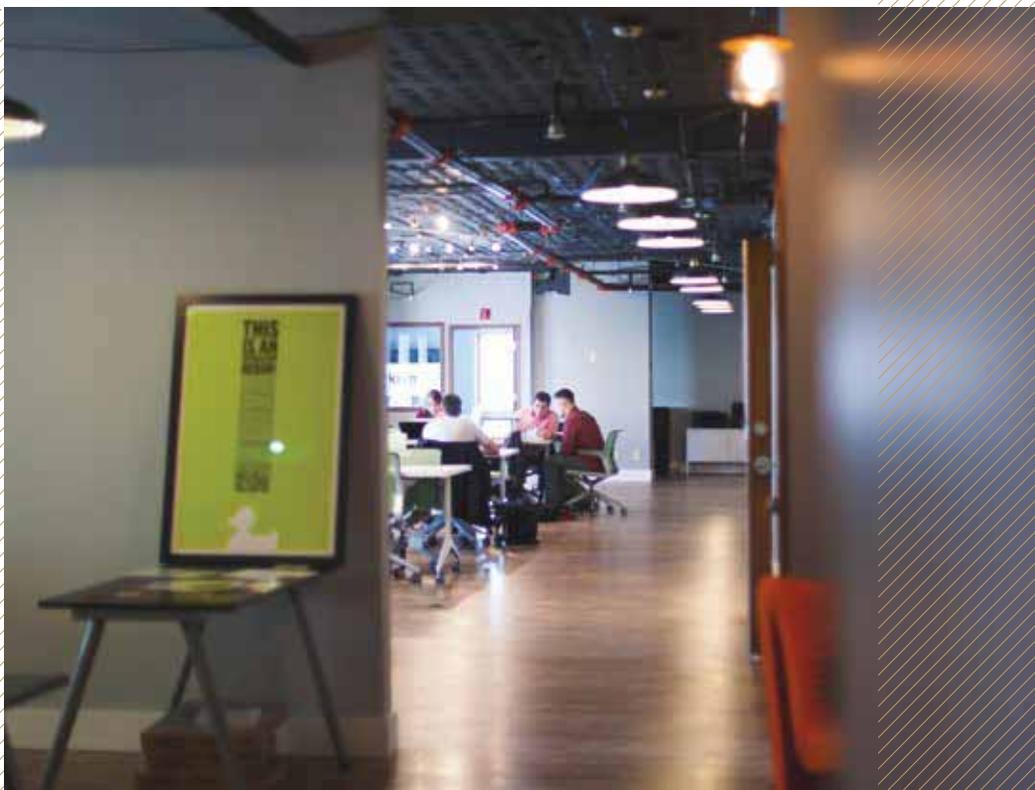
privilégient les environnements prestigieux et la qualité de vie de l'Ouest parisien comme Arcs de Seine qui accueille entre autres Huawei, Hewlett Packard, Sagem, BBC, Exclusive Networ... Les secteurs stratégiques de l'énergie, des transports, des services à l'environnement, de la pharmacie ou de l'agro-alimentaire ne sont pas en reste. Le plateau de Saclay et les huit clusters de l'Île-de-France attirent désormais les chercheurs du monde entier. Pour un investisseur, cet élan d'innovation est l'assurance que ses actifs sont placés dans la métropole qui dessine le futur.





DEVENIR LA CAPITALE DU TRÈS HAUT DÉBIT

Le réseau circulaire du Grand Paris Express va relier tous les grands pôles de recherche, de production, de services et d'emploi de l'Île-de-France. Il permettra aussi d'interconnecter directement en fibre optique les territoires, et d'apporter un maillage complémentaire aux réseaux existants en équipant la première couronne de cheminements redondants totalement sécurisés. De quoi assurer une meilleure qualité de service et absorber les augmentations exponentielles des besoins en débit dans les prochaines décennies. Orange, SFR, l'État et la région Île-de-France ont signé le 8 avril une déclaration commune pour financer le déploiement de la fibre optique jusqu'au domicile (FTTH) de 100 % des foyers et entreprises de la région parisienne. Le business à Paris passe à la vitesse supérieure.





RIVES DE BERCY Siège du Crédit Foncier depuis 2003, cet ensemble est probablement l'un des immeubles les plus visibles de l'Est parisien. Ses vues panoramiques sur la Seine, ses terrasses suspendues et sa proximité avec les autres immeubles du groupe Natixis BPCE en font un immeuble très apprécié de son unique locataire. Un ensemble développé par HRO.

I.4 LA POLITIQUE IMMOBILIÈRE



Écoute & Réactivité

POLITIQUE LOCATIVE LONG TERME

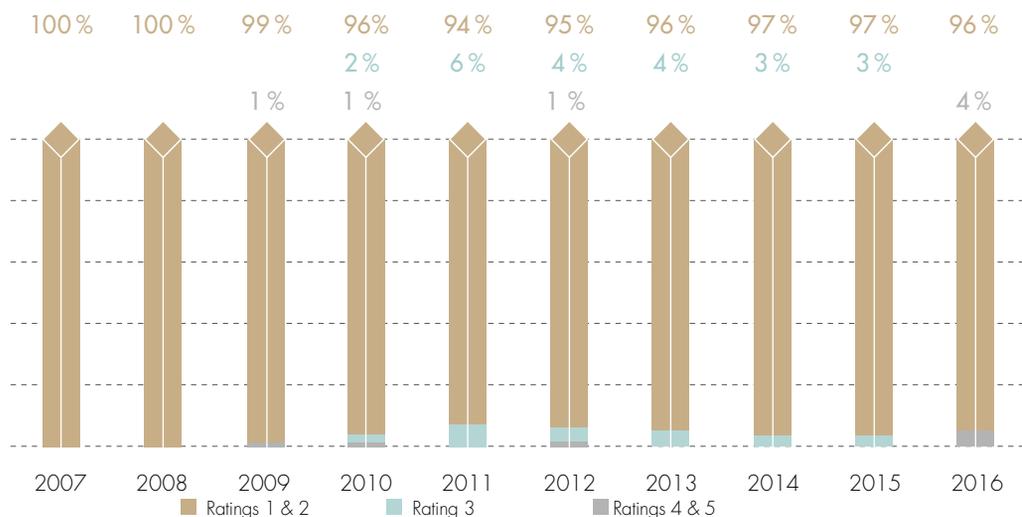
La sécurité de nos revenus est notre priorité. Volontairement sélective, notre politique immobilière s'inscrit sur le long terme. Nous privilégions les locataires de premier plan et répondons au mieux à leurs attentes pour nous assurer de leur fidélité.

Des occupants prestigieux

96 % de nos locataires bénéficient des deux meilleures notations Dun & Bradstreet sur le plan financier. Ce sont généralement des entreprises d'envergure nationale ou internationale. Cap Gemini France, le Crédit Foncier, Hewlett Packard ou Huawei constituent par exemple des occupants de premier choix. Ces acteurs de référence, qui ont choisi nos immeubles pour valoriser leur nom et leur image, contribuent à la solidité de notre assise financière et sont un gage de pérennité et de crédibilité.

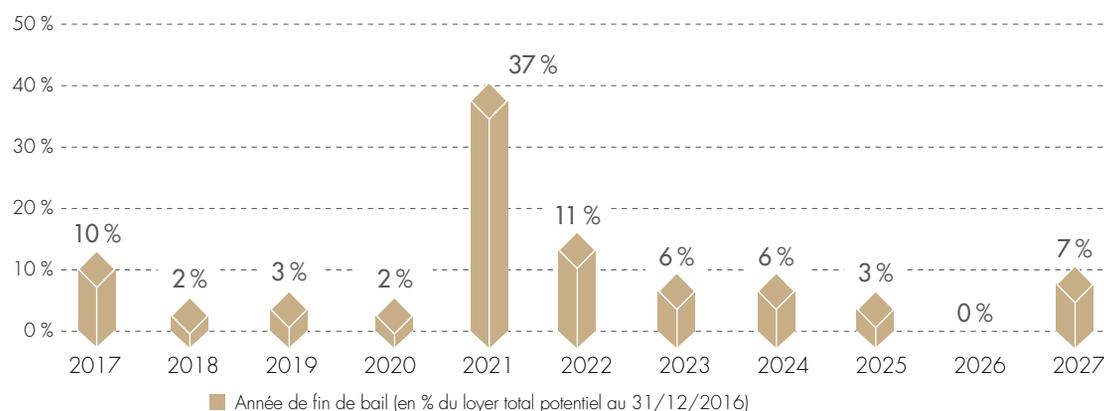


Locataires des signatures de qualité

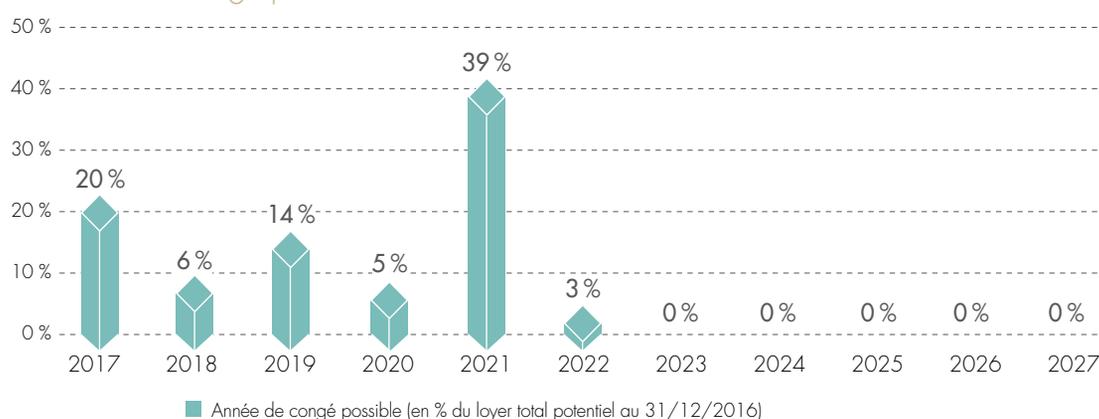


Source : D&B ratings

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



Année de congé possible (en %)



Des engagements sur la durée

Nous privilégions la conclusion de baux commerciaux avec des échéances de longue durée, généralement six ou neuf ans, ou pour des durées plus flexibles sur certains baux dans le cadre de partenariats long terme. Ces contrats sont généralement indexés à l'ILAT, un indice moyen reflétant l'évolution des prix à la consommation (50 %), des coûts de construction (25 %) et du PIB (25 %). Nos conventions prévoient le transfert à la charge du locataire de l'ensemble des coûts d'exploitation et d'entretien des immeubles, ainsi que de certaines réparations. De même, les taxes liées à l'actif immobilier sont refacturées à nos locataires.

Écoute & Réactivité DES SERVICES À FORTE VALEUR AJOUTÉE...

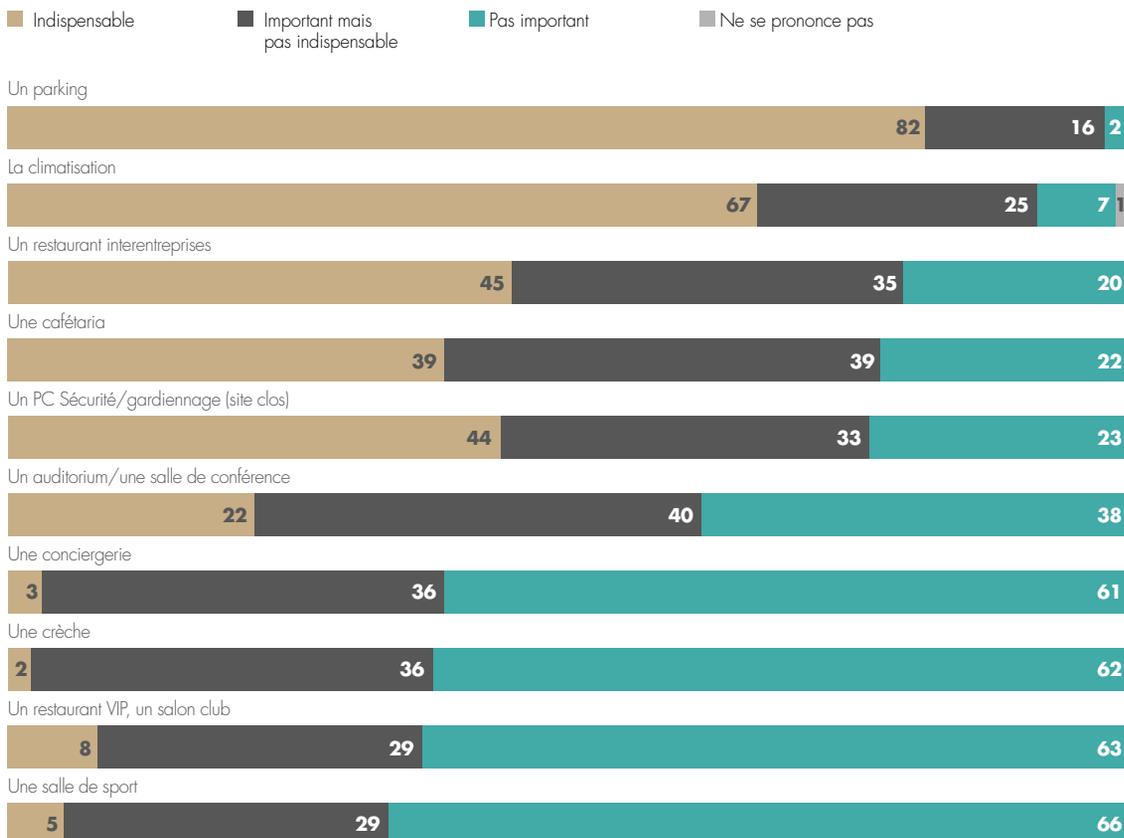
La modernisation des implantations devient un enjeu de poids pour de plus en plus d'entreprises, en adéquation avec la recherche de confort d'usage et de bien-être au travail.

BNP Paribas Real Estate a mené un sondage national auprès de 200 grands utilisateurs afin d'identifier les attentes des locataires en termes de services.

Les 4 ensembles immobiliers de Cegereal offrent l'ensemble des services considérés comme indispensables par les locataires interrogés (parking, climatisation, sécurité, restaurant interentreprises et cafétéria) mais aussi des prestations qui relèvent plus du confort comme l'auditorium et la salle de sport.

Importance de différents critères dans une future implantation

Pour votre future implantation, chacun des services suivants vous paraît-il indispensable, important mais pas indispensable ou pas important ?



Recherche d'un équilibre entre la rationalisation des surfaces et le confort des salariés, dans un souci de fidélisation des employés

Base : 100 % des répondants



... et une grande proximité avec chacun de nos locataires...

Soucieuse d'assurer en permanence le meilleur taux d'occupation de ses immeubles, Cegereal a placé la qualité de la relation avec ses clients au cœur de sa politique locative. Ses maîtres mots sont la proximité et la transparence. Les équipes chargées de la gestion quotidienne des immeubles sont en permanence à l'écoute des attentes et réclamations des locataires et mettent en place avec eux tous les services dont ils ont besoin (gardiennage, entretien...). Régulièrement, un représentant de la direction rencontre chaque locataire pour faire le point sur ses besoins et ses projets.

... nous permettent d'anticiper leurs besoins pour mieux les satisfaire

Outre qu'elle contribue à la fidélisation de ses locataires, cette politique permet à Cegereal d'établir une relation de confiance avec eux. En retour, ceux-ci nous avertissent très en amont de leurs projets immobiliers.

Cegereal peut ainsi anticiper et leur proposer des solutions pour répondre à leurs besoins et leurs projets. Avec cette démarche, Cegereal peut investir régulièrement dans l'optimisation de ses immeubles et ainsi préserver leur attractivité.



Écoute & Réactivité

NOS PARTENAIRES POUR CRÉER DE LA VALEUR

Des immeubles de prestige et des locataires d'exception nécessitent des attentions de chaque instant et des compétences particulières en termes de gestion. Pour optimiser la valorisation de nos actifs, nous distinguons clairement nos activités d'Asset Management et de Property Management, et faisons appel à deux experts reconnus sur le marché de l'immobilier de bureaux pour les conduire. Cette organisation décentralisée nous permet de bénéficier des compétences les plus pointues, tout en réduisant nos coûts de fonctionnement.

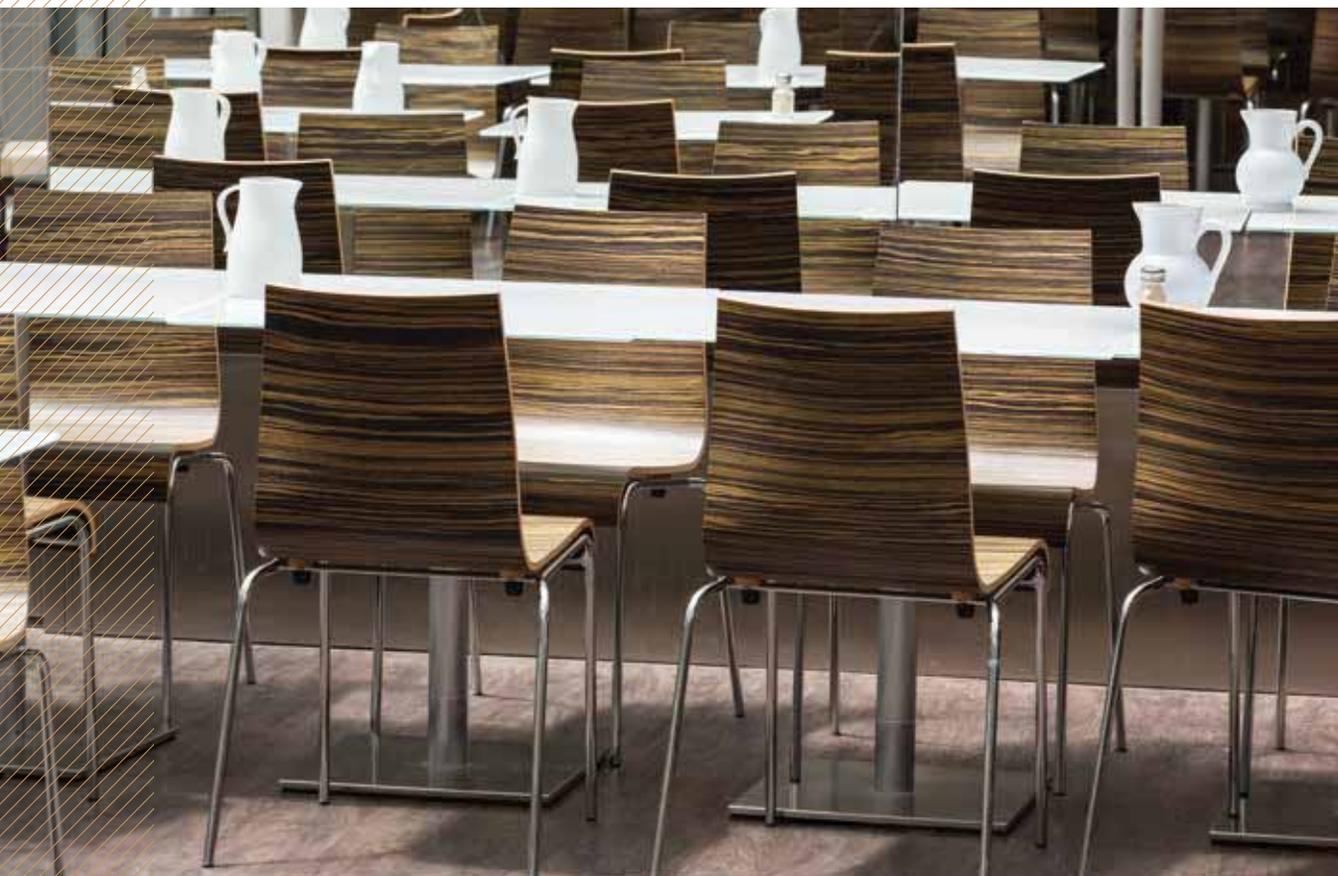
La rigueur de Northwood

Un contrat de conseil établi entre Cegereal et Northwood Investors Asset Management, gestionnaire de notre actionnaire principal, nous donne accès aux ressources d'un leader international dans le domaine de la gestion d'immeubles tertiaires. Ses experts prennent en charge les missions de conseil sur les investissements relatifs au patrimoine immobilier et d'analyse de l'exploitation des actifs. L'accord stipule, entre autres, l'élaboration d'un business plan annuel

sur les investissements réalisés, une évaluation des actifs et des performances, des données sur l'évolution du marché immobilier, des orientations en matière de baux et des recommandations. De même, Northwood doit produire des rapports trimestriels d'inspection de ses immeubles (notamment sur les aménagements effectués par les locataires et les équipements communs). Enfin, il doit analyser la stratégie locative de la société et la conseiller pour l'optimiser.

Le savoir-faire d'Yxime

Property manager de 6 millions de m², Yxime nous accompagne depuis toujours pour l'exploitation courante de nos immeubles. Ce partenaire connaît parfaitement l'historique et les locataires d'Eurolaza, Arcs de Seine et Rives de Bercy. Yxime veille à la bonne application des clauses de baux, à l'exécution par les locataires de leurs obligations contractuelles en matière d'entretien des locaux, d'assurance et au respect du règlement intérieur. Ses équipes assurent la gestion administrative et comptable des immeubles, en particulier la facturation, le recouvrement des loyers et la gestion précontentieuse du défaut de recouvrement. Elles sont chargées de la gestion technique des immeubles Eurolaza et Arcs de Seine : négociation des contrats d'entretien, de fournitures et de services, mise en place et suivi des contrats d'exploitation et de maintenance de l'ensemble des équipements techniques. Yxime contrôle également la maintenance de l'immeuble Rives de Bercy, assurée directement par son unique locataire.



Précision & Transparence

PERFORMANCE EPRA

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

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

SYNTHÈSE DE LA PERFORMANCE

En milliers d'euros

	2016	2015
Résultat EPRA	28 204	18 220
Cash-flow opérationnel	34 809	22 474
ANR EPRA	554 210	533 637
ANR triple net EPRA	545 410	523 267
Taux de vacance EPRA	14 %	7 %
Taux de rendement "EPRA NIY"	5,0 %	4,8 %
Taux de rendement "EPRA topped-up NIY"	5,2 %	5,3 %
Ratio de coûts EPRA (incluant la vacance)	20,1 %	20,7 %
Ratio de coûts EPRA (excluant la vacance)	17,1 %	17,8 %

TAUX DE RENDEMENT EPRA

(EPRA NIY & EPRA "topped-up" NIY)

En milliers d'euros

	2016	2015
Valeur nette des immeubles de placement	1 124 100	942 000
Frais et droits de mutations	84 380	61 802
Valeur brute des immeubles de placement (B)	1 208 480	1 003 802
Revenus locatifs nets perçus annualisés (A)	60 198	47 790
Ajustements : franchises facturées	2 875	4 969
Revenus locatifs nets perçus annualisés ajustés des franchises (C)	63 072	52 759
Taux de rendement "EPRA NIY" (A)/(B)	5,0 %	4,8 %
Taux de rendement "EPRA topped-up NIY" (C)/(B)	5,2 %	5,3 %

TAUX DE VACANCE EPRA

En milliers d'euros

	2016	2015
Valeur locative de marché totale	66 572	55 863
Valeur locative de marché des espaces vacants	9 141	4 175
Taux de vacance EPRA	14 %	7 %

Données expertises BNPP RE, Catella et Cushman & Wakefield

Croissance & Responsabilité

RATIOS DE COÛTS EPRA

En milliers d'euros

	2016	2015
Charges nettes sur immeubles	(1 862)	(2 781)
Frais de structure ⁽¹⁾	(7 638)	(6 465)
Amortissements, dépréciations et provisions nettes	(9)	(5)
Autres produits couvrant les frais généraux	9	65
Charges du foncier	0	0
Coûts EPRA (incluant la vacance) (A)	(9 500)	(9 186)
Coût de la vacance	1 425	1 299
Coûts EPRA (excluant la vacance) (B)	(8 076)	(7 887)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	47 196	44 310
Revenus locatifs bruts (C)	47 196	44 310
Ratio de coûts EPRA (incluant la vacance) (A)/(C)	20,1 %	20,7 %
Ratio de coûts EPRA (excluant la vacance) (B)/(C)	17,1 %	17,8 %

(1) Retraitement en 2015 des frais non récurrents liés au changement d'actionnaire

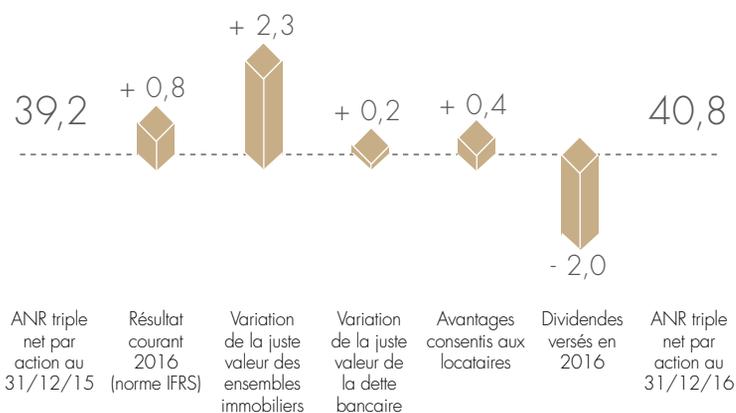
ANR EPRA & ANR TRIPLE NET EPRA

En milliers d'euros, sauf données par action

	2016	2015
Capitaux propres IFRS	583 048	568 309
Étalement des franchises de loyer	(29 732)	(34 673)
Annulation Juste valeur des CAP	(25)	
Annulation Juste valeur des SWAP	205	
Annulation Juste valeur des bons de souscription d'actions	716	
ANR EPRA	554 210	533 637
<i>ANR EPRA par action</i>	<i>41,5</i>	<i>39,9</i>
Valeur de marché de l'emprunt	(585 977)	(413 074)
Valeur comptable de l'emprunt	578 071	402 664
Remise des CAP à leur juste valeur	25	
Remise des SWAP à leur juste valeur	(205)	
Remise des bons de souscription d'actions à leur juste valeur	(716)	
ANR triple net EPRA	545 410	523 267
<i>ANR triple net EPRA par action</i>	<i>40,8</i>	<i>39,2</i>
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	13 357 581	13 358 962

ANR TRIPLE NET EPRA

En euros par action



CHIFFRES CLÉS

RÉSULTAT EPRA

En milliers d'euros, sauf données par action

	2016	2015
Résultat net IFRS	41 265	80 957
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	(20 392)	(62 736)
Autres retraitements de variations de justes valeurs	997	
Retraitement des coûts de rupture d'emprunts	6 334	
Résultat EPRA	28 204	18 220
<i>Résultat EPRA par action</i>	<i>2,1</i>	<i>1,4</i>
Ajustements IFRS (franchises...)	5 314	3 478
Retraitement des frais financiers linéarisés	1 290	776
Cash-flow opérationnel	34 809	22 474

COMPTES SIMPLIFIÉS



DONNÉES FINANCIÈRES CONDENSÉES

COMPTE IFRS

En milliers d'euros

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
BILAN ACTIF			
Immeubles de placement	1 124 100	942 000	871 000
Autres actifs non courants	23 194	28 989	30 941
Actifs non courants	1 147 294	970 989	901 941
Créances clients	16 539	13 132	6 469
Autres créances	13 063	6 996	6 383
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18 634	8 723	23 499
Actifs courants	48 236	28 850	36 351
Total actif	1 195 530	999 839	938 292

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
BILAN PASSIF			
Capital social	66 863	160 470	160 470
Primes et réserves	474 920	326 883	306 267
Résultat de la période	41 265	80 957	42 398
Capitaux propres	583 048	568 309	509 135
Passifs non courants	582 476	406 615	406 055
Passifs financiers courants	2 224	1 626	1 716
Autres dettes courantes	27 783	23 289	21 386
Autres passifs	612 483	431 530	429 157
Total passif	1 195 530	999 839	938 292

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
COMPTE DE RÉSULTAT			
Loyers net ⁽¹⁾	43 965	38 504	41 579
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	20 392	62 736	18 704
Résultat opérationnel	59 987	96 323	57 226
Résultat financier	(17 919)	(14 705)	(14 515)
Charges d'impôts	(802)	(662)	(312)
Résultat net	41 265	80 957	42 398

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

CHIFFRES CLÉS





II
RESPONSABILITÉ SOCIALE
D'ENTREPRISE

CROISSANCE
& **Responsabilité**

« UPGREEN YOUR BUSINESS »

**Faire de notre politique RSE
un vecteur de valeur ajoutée
pour nos clients.**

Cegereal poursuit en 2016 sa démarche de performance environnementale, sociétale et sociale au travers de la stratégie « Upgreen your Business » mise en place en 2015. Cette année sera marquée par l'atteinte de 90 % des objectifs de notre plan d'action 2015-2018. Nous entamons donc en 2017 une réflexion prospective sur notre stratégie RSE en lien avec les enjeux de l'immobilier de demain afin d'aller encore plus loin. Ces efforts ont été récompensés par les organismes reconnus, tels que le GRESB et l'EPRA, et certifiés ISO 14001 sur ses activités de foncière. Ainsi, Cegereal est classé 1^{re} foncière Bureaux selon le questionnaire GRESB 2016 pour ses engagements et sa performance RSE. ”

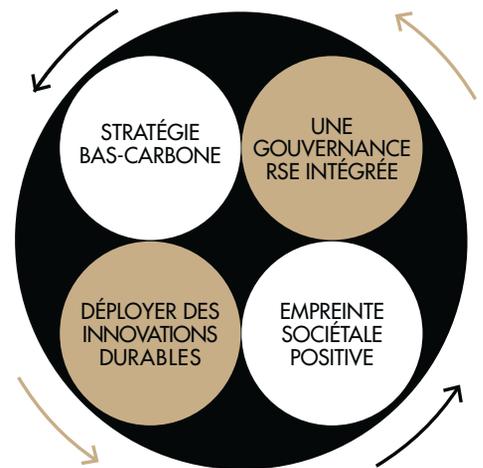
Raphaël Tréguier, Directeur général de Cegereal

NOTRE STRATÉGIE RSE

Cegereal a pour ambition d'être un acteur de référence d'un immobilier qui se réinvente pour s'adapter au monde de demain.

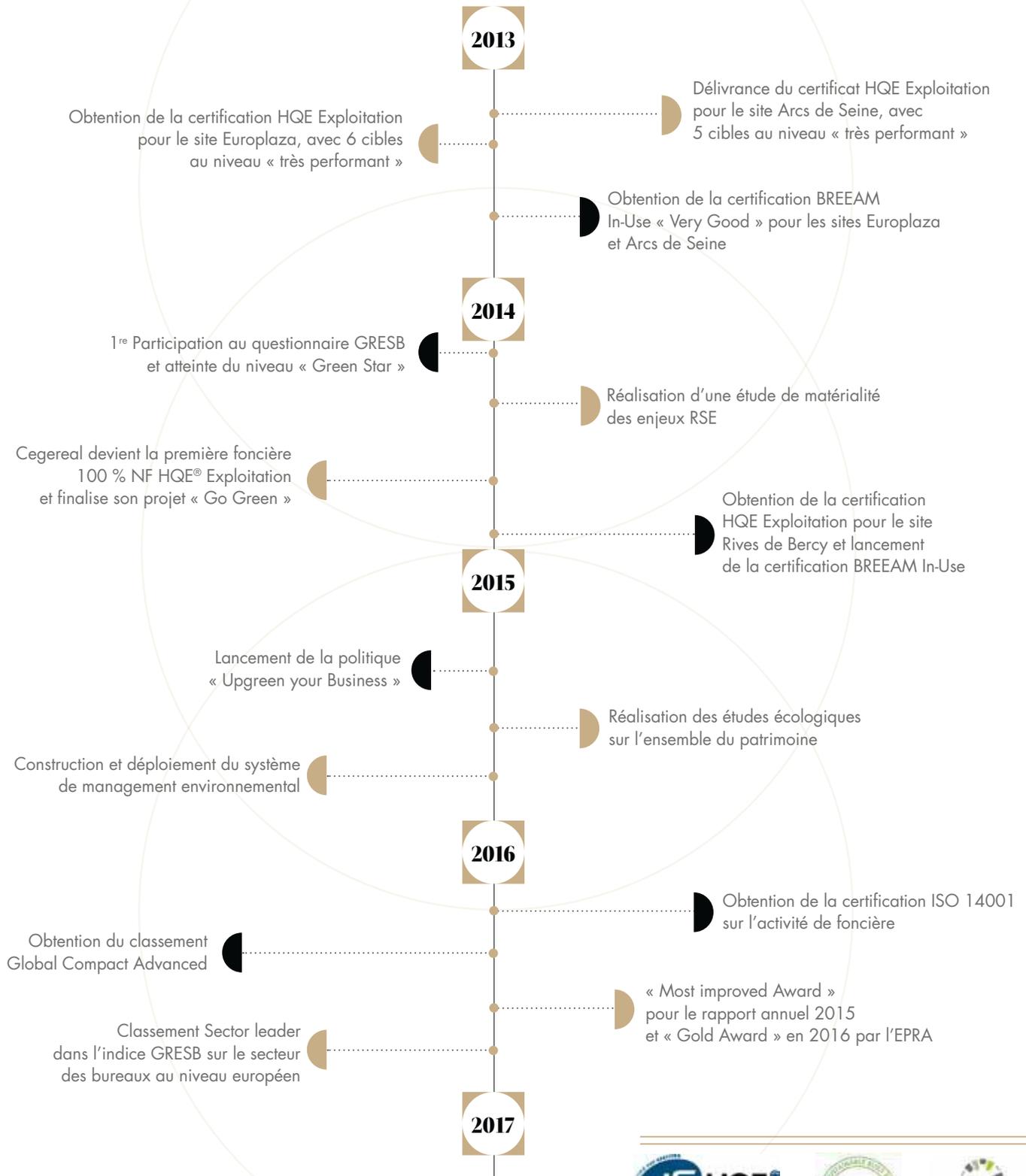
En effet, explosion du numérique, nouveaux usages et modes de travail, engagement pour une transition écologique et nouveaux « business models » façonnent un monde en évolution accélérée.

Notre réflexion stratégique en 2017 se basera sur quatre axes issus de l'analyse des concertations avec nos parties prenantes :



Certains niveaux d'objectifs, déjà atteints, seront renforcés. De nouveaux objectifs seront par ailleurs fixés. Cette stratégie s'applique en 2016 sur les actifs Europlaza, Arcs de Seine et Rives de Bercy. Le nouvel actif Hanami, acquis en décembre 2016, entrera dans le périmètre d'analyse dès 2017.

HISTORIQUE & FAITS MARQUANTS



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

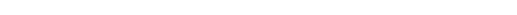
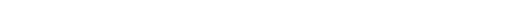
« Upgreen your Business »

PLAN D'ACTION RSE 2016-2020

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

ÉCHÉANCE INDICATEURS/KPI

NIVEAU D'ATTEINTE 2016

Permanent	% en surface cartographiée		100 %
2020	Nombre d'actifs ayant fait l'objet Bilan Carbone de bâtiments		100 %
2020	Moyenne des consommations d'énergie finale par m ²		40 %
2020	Moyenne des émissions de GES par m ²		32 %
2018	% en surface des actifs certifiés HQE Exploitation		100 %
2018	% en surface des actifs certifiés HQE Exploitation		100 %
2018	Obtention du certificat		100 %
Permanent	% de prestataires ayant signé la charte		100 %
2020	% de la surface locative du patrimoine ayant une annexe environnementale signée		85 %
Permanent	% d'actifs (en valeur) situés à moins de 150 m. d'un nœud de transports en commun		100 %
2018	% de surface accessible		100 %
2018	% de surface concernée par la collecte sélective et le tri des déchets		74 %
2018	Taux de couverture du périmètre de reporting		100 %
2020	Moyenne des consommations d'eau en m ³ /m ² /an		50 %
2018	% de couverture du patrimoine des études écologiques		100 %
Permanent			n/a
2020	% des émissions de GES compensées de l'activité corporate		100 %
Permanent	-		n/a
Permanent	-		n/a
Permanent	-		n/a
Permanent			n/a
Permanent	Montant investi annuellement dans des actions de mécénat		n/a
Permanent	% de réponses à la matrice de matérialité et au questionnaire locataires en nombre de parties prenantes		63 %
2018	% de réponses au questionnaire annuel « prestataires et fournisseurs » en % du volume d'achats de la société		86 %
2018	% de mandats de PM et AM visant la Charte d'Engagement Durable		100 %
Permanent	% d'acquisition intégrant une évaluation des risques environnementaux		100 %
Permanent	% des collaborateurs ayant suivi une formation à la RSE		100 %
2018	% de salariés ayant signé la charte		100 %
Permanent			n/a
2018	% de réponse au questionnaire de satisfaction salariés		100 %
Permanent			n/a

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Une reconnaissance forte

Classé dans la plus haute catégorie « Green Star » au classement mondial GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) dès sa première participation, Cegereal est aujourd'hui **première de la catégorie foncière cotée de bureaux en Europe.**

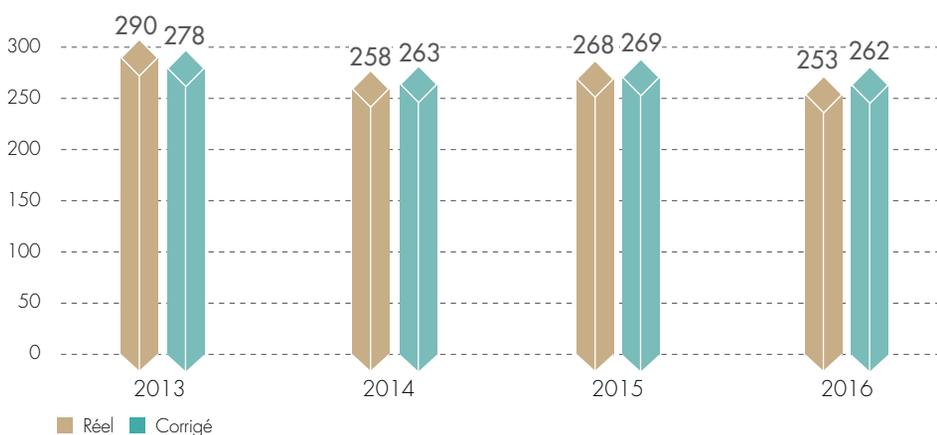
Ce classement récompense le travail réalisé par Cegereal, ses clients et ses partenaires dans le cadre du projet collaboratif « Upgreen your Business », qui a entraîné **une amélioration continue de son score de 33 % entre 2014 et 2016.**

La performance dans le score GRESB traduit un réel engagement du management de Cegereal dans sa volonté de traiter de manière responsable et durable ses activités et cela démontre une transparence extra-financière de sa communication.

Indicateurs environnementaux

La feuille de route de Cegereal en matière d'amélioration de la performance environnementale de son patrimoine suit son cours.

Consommation énergétique du patrimoine (en kWhEF/m²)

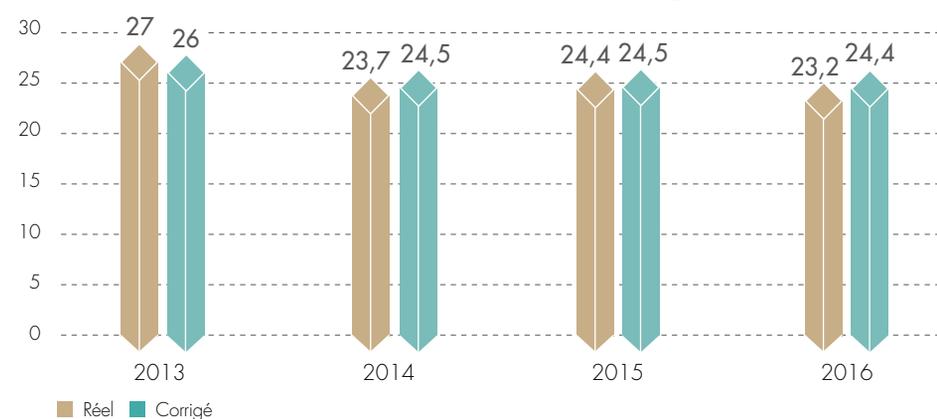


Cegereal suit **un objectif de diminution de la consommation d'énergie finale de son patrimoine** de - 15 % (en kWhEF/m². an) à horizon 2020 par rapport à 2013 et un objectif de réduction directe de ses émissions de gaz à effet de serre (GES) de - 20 % (en kg.CO₂e/m²) avec la même échéance.

En 2016, les consommations d'énergie finale ont diminué, avec une réduction de 6 % par rapport à 2013 et une évolution de - 3 % par rapport à 2015, et les émissions de gaz à effet de serre ont été diminuées de 6 %, avec une évolution de - 1 % par rapport à 2015.

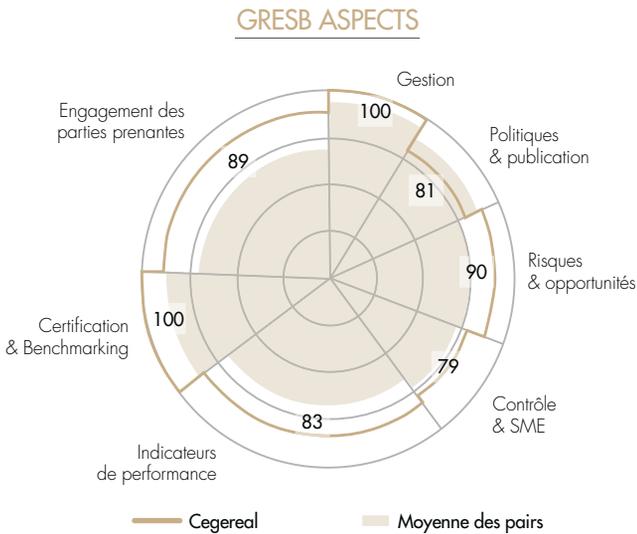
Cette diminution significative et en progression chaque année s'inscrit dans la durée grâce au plan « Upgreen your Business », et permet à Cegereal de se projeter dans l'avenir notamment au regard de la future obligation de réduction de - 25 % d'ici à 2020 prévue par la loi de transition énergétique.

Émissions de gaz à effet de serre patrimoine (kg.CO₂e/m²)



La production de déchets des différents actifs de Cegereal a également diminué entre 2015 et 2016 de 14 %.

Dans le même contexte, et avec l'objectif d'améliorer son mix énergétique, Cegereal s'intéresse à un recours possible aux énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique de son patrimoine.



Source : Cegereal GRESB Aspects 2016

À propos du GRESB Le GRESB est une organisation internationale, dont un des objectifs est d'évaluer les performances du secteur immobilier en matière de développement durable avec 733 sociétés et fonds évalués en 2016 dans le monde.



INTERVIEW



Loïs Moulas,
Directeur Général
de l'Observatoire
de l'Immobilier Durable

QUE PENSEZ-VOUS DE LA DÉMARCHE RSE MISE EN PLACE PAR CEGEREAL DEPUIS 2012 ?

Cegereal a tiré parti d'une obligation réglementaire pour en faire un avantage concurrentiel. À ce jour, tous les immeubles ont été hissés aux meilleurs standards environnementaux en matière de certification et sa démarche globale sur ses activités de foncière est certifiée ISO 14001.

Du point de vue de l'OID, le dynamisme de Cegereal tient surtout de l'efficacité de son organisation RSE avec laquelle les partenaires et prestataires, notamment l'asset management et le property management, embarquent les démarches environnementales tout au long du cycle d'acquisition et de gestion du patrimoine.

C'est là tout l'intérêt de ces démarches qui donnent l'opportunité à une société cotée d'embarquer son écosystème dans sa propre transition écologique, en mettant en place une politique d'achats responsables.

POUR VOUS, QUE SIGNIFIE LE CLASSEMENT DE SECTOR LEADER BUREAUX ATTRIBUÉ À CEGEREAL AU GRESB SURVEY 2016 ?

Cegereal est récompensée par trois années de montée en puissance sur le déploiement d'une stratégie RSE, et tout ceci avec une équipe restreinte.

Green Star en 2013 et aujourd'hui Sector Leader sur le peer bureaux en Europe, Cegereal se démarque par sa capacité à embarquer ses parties prenantes dans ses propres démarches, le fondement même de sa stratégie « Upgreen your Business ». Cela se traduit par une amélioration continue de la performance énergétique de ses immeubles depuis 2013 ; la prise en compte des préoccupations de ses partenaires dans l'élaboration de sa stratégie ; une politique de risques incluant les risques environnementaux et climatiques qui lui ont permis de se hisser à la tête du classement de 2016.



Certifications et labels

100 % DU PATRIMOINE DE CEGEREAL EST CERTIFIÉ DEPUIS 2015

- 100% du patrimoine certifié BREEAM In-Use International niveau « very good »
- 100 % du patrimoine certifié NF HQE® Bâtiments Tertiaire en Exploitation

Taux de certification du patrimoine de Cegereal en 2016



Annexes environnementales

Cegereal s'engage réciproquement avec ses locataires dans une démarche de développement durable en se fixant comme objectif de généraliser la signature d'une annexe environnementale à tous les baux d'ici à 2020. Ces annexes entraînent un dialogue fréquent entre Cegereal et ses locataires sur la responsabilité environnementale.

À ce jour, les annexes ont été signées sur 85 % de la surface louée.”

Des usages de l'eau stabilisés

Entre 2013 et 2016, les consommations d'eau provenant du réseau de distribution restent stables. Un objectif de 10 % de réduction des consommations d'eau des actifs est fixé à horizon 2020 (en m³/m²/an). En 2016, les consommations d'eau ont diminué de 5 % par rapport à 2013 et de 3 % par rapport à 2015.

INTERVIEW



Sophie Kramer,
Northwood Investors
Asset Management

COMMENT INTÉGREZ-VOUS LA MAÎTRISE DES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX DANS LES PROCESSUS DE GESTION DES ACTIFS DE CEGEREAL ?

Nous sommes conscients de l'importance des standards existants en matière de performance environnementale pour Cegereal. De l'acquisition, à la gestion et signature des baux, nous avons intégré de nouvelles pratiques afin de maîtriser les risques environnementaux. Ces pratiques sont positives pour nos activités puisque nous améliorons la résilience des immeubles gérés et nous créons de la proximité avec nos locataires en remettant l'homme au centre de nos préoccupations. Nous avons désormais une très bonne maîtrise technique de nos immeubles tout en ayant réussi à créer de nouveaux liens avec les locataires. Ainsi, Cegereal a eu un impact vertueux d'amélioration continue à travers la stratégie « Upgreen your Business » que nous avons déployée.

Notre politique de gestion se veut volontariste sur l'innovation.

Notre champ d'intervention ne s'arrête plus à l'environnement, nous sommes de plus en plus challengés sur les problématiques immobilières de demain. Si nous n'avons aucune inquiétude à nous faire concernant l'accessibilité des immeubles, ceux-ci se doivent de présenter les meilleures performances en termes de connectivité, offrir des espaces de travail partagés et favoriser le confort et le bien-être des usagers. C'est pour cela que nous devons intégrer l'innovation à toutes les étapes de nos processus de gestion. À titre d'exemple, nous avons conçu et mis en œuvre le plus grand jardin boisé (3 000 m²) en plein cœur du quartier d'affaires de La Défense sur Europlaza.

Biodiversité et utilisation des sols

Déjà en 2015, Cegereal avait réalisé des études écologiques sur 100 % de son patrimoine, atteignant ainsi son objectif. Ces études ont permis de faire une analyse environnementale des sites où sont implantés les différents actifs de Cegereal, d'en évaluer la valeur écologique. À la suite de cette analyse, des plans de gestion écologique ont été mis en place pour chacun des actifs afin de préserver et développer la biodiversité.

Des indicateurs de biodiversité, comme le coefficient de biotope, ont notamment été calculés pour évaluer le niveau initial de biodiversité afin de pouvoir ultérieurement mesurer l'évolution de la gestion de la biodiversité sur le patrimoine.

Ces indicateurs, définis et calculés par un écologue, permettent de mettre en lumière la biodiversité ordinaire ou remarquable sur site, d'identifier des espèces emblématiques à un temps donné, d'évaluer l'évolution des surfaces et de la diversité des biotopes ou encore de mesurer les nuisances et pollutions auxquelles sont soumises les espèces du site. Une évaluation de la manière dont communique Cegereal sur la biodiversité et sur ses engagements en faveur celle-ci a aussi été effectuée.

Dans ce contexte de développement de la biodiversité, Europlaza s'est végétalisé en 2015 et est devenue la nouvelle « Tour Jardin ». Le bâtiment se retrouve ainsi entouré par 3 000 m² de jardin boisé, et le hall d'entrée a été repensé afin d'offrir aux utilisateurs un lieu de services et de détente. Le projet avec tous les jardins privatifs a été livré en 2015, en suivant les prescriptions données par l'étude écologique. Arcs de Seine s'est aussi muni d'une toiture végétalisée sur son RIE, et dans ce contexte de préservation et développement de la diversité, des nichoirs à oiseaux et des panneaux d'information sur la biodiversité y sont présents.



Cegereal a ainsi investi 1 030 011 euros en 2015 et 2016 dans des travaux de rénovation énergétique.”

Maîtrise des risques environnementaux

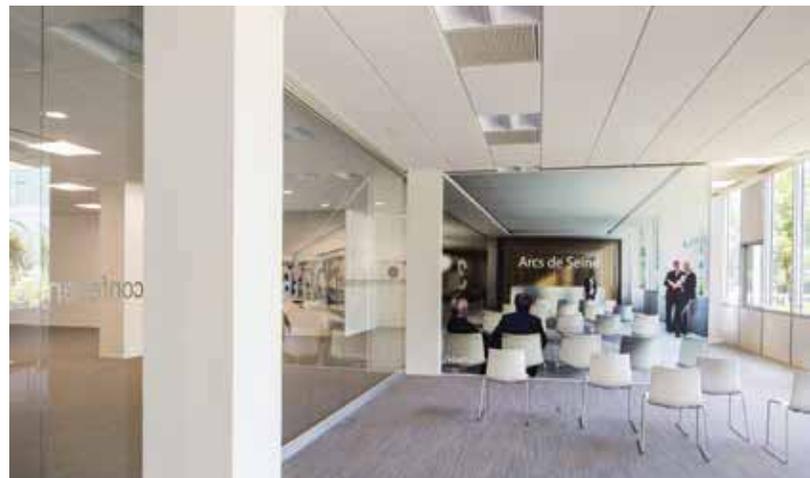
Cegereal, en tant que foncière, peut être confrontée à des risques affectant l'environnement et entraîner des pollutions spécifiques à leur activité. Les principaux risques sont en lien avec la qualité de l'air intérieur à laquelle s'ajoute la possible présence d'amiante et de plomb au sein des bâtiments. Afin de montrer son engagement et sa volonté de créer un espace de confort et de respecter les normes en matière de qualité environnementales, Cegereal a obtenu la certification HQE exploitation et BREEAM In-Use sur 100 % de son patrimoine en 2014. Aucun risque lié aux sujets ci-dessus n'a été constaté sur les actifs de Cegereal.

De plus, les risques environnementaux sont directement anticipés et maîtrisés dans le cadre de la politique de travaux et entretien des actifs à travers les capex et opex verts ou encore grâce au suivi des certifications. Ainsi aucune provision pour risque environnemental n'est comptabilisée dans les comptes de Cegereal.

En 2016, des travaux ont été effectués sur Arcs de Seine et Europlaza, notamment la rénovation des groupes électrogènes, des canalisations horizontales d'Eau Glacée ou encore l'installation de LEDs sur Europlaza et le remplacement des refroidisseurs sur Arcs de Seine.

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

Cegereal a mis plusieurs mesures en place dans le but de prévenir au mieux les risques de pollution et de diminuer les impacts environnementaux. Ainsi, les prestataires de Cegereal s'occupant de la gestion technique des actifs sont poussés à prendre en compte les critères d'éco-conception, de développement durable et d'efficacité énergétique au moment de choisir les matériaux et technologies utilisés dans les immeubles. Pour s'assurer du suivi de ces préconisations, Cegereal a fait signer une « Charte Chantier propre » à ses asset et property manager. Cette charte décrit un ensemble de mesures préventives envers les locataires des différents bâtiments et plusieurs critères à respecter en cas de projets de rénovation et développement : santé, sécurité et environnement.





De façon à diminuer son impact environnemental et plus spécifiquement son empreinte carbone, Cegereal encourage aussi l'utilisation des transports en commun, facilité sur chacun des sites avec un réseau de transport en commun à moins de 130 m de tous les immeubles.

Cegereal intègre une évaluation des risques climatiques et environnementaux au process de « Due Diligence », qui permet d'évaluer le niveau d'intégration de ces problématiques lors d'un processus d'acquisition et les risques associés. Cette évaluation se fait en lien avec l'asset manager Northwood Investors.

Par l'obtention des certifications ISO 9001 et 14001, le property manager Yxime s'engage à prendre en compte les possibles impacts environnementaux et l'empreinte carbone dans ses choix de rénovation. Ce à quoi s'ajoute une gestion de la prévention des risques associés à des règles de sécurité strictes déployée à travers son propre système de management.

Plan d'accessibilité PMR

Cegereal a mis en place un plan PMR (personnes à mobilité réduite) sur chacun des actifs pour favoriser une politique volontariste en matière de handicap. Ces plans PMR sont intégrés aux notices de sécurité des actifs.

UNE GOUVERNANCE RSE INTÉGRÉE

La stratégie RSE de Cegereal

La stratégie RSE est orchestrée par un Comité de pilotage présidé par Raphaël Tréguier.

Effectif depuis 2013, ce comité trimestriel permet de définir et suivre nos objectifs RSE court et long terme. Les objectifs du comité s'appuient sur la base des préoccupations de nos parties prenantes en regard de notre stratégie globale.

Pour se faire, Cegereal base ses réflexions stratégiques sur différentes actions dont la réalisation d'une matrice de matérialité et des enquêtes de satisfaction clients, Cegereal suit les engagements RSE de ses partenaires commerciaux et dispose d'une veille efficace via ses différents réseaux.

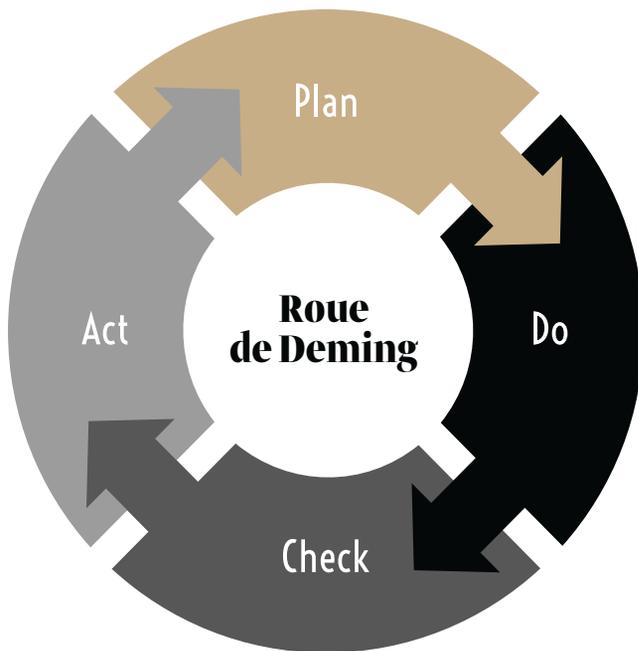


Notre Système de Management Environnemental certifié ISO 14001

Cegereal a choisi 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 foncières selon la norme internationale ISO 14001. Le SME porte sur l'ensemble de nos activités de foncières, soit l'acquisition, la cession et la gestion de nos trois sites Europlaza, Arcs de Seine et Rives de Bercy. Ainsi, Cegereal inscrit sa stratégie dans un processus d'amélioration continue, selon la roue de Deming (plan-do-check-act).



PRINCIPE DE L'AMÉLIORATION CONTINUE ROUE DE DEMING



COLLABORATEURS

Mettre l'humain au centre des préoccupations de Cegereal

RELATIONS SOCIALES

Chaque année, un questionnaire de satisfaction est diffusé auprès des collaborateurs de Cegereal. Il permet de recueillir leurs attentes et considérations sur les questions de bien-être et les conditions de travail. Cegereal ne dispose pas d'instance représentative de son personnel en raison de la taille de son effectif.

ÉGALITÉ DE TRAITEMENT

Cegereal a fait de la mixité homme-femme une valeur fondamentale de sa politique sociale. L'ensemble des salariés sont traités avec équité et bénéficient des mêmes accès à la formation professionnelle. Tous participent à une revue des performances biannuelle avec la direction.

Cegereal n'est soumise à aucune obligation concernant l'insertion des personnes en situation de handicap étant donné la taille de son effectif.



RESPECT DES CONVENTIONS DE L'OIT

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

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

PRINCIPES ET VALEURS DÉFENDUS

L'ensemble des collaborateurs de Cegereal est aligné sur les principes et valeurs défendus par l'entreprise par la signature d'une charte éthique en 2015. Cette charte reprend les principes énumérés traitant du respect : des droits de l'homme et du travail ; des salariés ; des actionnaires ; des sous-traitants et fournisseurs ; du territoire et de l'environnement.

À propos de Global Compact

Cegereal a une nouvelle fois renouvelé son adhésion à l'association Global Compact France et s'engage à respecter et à soutenir les dix principes fondamentaux de l'organisation. De plus, Cegereal a atteint en 2016 le niveau « GC Advanced » de l'association. Ce niveau fixe un standard plus élevé de performance en matière de responsabilité sociétale et est fortement encouragé. Il 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.



LES DIX PRINCIPAUX PRINCIPES SONT LES SUIVANTS, CATÉGORIE PAR CATÉGORIE :

DROITS DE L'HOMME

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

DROIT DU TRAVAIL

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

ENVIRONNEMENT

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

LUTTE CONTRE LA CORRUPTION

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

Ces principes sont ensuite implantés dans la stratégie et les opérations grâce aux 21 critères nécessaires à l'obtention du niveau « Advanced ».



EMPREINTE SOCIÉTALE POSITIVE

Matrice de matérialité

Cegereal a travaillé sur sa matrice de matérialité pour la première fois en 2014. En 2016, celle-ci a été mise à jour sur la base d'un questionnaire remis aux parties prenantes, et d'une hiérarchie des enjeux Cegereal.

Les données collectées auprès des parties prenantes ont permis d'évaluer leur niveau d'attente, ainsi que le niveau de maîtrise de Cegereal pour chacun des enjeux identifiés. La maîtrise des enjeux par Cegereal est représentée sur les graphiques suivants par la taille des cercles.

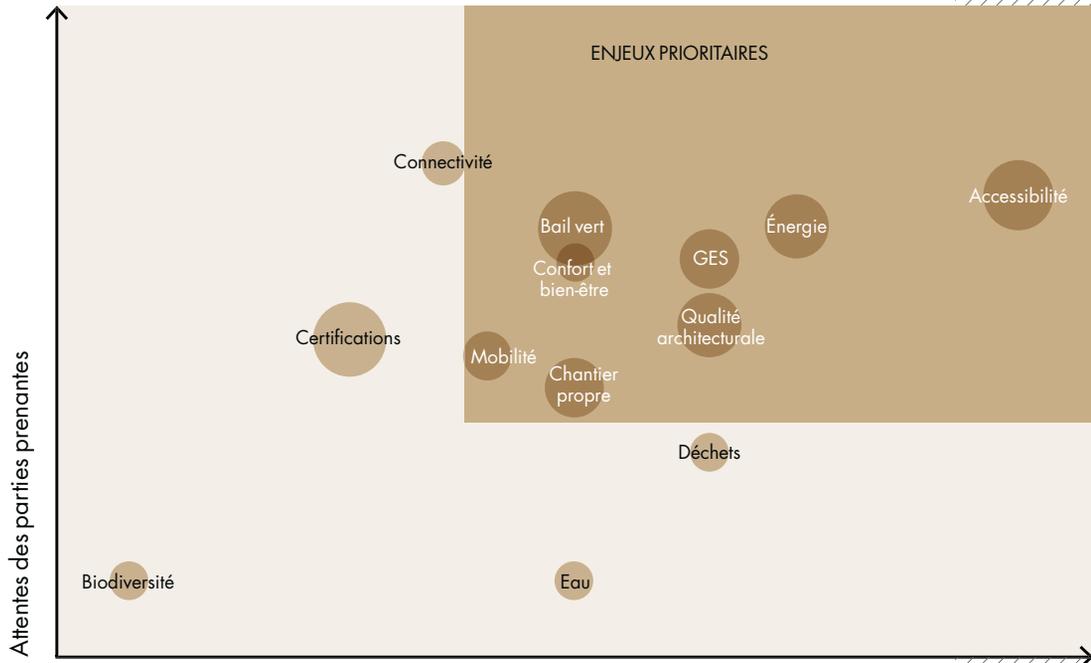
Ces enjeux sont au nombre de 24. Il est possible de distinguer les enjeux liés au patrimoine des enjeux sociétaux. **Nous comptons donc 13 enjeux patrimoine, et 11 enjeux sociétaux.**

Ces matrices de matérialité font ressortir l'importance de l'accessibilité et de l'énergie dans les sujets liés au patrimoine, ainsi que des conditions de travail et de l'éthique des affaires pour les sujets sociétaux.

Ces enjeux prioritaires sont tous considérés et traités au sein du plan d'action « Upgreen your Business ».

Les axes d'amélioration concernent les nouvelles problématiques de connectivité des bâtiments et de confort et bien-être de l'utilisateur. Ces nouveaux enjeux font partie des réflexions de Cegereal en termes d'innovation.

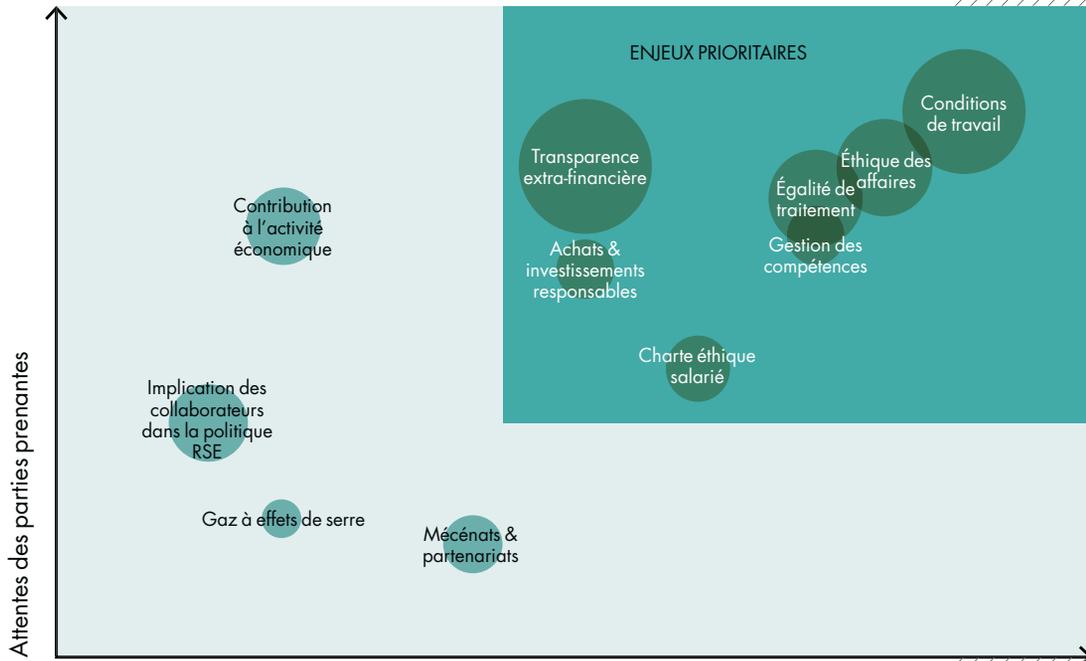
MATRICE DE MATÉRIALITÉ PATRIMOINE



Hiérarchie des enjeux Cegereal



MATRICE DE MATÉRIALITÉ SOCIÉTÉ



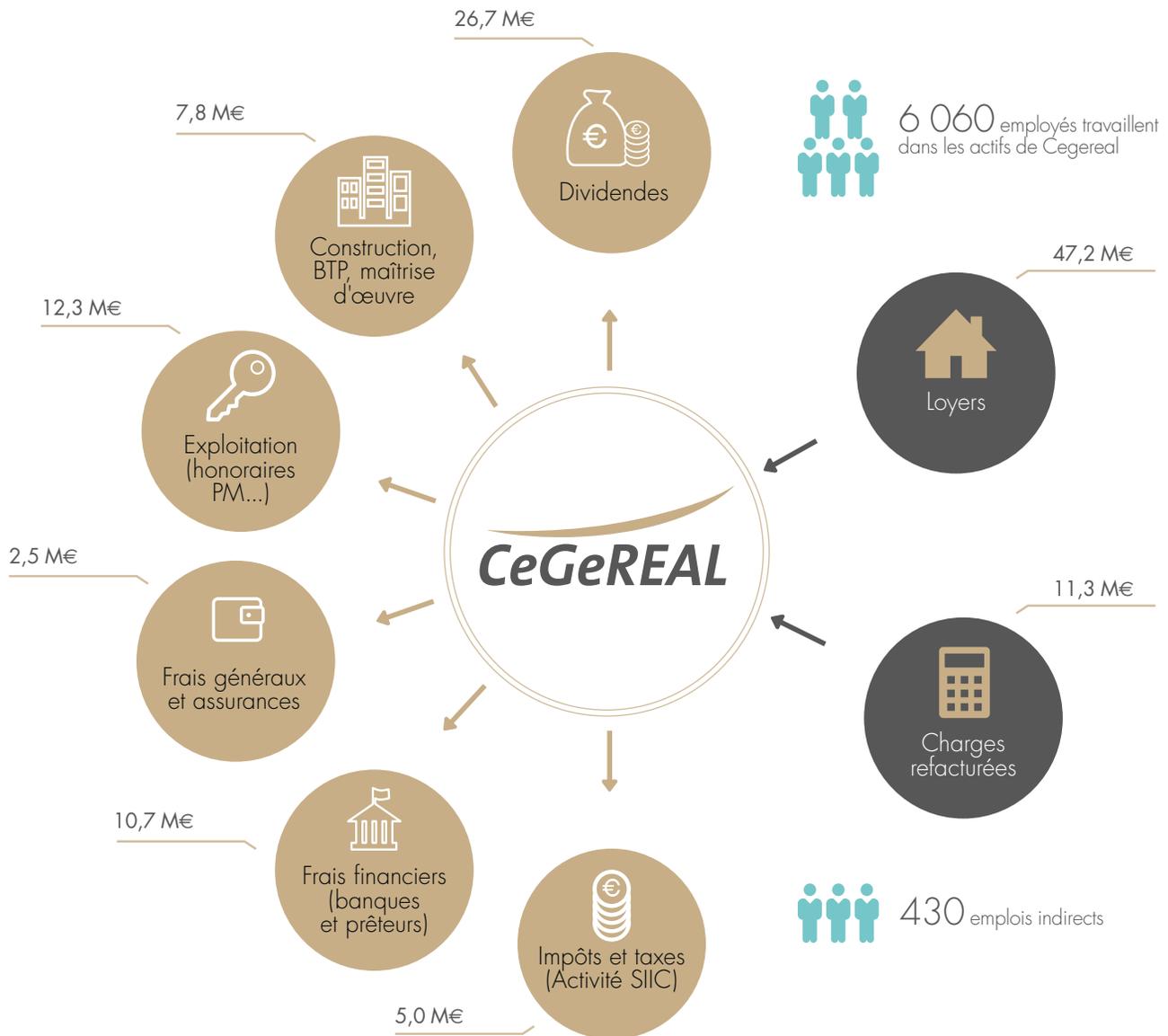
Hiérarchie des enjeux Cegereal



Maîtrise de l’empreinte sociétale

En développant sa politique RSE et en se responsabilisant dans les domaines de l’environnement, du social et du sociétal, Cegereal a un impact sur toute la chaîne de valeur du secteur immobilier et réussit à valoriser ses actions. Ces répercussions sur la chaîne de valeur permettent également à Cegereal d’améliorer sa maîtrise des risques et sa performance économique. La valeur de cette empreinte sociétale n’est pas estimable mais reste bien réelle et significative.

Depuis 2015, la stratégie « Upgreen your Business » a été mise en place, en se concentrant sur l’accompagnement et la responsabilisation des locataires et des property et asset manager dans leur démarche RSE en déployant notamment une charte de chantier propre, une charte d’achats responsables et un questionnaire satisfaction locataire. L’accent a également été placé sur le dialogue avec les parties prenantes, grâce au questionnaire lié à la charte d’achats responsables et à la matrice de matérialité.



Charte d'achats responsables

Dans le cadre de leur démarche de développement durable, et au travers de leur stratégie RSE, Cegereal considère l'engagement et l'adhésion de leurs parties prenantes comme essentiel, compte tenu du modèle externalisé de gestion de la société. Ainsi Cegereal a instauré une relation de confiance à long terme avec l'ensemble de ses prestataires.

Une charte d'achats responsables a été mise en place en 2014 et diffusée à l'ensemble des prestataires de la société pour signature, qui doit être renouvelée en même temps que les contrats. L'objectif de cette charte est de sélectionner des fournisseurs en phase avec les convictions de Cegereal en termes de problématiques environnementales, sociales et sociétales dans leur prestation, tout en sensibilisant le cas échéant les autres fournisseurs.

Un questionnaire dédié aux achats responsables est également diffusé annuellement aux fournisseurs pour évaluer les pratiques mises en œuvre. Sur les deux dernières années, 86 % des partenaires commerciaux de Cegereal, représentant près de 81 % du volume d'achats de la société, ont répondu à un questionnaire les interrogeant sur leurs pratiques de développement durable.



79% des répondants ont adhéré à la charte d'achats responsables de Cegereal. ”

79 % des répondants ont adhéré à la charte d'achats responsables de Cegereal. Ils représentent plus de 85 % du volume d'achats de Cegereal.



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

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

Impact territorial, économique et social

La politique RSE de Cegereal considère l'insertion optimale de ses actifs immobiliers dans la ville et à l'échelle du quartier comme un enjeu essentiel et s'évertue à limiter l'impact de ses activités sur l'entourage des immeubles et notamment les populations avoisinantes.

Dans ce cadre, Cegereal s'implique dans des associations telles que l'Association des Utilisateurs de la Défense (AUDE) en lien avec son actif Europlaza. Les trois actifs du patrimoine rassemblent plus de 6 000 salariés, et de par ses différentes implantations contribuent fortement à l'attractivité économique des territoires où elles sont localisées.

Indicateur clé :

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

Nos partenariats et mécénats

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

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



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



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



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



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



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



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



INTERVIEW



Philippe Sanchez,

Directeur financier
Exclusive Networks
Locataire d'Arcs de Seine

EN QUOI LA STRATÉGIE « UPGREEN YOUR BUSINESS » SERT-ELLE LA STRATÉGIE RSE D'EXCLUSIVE NETWORKS ?

Exclusive Group réunit plusieurs centaines de collaborateurs dans le monde entier. Notre positionnement sur un marché innovant en pleine croissance nous amène à travailler en étroite collaboration avec des grands comptes internationaux.

Ainsi, nous sommes un acteur, habile en matière de conduite du changement et, sensibilisé aux pratiques de développement durable. En ce sens, l'excellence environnementale de l'immeuble Arcs de Seine nous permet d'être en ligne directe avec notre stratégie interne et répondre aux exigences de nos propres parties prenantes.

Je tenais aussi à souligner tous les bénéfices indirects induit par la stratégie « Upgreen your Business » et les processus de management environnementaux certifiés ISO 14 001. Ces bénéfices se situent à tous les niveaux, de la maîtrise technique de nos locaux à la qualité des relations que nous entretenons avec les prestataires de Cegereal (Yxime et Northwood Investors).

LES INVESTISSEMENTS ENTREPRIS SUR ARCS DE SEINE RÉPONDENT-ILS AUX NOUVEAUX BESOINS DE VOS COLLABORATEURS ?

Les travaux de réhabilitation de l'immeuble d'Arcs de Seine semblent très prometteurs. Les nouveaux services aux bâtiments tels que la Wi-Fi dans toutes les parties communes sont très appréciés. L'utilisation de systèmes techniques vertueux vont produire des économies d'énergie et donc des économies de charges. C'est un facteur très important de notre développement.

La charte de chantier propre déployé par Cegereal a été bénéfique aux différents locataires puisque nous n'avons pas subi de nuisance particulière pendant cette phase de travaux.

NOTRE STRATÉGIE BAS-CARBONE

À PROPOS DE LA COMPENSATION CARBONE



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

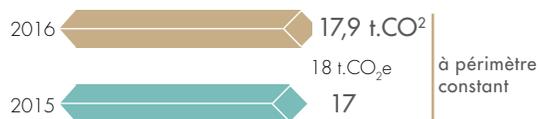
La stratégie de Cegereal est en droite ligne avec les engagements de la France pris lors de la COP21 sur la maîtrise des risques liés au changement climatique. Cegereal a fait de sa politique Bas-Carbone un levier de création de valeur qui repose sur trois piliers.

En 2016, Cegereal mesure les émissions de gaz à effet de serre sur la totalité de son périmètre de reporting et de ses activités de corporate. Si la maîtrise des émissions et l'implication des parties prenantes constituent des acquis depuis 2013, de nouveaux efforts ont été mis en œuvre comme la réalisation du Bilan Carbone des actifs immobiliers et la compensation des émissions de la société.



Compenser ses émissions de GES

Les émissions de GES liées à l'activité Corporate de Cegereal sont stables entre 2015 et 2016 malgré l'augmentation des déplacements nécessaires au développement de l'activité du Groupe.



Par ailleurs, Cegereal a engagé une démarche de compensation volontaire de ses émissions de GES auprès de la Fondation GoodPlanet, dont la méthodologie s'inspire directement des principes du Mécanisme de Développement Propre (MDP) de la Convention Cadre des Nations Unies sur le Changement Climatique.

Mesurer et diminuer ses émissions de GES sur l'ensemble des périmètres

Cegereal a bâti une stratégie globale bas-carbone sur son activité corporate, sur l'ensemble de son patrimoine et sa stratégie d'acquisition.

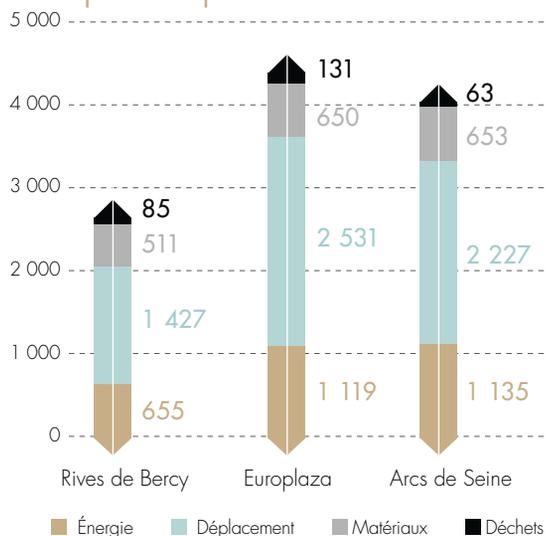
Des actions de réduction des émissions de GES concrètes ont été mises en œuvre, avec des résultats puisque les émissions directes des actifs immobiliers de Cegereal ont diminué de 6 % depuis 2013 avec un objectif de réduction de 20 % d'ici à 2020, avec une évolution de - 1 % par rapport à 2015.

En 2016, Cegereal a réalisé un bilan carbone de ses trois actifs. Les émissions de gaz à effet de serre ont été calculées pour les postes suivants :

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

Les résultats sont les suivants :

Émissions de GES en tCO₂e par poste et par actif pour l'exercice 2016



En moyenne, 55 % des émissions sont dues aux déplacements des employés, 25 % aux consommations énergétiques, 18 % aux matériaux utilisés pour construire et rénover le bâtiment et seulement 2 % au traitement des déchets.



Les émissions de GES liées aux déplacements proviennent en majorité des employés utilisant leurs véhicules personnels alors qu'ils ne sont que 41 % à venir en voiture ou à moto. Si les bureaux n'étaient pas proches de Paris, l'impact des déplacements augmenterait considérablement les données du Bilan Carbone.

Les émissions de GES du site Rives de Bercy sont 10 % plus faibles que celles des autres sites détenus par Cegereal, ce qui s'explique par une densité de personnes plus faible par m² de bureaux (25 m²/ETP contre 20 m²).

Désormais, nos processus d'acquisition intègrent la mesure des risques climatiques ce qui nous permet d'anticiper les mesures à mettre en œuvre pour diminuer l'impact futur de notre parc immobilier.

Engager ses parties prenantes dans la réduction des émissions de GES

La charte d'achats responsables constitue un dispositif mis en place en 2014 qui permet d'embarquer les partenaires dans un cercle vertueux d'amélioration de leurs pratiques RSE. Le respect de ses engagements constitue un acte fort dans notre processus d'achat pour chacun de nos nouveaux partenaires. Ainsi, nous pouvons agir sur nos émissions de gaz à effet de serre sur lesquelles nous n'avons pas le contrôle direct. En 2016, 79 % des partenaires commerciaux représentant plus de 85 % du volume d'achats total de Cegereal avaient signé cette charte.

INNOVATION DURABLE



L'innovation est un enjeu lié de plus en plus étroitement au milieu de l'immobilier. Cegereal, dans le cadre des plans pluriannuels de travaux déployés pour ses actifs, a intégré, sous la forme de plan d'action spécifique, de nouvelles thématiques, en accord avec l'évolution des usages et des attentes du marché.

Des immeubles connectés

La rénovation du hall de la tour Europlaza à La Défense a permis de mettre en valeur des espaces connectés. Redonnant un sens à des locaux sous utilisés auparavant, le nouveau hall dispose d'un mobilier connecté afin de proposer des espaces de travail pour ses utilisateurs. Le Wi-Fi a également été déployé au-delà des simples parties privatives, et est accessible depuis le hall et les jardins. Ce nouveau hall connecté ayant constitué un succès en 2016, Cegereal envisage de déployer ce même type d'espaces communs sur d'autres immeubles, et notamment sur Arcs de Seine. Ce dernier dispose d'ores et déjà de Wi-Fi accessible depuis les jardins et l'auditorium situé au R-2. La connectivité étant un enjeu important d'après la matrice de matérialité, de nouvelles pistes de réflexion sont engagées afin de renforcer la stratégie innovation de Cegereal dans les années à venir.

Améliorer le confort et le bien-être de nos locataires

Cegereal place le confort et le bien-être des locataires de ses immeubles au cœur de ses priorités. Là encore, les attentes des parties prenantes et du marché en général sont de plus en plus nombreuses. Afin de répondre à ces nouveaux besoins, Cegereal souhaite mettre en place une cartographie de son patrimoine au regard d'indicateurs de confort et de bien-être de l'utilisateur. Aujourd'hui, les immeubles disposent déjà d'un grand nombre d'aménités, contribuant à un usage confortable des bâtiments. L'ensemble du parc dispose de restaurants, cafétérias et auditoriums. Les immeubles Europlaza et Rives de Bercy mettent à disposition des utilisateurs des salles de fitness et Arcs de Seine inclut des vestiaires pour les coureurs.

ANNEXES

Annexe 1 - Indicateurs et méthodologie de reporting

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

La mission de l'EPRA est de promouvoir l'investissement dans le secteur immobilier cote et de le représenter. L'EPRA publie notamment des « Sustainability Best Practices Recommendations » (s-BPR) qui définissent les lignes directrices à suivre par les sociétés foncières cotées en matière d'information environnementales afin de renforcer la transparence et la comparabilité des données publiées dans leurs rapports annuels. Ces recommandations sont appliquées sur le périmètre interne (dit « corporate ») et le patrimoine détenu soit les trois ensembles immobiliers : Arcs de Seine (3 bâtiments) ; Europlaza ; Rives de Bercy.

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

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

Pour l'année 2016, les taux de couverture sont en progression, de 100 % pour le scope « Corporate », 100 % pour le scope « Gestion », et 77 % pour le scope « Usage ». Sur ce dernier scope, des extrapolations décrites ci-après ont été réalisées afin de communiquer sur les consommations de l'ensemble des locataires. Les données publiées correspondent **à la période du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016** et elles ont fait l'objet d'une revue par l'un des commissaires aux comptes de Cegereal.

Le détail de la méthodologie de reporting utilisée est disponible ci-dessous et sur le site Internet de Cegereal. Conformément à la méthodologie de reporting de Cegereal retranscrite dans ses procédures, le Campus Hanami n'est pas pris en compte pour l'exercice de reporting 2016. En effet, le référentiel prévoit que les actifs acquis en cours d'exercice N sont intégrés au reporting de l'exercice N+1.



INDICATEURS CORPORATE

SCOPE 1 - CORPORATE	RÉFÉRENCE GRI G4 CONSTRUCTION & REAL ESTATE - EPRA	UNITÉ	2015	2016	VARIATION 2016/2015	2016 NON CORRIGÉ DU CLIMAT
ÉNERGIE						
<i>Volume</i>						
Consommation d'énergie totale	EN 3 & 4 - Abs & lfl Energy	MWhEF	6 613	6 408	- 3 %	6 408
Dont fossile (gaz et fioul)	EN 3 - Abs & lfl Fuels	MWhEF	-	-	/	-
Dont électricité	EN 4 - Abs & lfl Electricity	MWhEF	6 613	6 408	- 3 %	6 408
Dont réseau urbain	N 4 - Abs & lfl DH&C	MWhEF	-	-	/	-
<i>Ratios</i>						
Par m ²	CRE 1 - Int Energy	kWhEF/m ²	37,79	36,60	- 3 %	36,60
Par ETP	CRE 1 - Int Energy	kWhEF/ETP	1 653	1 602	- 3 %	1 602
Par m ²	CRE 1 - Int Energy	kWhEP/m ²	97,49	94,50	- 3 %	94,50
CARBONE						
<i>Volume</i>						
Émissions totales liées à l'énergie	EN 16 - Abs & lfl GHG	t.CO ₂ e	0,52	0,50	- 4 %	0,50
Dont directes	EN 15 - Abs & lfl GHG Direct	t.CO ₂ e	-	-	/	-
Dont indirectes	EN 16 - Abs & lfl GHG Indirect	t.CO ₂ e	0,52	0,50	- 4 %	0,50
Émissions totales Article 75	EN 15, 16, & 17 - Abs & lfl GHG	t.CO ₂ e	17,00	17,90	5 %	17,90
<i>Ratios</i>						
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	CRE 3 - Int GHG	kg.CO ₂ e/m ²	2,97	2,86	- 4 %	2,86
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	CRE 3 - Int GHG	kg.CO ₂ e/ETP	130	125	- 4 %	125
Émissions totales Article 75 par m ²	CRE 3 - Int GHG	kg.CO ₂ e/m ²	97,1	102	5 %	102
Émissions totales liées Article 75 par ETP	CRE 3 - Int GHG	kg.CO ₂ e/ETP	4 250	4 475	5 %	4 475
EAU						
<i>Volume</i>						
Consommation totale	EN8 - Abs & lfl WAT	m ³				
<i>Ratios</i>						
Par ETP	CRE 2 - Int WAT	m ³ /ETP				
Par m ²	CRE 2 - Int WAT	m ³ /m ²				
DÉCHETS						
<i>Volume</i>						
Tonnage total	EN23 - Abs & lfl WASTE	kg	531	531	0 %	
% de déchets triés	EN23	%	100 %	100 %	/	
<i>Ratios</i>						
Par ETP	-	kg/ETP	132,75	132,75	0 %	

Périmètre de calcul : 175 m² et 4 ETP pour 2016



INDICATEURS PATRIMOINE

a. Indicateurs Énergie

PATRIMOINE	RÉFÉRENCE GRI G4 CONSTRUCTION & REAL ESTATE - EPRA	UNITÉ	2015	2016	VARIATION 2016/2015	2016 NON CORRIGÉ DU CLIMAT
------------	--	-------	------	------	------------------------	----------------------------------

SCOPE 2 - Bailleurs

<i>Volume</i>						
Consommation d'énergie totale	EN 3 & 4 - Abs & lfl Energy	MWhEF	15 817	16 725	6 %	16 159
Dont fossile (gaz et fioul)	EN 3 - Abs & lfl Fuels	MWhEF	-	-	/	-
Dont électricité	EN 4 - Abs & lfl Electricity	MWhEF	10 426	10 824	4 %	10 824
Dont réseau urbain	N 4 - Abs & lfl DH&C	MWhEF	5 391	5 901	9 %	5 335
<i>Ratios</i>						
Par m ²	CRE 1 - Int Energy	kWhEF/m ²	120	127	6 %	123
Par ETP	CRE 1 - Int Energy	kWhEF/ETP	2 610	2 760	6 %	2 667
Par m ²	CRE 1 - Int Energy	kWhEP/m ²	246	262	7 %	253

SCOPE 3 - Utilisateurs

<i>Volume</i>						
Consommation d'énergie totale	EN 3 & 4 - Abs & lfl Energy	MWhEF	19 645	17 719	- 10 %	17 119
Dont fossile (gaz et fioul)	EN 3 - Abs & lfl Fuels	MWhEF	-	-	/	-
Dont électricité	EN 4 - Abs & lfl Electricity	MWhEF	16 464	14 485	- 12 %	14 485
Dont réseau urbain	N 4 - Abs & lfl DH&C	MWhEF	3 181	3 234	2 %	2 634
<i>Ratios</i>						
Par m ²	CRE 1 - Int Energy	kWhEF/m ²	159	144	- 10 %	139
Par ETP	CRE 1 - Int Energy	kWhEF/ETP	3 242	2 924	- 10 %	2 825
Par m ²	CRE 1 - Int Energy	kWhEP/m ²	372	323	- 13 %	312

SCOPE 2&3

<i>Volume</i>						
Consommation d'énergie totale	EN 3 & 4 - Abs & lfl Energy	MWhEF	35 462	34 443	- 3 %	33 278
<i>Ratios</i>						
Par m ²	CRE 1 - Int Energy	kWhEF/m ²	269	262	- 3 %	253
Par m ²	CRE 1 - Int Energy	kWhEP/m ²	594	537	- 10 %	544

Périmètre de calcul Scope 2 : 131 642 m² et 6060* ETP pour 2016

Périmètre de calcul Scope 3 : 123 220 m² et 6060 ETP pour 2016

* Nombre d'ETP sur les sites gérés par les bailleurs

INDICATEURS PATRIMOINE

b. Indicateurs Carbone

PATRIMOINE	RÉFÉRENCE GRI G4 CONSTRUCTION & REAL ESTATE - EPRA	UNITÉ	2015	2016	VARIATION 2016/2015	2016 NON CORRIGÉ DU CLIMAT
SCOPE 2 - Bailleurs						
<i>Volume</i>						
Émissions totales liées à l'énergie	EN 16 - Abs & LfL GHG	t.CO ₂ e	1 462	1 591	8,8 %	1 512
Dont directes	EN 15 - Abs & LfL GHG Direct	t.CO ₂ e	-	-	/	-
Dont indirectes	EN 16 - Abs & LfL GHG Indirect	t.CO ₂ e	1 462	1 591	8,8 %	1 512
<i>Ratios</i>						
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	CRE 3 - Int GHG	kg.CO ₂ e/m ²	11,10	12,09	8,8 %	12,09
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	CRE 3 - Int GHG	kg.CO ₂ e/ETP	241	263	8,8 %	250
SCOPE 3 - Utilisateurs						
<i>Volume</i>						
Émissions totales liées à l'énergie	EN 16 - Abs & LfL GHG	t.CO ₂ e	1 757	1 617	-8,0 %	1 537
Dont directes	EN 15 - Abs & LfL GHG Direct	t.CO ₂ e	-	-	/	-
Dont indirectes	EN 16 - Abs & LfL GHG Indirect	t.CO ₂ e	1 757	1 617	-8,0 %	1 537
<i>Ratios</i>						
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	CRE 3 - Int GHG	kg.CO ₂ e/m ²	14,3	13,1	-8,0 %	12,5
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	CRE 3 - Int GHG	kg.CO ₂ e/ETP	290	267	-8,0 %	254
SCOPE 2&3						
<i>Volume</i>						
Émissions totales liées à l'énergie	EN 16 - Abs & LfL GHG	t.CO ₂ e	3 219	3 208	-0,4 %	3 049
Émissions totales du patrimoine*	EN 16 - Abs & LfL GHG	t.CO ₂ e	/	11 486	nc	11 187
<i>Ratios</i>						
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	CRE 3 - Int GHG	kg.CO ₂ e/m ²	24,5	24,4	-0,4 %	23
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	CRE 3 - Int GHG	kg.CO ₂ e/ETP	531	529	-0,4%	503

Périmètre de calcul Scope 2 : 131 642 m² et 6060* ETP pour 2016

Périmètre de calcul Scope 3 : 123 220 m² et 6060 ETP pour 2016

* Nombre d'ETP sur les sites gérés par les bailleurs

* Préciser le périmètre technique du Bilan carbone des bâtiments pour qu'ils fassent la différence avec les émissions seulement liées à l'énergie

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

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

INDICATEURS PATRIMOINE

c. Indicateurs Eau et Déchets

PATRIMOINE - SCOPE 2&3	RÉFÉRENCE GRI G4 CONSTRUCTION & REAL ESTATE - EPRA	UNITÉ	2015	2016	VARIATION 2016/2015
EAU					
<i>Volume</i>					
Consommation totale	EN8 - Abs & lfl WAT	m ³	59 505	56 536	- 5,0 %
<i>Ratios</i>					
Par ETP	CRE 2 - lnt WAT	m ³ /ETP	9,8	9,3	- 4,4 %
Par m ²	CRE 2 - lnt WAT	m ³ /m ²	0,5	0,4	- 5,0 %
DÉCHETS					
<i>Volume</i>					
Tonnage total	EN23 - Abs & lfl WASTE	kg	884 630	757 720	- 14,3 %
% de déchets triés	EN23	%	nc	100 %	/
<i>Ratios</i>					
Par ETP	-	kg/ETP	145,0	125,0	- 13,8 %

Périmètre de calcul Scope 2 : 131 642 m² et 4 ETP pour 2016

Périmètre de calcul Scope 3 : 123 220 m² et 6 060 ETP pour 2016

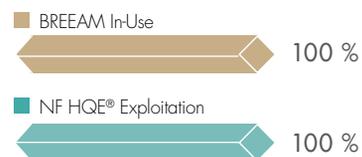


CERTIFICATIONS ET LABELS

100 % du patrimoine de Cegereal est certifié depuis 2015

- 100 % du patrimoine certifié BREEAM In-Use International niveau « very good »
- 100 % du patrimoine certifié NF HQE® Bâtiments Tertiaire en Exploitation

Taux de certification du patrimoine de Cegereal en 2016



Méthodologie de reporting

MÉTHODES DE REPORTING

1. Précisions sur les métriques utilisées

• Surface :

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

	SURFACES DE RÉFÉRENCE (REPORTING FINANCIER)
ARCS DE SEINE	47 222
EUROPLAZA	52 478
RIVES DE BERCY	31 942
PATRIMOINE	131 642

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

• ETP :

Pour le scope 2 et 3, les ETP correspondent au nombre d'employés à temps plein présents sur les sites au 1^{er} octobre 2016.

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

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

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

• Émissions de Gaz à Effet de Serre :

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

• Consommation d'énergie :

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

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

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

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

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

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

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

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

Si une donnée est absente sur une partie d'un bâtiment celle-ci est extrapolée par un ratio de surface sur la donnée disponible d'un local loué au sein d'un même immeuble ou du même site. Par exemple : consommation d'énergie de 2016 du 1^{er} étage du bâtiment B loué par X = consommation d'énergie de 2016 du 2^e étage du bâtiment B loué par Y.

En 2016, les consommations énergétiques du scope 1 et 2 n'ont pas fait l'objet d'estimations.

Pour obtenir la part de données estimées du scope « 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, est effectué. In fine, seuls 23 % de la surface concernant le scope 3 « Usage » a fait l'objet d'une extrapolation.

- Arcs de Seine : Les consommations d'électricité de 2016 de quatre locataires sur dix ont été extrapolées. La part des consommations calculée en utilisant un prorata temporel annuel (méthode 1) représente 9 % et celle calculée en utilisant un prorata surfacique (méthode 2) 6 % de la consommation d'énergie finale totale du bâtiment (13 861 MWh) sur l'exercice 2016.

- Europlaza : La part des consommations calculée en utilisant un prorata temporel annuel (méthode 1) représente 14 % et celle calculée en utilisant un prorata surfacique (méthode 2) 4 % de la consommation d'énergie finale totale du bâtiment (13 643 MWh) sur l'exercice 2016.

- Rives de Bercy : Les consommations n'ont pas fait l'objet d'estimations.

• Déchets :

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

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

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

C'est le cas cette année pour les déchets relatifs au Restaurant Inter-Entreprises (RIE) d'Europlaza, seul actif à détenir un RIE, ce qui représente une part de quantité de déchets extrapolée 25 % de la quantité totale de Cegereal (758 tonnes) sur l'exercice 2016.

3. Prise en compte de l'incidence climatique

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

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

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

• Prise en compte de la rigueur climatique

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

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

Une moyenne des DJU et DJClim annuels est réalisée sur 10 ans, de 2006 à 2016 pour chaque station (DJUMoy et DClimMoy). Les conditions climatiques de chaque station peuvent ainsi être comparées à une année moyenne en comparant les valeurs de DJU et DJClim aux valeurs de DJUMoy et DClimMoy.

• 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 :

$$\text{Ccorrigée} = \text{Créelle} \times (\text{PChaud} \times \text{DJUMoy} / \text{DJU} + \text{PFroid} \times \text{DJClimmoy} / \text{DJClim} + \text{PAutre})$$

Avec :

Ccorrigée : consommation d'énergie finale annuelle corrigée (kWh_{ef}) ;

Créelle : consommation d'énergie finale annuelle réelle (kWh_{ef}) ;

PChaud : part de consommation liée au chauffage (%);

PFroid : part de consommation liée au refroidissement (%);

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) ;

DClimMoy : Degré Jour Climatisation annuel moyen de référence (°C) ;

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

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

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

4. Données sociales et sociétales

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

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

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

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

Empreinte sociétale : Le nombre d'emplois indirects générés par l'activité de Cegereal est calculé en utilisant le volume global des achats de la société et les coûts annuels moyens d'un ETP dans le secteur de la construction et dans le secteur tertiaire⁽³⁾.

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.

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

Annexe 2 – Rapport de l’organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion (exercice clos le 31 décembre 2016)

CEGEREAL S.A.

Siège social :

42, rue de Bassano

75008 Paris

Capital social : 66 862 500 euros

Aux actionnaires,

En notre qualité d’organisme tiers indépendant de la société Cegereal S.A., accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1049⁽¹⁾, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l’exercice clos le 31 décembre 2016, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l’article L.225-102-1 du Code de commerce.

Responsabilité de la Société

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

Indépendance et contrôle qualité

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

Responsabilité de l’organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d’attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion

ou font l’objet, en cas d’omission, d’une explication en application du troisième alinéa de l’article R.225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;

- d’exprimer une conclusion d’assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre octobre 2016 et février 2017 sur une durée totale d’intervention d’environ deux semaines. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément à l’arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l’organisme tiers indépendant conduit sa mission ainsi qu’à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention et, concernant l’avis motivé de sincérité, à la norme ISAE 3000⁽²⁾.

1. Attestation de présence des Informations RSE Nature et étendue des travaux

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

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

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

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

Conclusion

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

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

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

- d’apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;

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

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

- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

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

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

- au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- nous avons mené des entretiens au siège social de la Société pour vérifier la correcte

application des procédures et pour identifier d'éventuelles omissions et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente 100 % des informations quantitatives environnementales et 100 % des informations quantitatives sociétales présentées.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la Société. Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

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

Conclusion

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

Paris-La Défense, le 16 février 2017
KPMG S.A.

Anne Garans

Associée

Département Développement Durable

Régis Chemouny

Associé

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

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

Informations qualitatives : Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail ; Politique générale en matière environnementale ; Changement climatique ; Impact territorial, économique et social de l'activité de la société ; Sous-traitance et fournisseurs.



III
INFORMATIONS FINANCIÈRES
IV
INFORMATIONS JURIDIQUES

INFORMATION
& **transparence**

III. INFORMATIONS FINANCIÈRES

1. Résultats et situation financière consolidés

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 16 février 2017 et seront soumis pour approbation à l'Assemblée générale ordinaire annuelle.

La société Cegereal détient l'intégralité du capital et des droits de vote de :

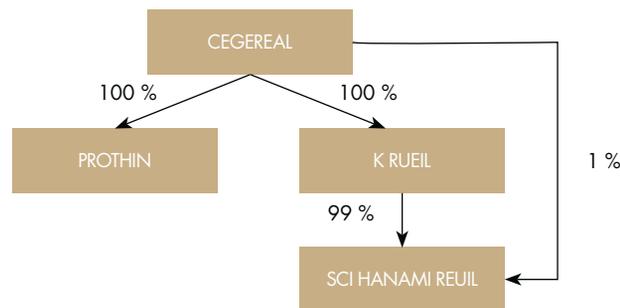
- la société Prothin, société par actions simplifiée au capital de 115 417 466 euros, dont le siège social est situé 42 rue de Bassano - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 533 212 445 (« **Prothin** ») ;
- la société K Rueil, société de placement 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° 814319513 et habilitée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro SPI20150043 (« **K Rueil** » ou l'« **OPCI** »)

et directement et indirectement, par l'intermédiaire de K Rueil, 100 % du capital et des droits de vote de :

- la société SCI Hanami Rueil, société civile immobilière au capital de 100 euros dont le siège social est situé 42, rue de Bassano 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 814 254 512 (« **SCI Hanami Rueil** »)

L'ensemble constitué par Cegereal S.A., Prothin S.A.S., K Rueil et SCI Hanami Rueil est ci-après désigné le « Groupe ».

Organigramme



L'information financière dans les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 présente, au titre des éléments comparatifs, les comptes en normes comptables internationales (IFRS) de la société Cegereal SA de l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2015.

Comme décrit ci-après, la baisse du résultat net de 81,0 millions d'euros en 2015 à 41,3 millions d'euros en 2016 d'euros s'explique principalement par la variation de juste valeur des immeubles.

1.1. ACTIVITÉS ET RÉSULTATS DES PRINCIPALES FILIALES

Prothin SAS

Prothin SAS est une filiale détenue à 100 % par Cegereal. Elle possède les immeubles Europlaza, Arcs de Seine et Rives de Bercy valorisés à 972,1 millions d'euros au 31 décembre 2016. Les loyers comptabilisés s'élèvent à 60,6 millions d'euros en 2016 contre 55,6 millions d'euros en 2015. Le résultat net est de 3,2 millions d'euros en 2016 contre - 1,7 million d'euros en 2015. Aucun dividende n'a été distribué en 2016.

Au 31 décembre 2016, les surfaces de bureaux de l'immeuble Rives de Bercy sont occupées à 100 %.

Le locataire Boursorama a libéré progressivement les locaux Arcs de Seine (début juillet, fin août et fin septembre) représentant 9 738 m² de surfaces bureaux au total. Les dispositions de l'avenant prévoient que les loyers soient majorés de 50 % à partir du 1^{er} janvier 2016. De plus, une indemnité forfaitaire de 667 milliers d'euros et des indemnités de remise en état des locaux de 1,5 million d'euros ont été facturées sur le premier semestre 2016.

Au cours de l'année 2016, le taux d'occupation d'Europlaza est resté stable. General Electric Capital a restitué 509 m² au 31 janvier et a versé une indemnité de résiliation s'élevant à 312 milliers d'euros. Les 509 m² libérés par General Electric Capital sont loués à Gartner depuis le 1^{er} février 2016. Unilocations a pris 2 191 m² supplémentaires à partir du 1^{er} juin 2016. Enfin, le locataire Experian a libéré, fin octobre 2016, 1 296 m² de surfaces de bureaux au total.

SCI Hanami Rueil

La SCI Hanami Rueil a été acquise le 15 décembre 2016 (détenue directement à 1 % et indirectement à 99 % par Cegereal). Elle possède l'immeuble Campus Hanami valorisé à 152 millions d'euros au 31 décembre 2016. Du 15 au 31 décembre 2016 les loyers s'élèvent à 0,5 million d'euros et le résultat net à - 1,1 million d'euros, dû aux coûts liés au refinancement de la dette.

L'immeuble Campus Hanami est occupé à 92 %.

OPPCI K Rueil

L'OPPCI K Rueil a été acquise à 100 % par Cegereal le 15 décembre 2016 et détient 99 % des titres de la SCI Hanami Rueil. Du 15 au 31 décembre 2016 son résultat net est de - 6 milliers d'euros.

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

Le taux d'occupation physique correspond au pourcentage au 31 décembre 2016 des locaux pour lesquels la société perçoit un loyer dans le cadre d'un contrat de bail.

Le taux d'occupation financier correspond au pourcentage au 31 décembre 2016 des locaux pour lesquels la société perçoit un loyer ou une indemnité compensatrice au titre de la rupture d'un contrat de bail.

Sauf précision contraire, le taux d'occupation mentionné dans le présent document de référence correspond au taux d'occupation physique.

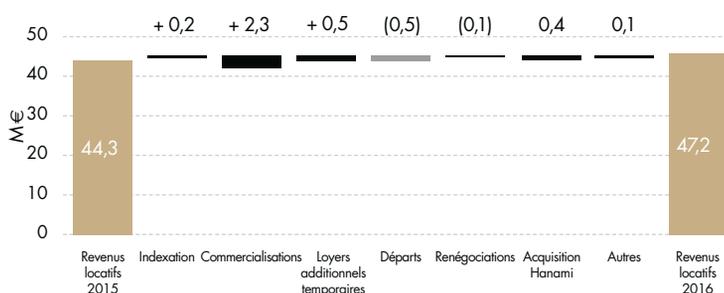
Le tableau ci-après décrit les taux d'occupation physique et financier du portefeuille au cours de ces trois dernières années.

Portefeuille Cegereal	31/12/16	31/12/15	31/12/14
Taux d'occupation physique	87,0 %	92,8 %	89,8 %
Taux d'occupation financier	87,0 %	92,8 %	90,5 %

Le détail des taux d'occupation physique et financier au 31 décembre 2016 pour chacun des actifs est le suivant :

31/12/16	Europlaza	Arcs de Seine	Rives de Bercy	Campus Hanami	Total
Taux d'occupation physique	82 %	80 %	100 %	92 %	87,0 %
Taux d'occupation financier	82 %	80 %	100 %	92 %	87,0 %

Évolution des revenus locatifs (31/12/2015-31/12/2016)



Historique des loyers nets (2012-2016)

En milliers d'euros

	2016	2015	2014	2013	2012
Revenus locatifs immeuble Europlaza	19 183	18 077	20 770	21 812	22 725
Revenus locatifs immeuble Arcs de Seine	17 747	16 384	14 008	11 765	4 691
Revenus locatifs immeuble Rives de Bercy	9 847	9 849	9 968	9 726	11 217
Revenus locatifs Campus Hanami	419	-	-	-	-
Loyers	47 196	44 310	44 746	43 303	38 633
Refacturations de charges locatives (1)	6 323	6 868	6 489	5 879	5 082
Refacturations d'impôts (2)	4 599	4 363	4 833	4 217	3 589
Autres refacturations locataires (3)	2 606	-	1 836	327	-
Produits divers	463	118	16	39	102
Autres prestations	13 991	11 349	13 173	10 462	8 773
Charges liées aux immeubles (4)	(17 221)	(17 156)	(16 341)	(16 927)	(16 382)
Loyers nets	43 965	38 503	41 579	36 838	31 024

Historique des charges propriétaire (2012-2016)

En milliers d'euros

	2016	2015	2014	2013	2012
Maintenance des immeubles	(136)	(498)	(20)	(735)	(431)
Charges sur lots vacants	(1 471)	(1 299)	(1 707)	(1 874)	(2 187)
Honoraires de gestion immobilière	(4 062)	(3 143)	(3 049)	(2 972)	(3 029)
Autres charges liées aux immeubles - Propriétaire	(629)	(985)	(243)	(923)	(2 064)
Charges liées aux immeubles - Propriétaire (4) - (1) - (2) - (3)	(6 299)	(5 925)	(5 019)	(6 504)	(7 711)
Salaires et traitements	(1 127)	(957)	(550)	(576)	(512)
Autres frais de structure	(2 329)	(3 812)	(2 376)	(2 096)	(2 111)
Total charges propriétaire	(9 754)	(10 695)	(7 944)	(9 176)	(10 334)

Principaux agrégats qui composent le résultat net de l'exercice

En milliers d'euros

Rubrique de l'état de résultat global	Montant	Détail
Loyers nets	43 965	Les loyers nets correspondent aux loyers de la période (47 196 K€) et aux refacturations de charges (13 991 K€), desquels sont soustraites les charges liées aux immeubles (17 221 K€). En 2016, les loyers nets sont en hausse de 5,5 M€ par rapport à 2015. Cela s'explique principalement par les indemnités de départ anticipées perçues en 2016, ainsi que l'arrivée de nouveaux locataires ou la mise à disposition de locaux supplémentaires.
Frais de fonctionnement	(3 655)	Les frais de fonctionnement sont principalement composés d'honoraires, de primes d'assurance et de frais de personnel.
Autres charges opérationnelles	(716)	Les autres charges opérationnelles correspondent principalement à la variation de la juste valeur des BSA.
Variation de la juste valeur des immeubles	20 392	La valeur du patrimoine est passée de 942 M€ au 31 décembre 2016 à 1 124 M€ au 31 décembre 2017.
Résultat opérationnel	59 987	
Résultat financier	(17 919)	Le résultat financier comprend des charges financières à hauteur de 17 972 K€ et des produits financiers pour 53 K€.
Charge d'impôt	(802)	En conséquence de l'application du régime SIIC à compter de 2006, les bénéfices du Groupe générés par la location des ensembles immobiliers et par la cession de droits immobiliers ne sont pas soumis à l'impôt sur les bénéfices. Cette exonération est toutefois suspendue au respect de certains critères portant essentiellement sur la distribution de dividendes. La charge d'impôt constatée sur la période sur les bénéfices réalisés au titre des autres activités taxables est nulle. Ainsi la charge d'impôt constatée sur la période correspond uniquement à la contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés au titre des montants distribués pour un montant de 802 K€.
Résultat net	41 265	

1.2. RESSOURCES FINANCIÈRES

STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2016

La dette financière nette s'élevait à 486 millions d'euros à fin 2016, en hausse de 181 millions d'euros par rapport à l'an dernier.

Cette augmentation s'explique principalement par :

- l'acquisition de l'OPCI, à savoir K Rueil qui est une société à prépondérance immobilière à capital variable. K Rueil et Cegereal détiennent ensemble 100 % du capital et des droits de vote de la SCI Hanami Rueil, propriétaire d'un immeuble dénommé « Hanami » situé 89 Boulevard F. Roosevelt – 92500 RUEIL-MALMAISON ;
- le refinancement de Prothin et de Hanami K Rueil

Prothin

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

À cet effet, la société Prothin a conclu le 26 juillet 2016 une convention de crédit (la « **Convention de Crédit Prothin** ») avec les banques Aareal Bank AG, Natixis, et Natixis Pfandbriefbank AG (ci-après les « **Banques** ») d'un montant en principal de 525 000 000 euros lui permettant notamment de rembourser le Prêt Initial et de financer certains travaux et certaines dépenses. La date d'échéance initiale est le 15 décembre 2021.

REMBOURSEMENT ANTICIPÉ EN CAS DE CHANGEMENT DE CONTRÔLE

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

INDEMNITÉ DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

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

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

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

SCI Hanami Rueil

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

INDEMNITÉ DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

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

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

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

PRINCIPALES GARANTIES

Les principales garanties données au titre des Conventions de Crédit sont les suivantes :

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

PRINCIPAUX RATIOS FINANCIERS

La situation financière de Cegereal au 31 décembre 2016 satisfait les différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les différents contrats de crédit.

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

En milliers d'euros

	31/12/16	31/12/15	31/12/14
Ratio d'endettement			
Emprunt, part à plus d'un an / patrimoine réévalué	52,1 %	43,0 %	49,4 %
Ratio de couverture des intérêts			
Revenu net locatif projeté / charges d'intérêt	513 %	298 %	286 %

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

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

AUTRES FINANCEMENTS

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

À la date du présent document de référence, la capacité d'investissement de la Société est estimée à environ 100 millions d'euros. Sous réserve qu'une structure d'endettement en accord avec ce qui figure ci-dessus soit maintenue, la Société pourrait rapidement disposer d'une capacité d'investissement afin de mettre en œuvre sa politique industrielle et commerciale. À défaut, dans l'hypothèse où la Société ne trouverait pas d'opportunité d'investissement correspondant aux profils de risques/rentabilité recherchés, une distribution aux actionnaires pourrait être envisagée.

1.3. ÉVOLUTIONS, PERSPECTIVES ET TENDANCES

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

1.4. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE D'ARRÊTÉ

Il n'y a pas eu, à la connaissance de la société, de changement significatif de la situation financière ou commerciale du Groupe depuis le 31 décembre 2016.

1.5. OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTES

Opérations entre le Groupe et ses actionnaires

Au 31 décembre 2016, il n'existe pas d'opération significative avec les principaux actionnaires de la société, autres que celles décrites dans la note 5.27 de l'annexe aux comptes consolidés.

1.6. RISQUES

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

Tableau de synthèse des principaux risques

Risques	Nature	Conséquences	Observations
1. Risques liés à l'activité de la Société/du Groupe			
1.1. Risques liés à l'environnement économique et à l'environnement concurrentiel			
Risques liés à l'environnement économique	- Le marché immobilier est par nature cyclique. - La conjoncture économique difficile et son éventuelle dégradation peuvent avoir un impact sur la demande de nouvelles surfaces de bureaux, les loyers auxquels pourront être reloués les immeubles, la capacité de la société à augmenter le niveau de ses loyers à l'occasion des renouvellements, l'indice d'indexation des loyers (ICC, ILAT-INSEE).	- Incidence négative sur la situation financière, les résultats, l'activité et les perspectives de développement du Groupe. - Incidence sur la liquidité des actifs immobiliers dans le cas d'une vente forcée : difficulté d'une cession rapide et dans des conditions satisfaisantes d'une partie de ses actifs immobiliers si cela s'avérait nécessaire. - Incidence sur le taux d'occupation des immeubles du Groupe.	- La majeure partie des baux en place ont fait l'objet d'une renégociation depuis 2010, ce qui protège la société des négociations de loyer à la baisse au titre de l'article L145-39 du Code de commerce. - L'indice ICC a connu une hausse moyenne de 2,3 % par année sur les dix dernières années. L'indice ILAT a, quant à lui, connu une hausse de 21 % depuis sa création en 2005. - Ces risques sont propres à l'activité d'une foncière. La variation de ces risques est fortement liée à des composantes exogènes que sont les fluctuations du marché immobilier et des taux d'intérêt et les cycles économiques. - Pour réduire ce risque, l'Asset Manager du Groupe procède à une surveillance continue du patrimoine de ce dernier.
Risques liés à l'environnement concurrentiel	- Activité locative : risque d'entrave à la réalisation des objectifs de gestion locative du Groupe du fait de la concurrence sur le secteur de l'immobilier de bureaux. - Investissements/arbitrages : risque d'entrave à la réalisation de la stratégie du Groupe et de non réalisation de la politique d'investissements et d'arbitrages du fait de la concurrence de propriétaires fonciers nationaux et internationaux (investisseurs institutionnels, foncières).	- Perte potentielle de locataire(s), à l'échéance du bail, si la concurrence est susceptible d'offrir des conditions locatives plus attractives sur des actifs équivalents. - Effet défavorable sur la croissance, sur l'activité et les résultats futurs du Groupe si la stratégie d'investissements et d'arbitrage ne peut pas être mise en oeuvre.	- Le Groupe entame des discussions régulières avec les locataires pour anticiper leurs besoins et être en ligne avec son marché.
1.2. Risques liés à l'exploitation			
Risque lié à l'évolution du niveau des loyers	- Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles de bureaux sont influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières.	- Une évolution défavorable serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité et la situation financière de la société.	- Le Groupe procède à une valorisation semestrielle de ses immeubles par différentes méthodes directement liées au loyer de marché.
Risque de dépendance à l'égard de certains locataires et de baisse du taux d'occupation	- Les quatre locataires les plus importants (Crédit Foncier de France, Cap Gemini, GE Capital et Canal plus) représentent 46 % des surfaces louées à 1 an. - Risque de ne pas renouveler les baux ou de ne pas louer les actifs dans des délais et à des prix conformes aux attentes du Groupe ou dans des conditions aussi favorables que celles des baux actuels.	- La demande de renégociation des baux au moment de leur renouvellement ou le départ de l'un de ces locataires seraient susceptibles d'avoir un effet défavorable sur les résultats et la situation financière du Groupe en raison de l'absence de loyers et d'un surcoût de charges opérationnelles.	- La divisibilité du patrimoine a permis de passer de douze à vingt-huit locataires depuis la date d'entrée en Bourse de Cegereal en mars 2006. Ce nombre devrait encore augmenter avec la commercialisation des espaces vacants. - Le Groupe procède à un suivi constant des locaux vacants et des échéances à venir des baux. Des relations étroites avec les locataires et une veille du marché locatif permet d'anticiper les actions à mener afin de minimiser les coûts associés à la vacance : renégociations anticipées, commercialisation, programmation de travaux.
Risque lié au non-paiement des loyers	- La totalité du chiffre d'affaires du Groupe est générée par la location à des tiers de ses actifs immobiliers. - Risque de dégradation du taux de recouvrement des loyers suite à des difficultés financières des locataires, notamment en cas de conjoncture économique difficile.	- Le défaut de paiement des loyers serait susceptible : - d'affecter les résultats du Groupe ; et - d'augmenter le risque de liquidité (voir paragraphe 2.5.4 des comptes consolidés, note 4.6).	- Le Groupe s'attache à diversifier son portefeuille de locataires. Un contrôle de la solidité financière de tout nouveau locataire est effectuée avant la signature d'un bail ainsi qu'annuellement pour l'ensemble des locataires. - Au 31 décembre 2016, 100 % des locataires avaient une situation financière satisfaisante, dont 96% avec une note 1 & 2 par Dun & Bradstreet (échelle de 1 à 5). À ce jour, aucun défaut de paiement n'a été constaté.

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

Risques	Nature	Conséquences	Observations
1.3. Risques de concentration			
Risque lié à la concentration du portefeuille dans une même région géographique	- L'ensemble du portefeuille est situé dans la première périphérie parisienne.	- La concurrence au sein de la région ou des régions voisines pourrait favoriser les mouvements d'entreprises souhaitant saisir l'opportunité d'un meilleur rapport qualité/prix.	- Les quatre actifs sont dans quatre zones très différentes au sein d'un marché francilien qui représente plus de 50 millions de m ² . Le risque de concentration est donc limité. - Les taux de vacance des zones des différents immeubles du Groupe s'établissaient à : 9,8 % pour La Défense, 11,7 % pour le Croissant Ouest et 8,3 % pour la Première couronne Est (source : C&W)
Risques liés à la concentration du portefeuille dans un même secteur locatif	- 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.	- Une dégradation de la conjoncture de ce marché pourrait avoir des effets négatifs sur la situation financière, les résultats, l'activité et les perspectives de développement du Groupe.	
1.4. Risques liés aux actifs			
Risque lié à l'estimation de la valeur des actifs	- La valorisation du portefeuille fait l'objet d'un rapport détaillé sur une base annuelle et d'une actualisation trimestrielle. - Risque d'erreur d'estimation de la valeur des actifs ou de non-réalisation des hypothèses retenues. Une erreur d'estimation de la valeur des actifs pourrait par ailleurs avoir un impact sur le coût de l'endettement, le respect des ratios financiers et la capacité d'emprunt du Groupe.	- En IFRS, le résultat consolidé du Groupe pourrait varier sensiblement en cas de baisse ou de hausse significative des taux de capitalisation sur le secteur immobilier. - Au 31 mars et au 30 septembre, la valeur comptable des immeubles ne fera pas l'objet d'un ajustement en cas de variation de prix de marché et pourrait donc ne pas refléter la valeur de réalisation effective du patrimoine.	- Les expertises immobilières sont réalisées deux fois par an par BNPP RE, Catella et Cushman & Wakefield, évaluateurs indépendants selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre. - Le Groupe communique tout élément à sa disposition susceptible d'avoir un impact notable sur la valeur de ses immeubles.
1.5. Risques d'acquisition			
Risque lié aux acquisitions de nouveaux immeubles ou titres sociaux	- Risque de surestimer le rendement attendu ou le potentiel d'accroissement de valeur des actifs acquis ou de ne pas détecter des défauts cachés de ces actifs.	- Lors d'acquisition, la Société a mis en place un processus d'acquisition reposant sur leurs études technique, juridique et financière. Ce processus intègre également l'assistance de conseils externe. Les projets d'acquisition font l'objet d'une étude préalable par le Comité des Investissements puis du Conseil d'administration en raison des limitations de pouvoir du Directeur Général et du Directeur Général Délégué.	- L'acquisition des actions de l'OPCI K Rueil a fait l'objet d'une étude détaillée préalable par le Comité des Investissements ainsi qu'une approbation par le Conseil d'administration. La Société s'est entourée de différents conseils dans le cadre de cette opération.
2. Gestion des risques de marché			
2.1. Risques de liquidité			
	- Risque de ne pas disposer de ressources financières nécessaires aux opérations courantes des activités et des investissements du Groupe ou de les acquérir à des conditions défavorables. Ce risque est fortement dépendant de composantes exogènes, à savoir l'évolution des marchés financiers et immobiliers.	- Possibilité offerte aux prêteurs de déclarer immédiatement exigibles l'encours des crédits et les sommes y afférentes, et de réaliser tout ou partie des sûretés et garanties octroyées en cas de survenance d'un « Cas de Défaut ». - Le Groupe pourrait ne pas être en mesure d'obtenir un refinancement pour un montant ou à des conditions financières équivalentes aux conditions actuelles.	- La revue spécifique du risque de liquidité au regard de la situation financière du Groupe au 31 décembre 2016 satisfait les différentes limites susceptibles d'affecter les clauses de remboursement anticipé obligatoire prévues dans la convention de crédit (cf. dans les comptes IFRS au paragraphe 2.5.5, les notes 5.11 (emprunts) et 5.26 (engagements hors bilan et sûretés)). - Au 31 décembre 2016, le Groupe présentait les ratios financiers suivants : (i) ratio LTV de 52,1 % et (ii) ratio de couverture des intérêts de 513 %. - Le Groupe a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et il considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.
2.2. Risques de change			
	- Le Groupe ne supporte pas de risque de change du fait d'un chiffre d'affaires intégralement réalisé dans la zone euro.	Aucun risque de change.	- Non applicable.
2.3. Risques sur actions et autres instruments financiers			
	- À la date du présent document, le Groupe ne détient pas de participation directe dans des sociétés cotées, ni de participation indirecte dans de telles sociétés via la détention d'OPCVM-actions. - Le Groupe détient des instruments financiers au 31 décembre 2016 et est soumis aux fluctuations du marché et de la valeur de ces actifs.	- Le Groupe ne supporte pas de risque sur actions. - En IFRS, le résultat consolidé du Groupe pourrait varier sensiblement en cas de baisse ou hausse significative des taux.	- L'impact sur les comptes consolidés du Groupe de ces instruments financiers au 31 décembre 2016 est non significatif.
2.4. Risque lié au niveau des taux d'intérêts			
	- Risque de voir les performances et objectifs du Groupe affectés par des hausses des taux d'intérêts dans le temps. - L'activité immobilière a bénéficié au cours des dernières années d'un environnement favorable caractérisé par une baisse des taux d'intérêts à long terme. Le taux de rendement de l'OAAT à 10 ans (indice TEC 10) est passé de 3,98 % au 31 décembre 2006 à 0,7 % au 30 décembre 2016 (Source : Banque de France). - La société n'est pas en mesure de prévoir les différents facteurs pouvant influencer sur l'évolution des taux d'intérêts.	- Une hausse significative des taux d'intérêts pourrait entraîner une baisse de la valeur d'expertise du patrimoine du Groupe. (cf. également paragraphe 2.5.4 des comptes consolidés, note 4.7).	- Le Groupe a procédé à une analyse de sensibilité à une variation des risques (cf. paragraphe 2.4.3 des comptes consolidés). - Le Groupe veille à la maîtrise du risque de taux d'intérêt. La maîtrise de ce risque s'effectue par un recours à des instruments de couverture. La gestion des couvertures fait en outre l'objet d'un reporting semestriel au Comité d'audit. - Le risque de taux est également visé au point 2.5.4 des notes annexes des comptes en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2016.

Risques	Nature	Conséquences	Observations
3. Risques liés à l'actionnaire majoritaire			
Risques liés à l'actionnaire majoritaire	<ul style="list-style-type: none"> - Le Concert Northwood (tel que ce terme est défini à l'article 2.5 de la partie « Informations juridiques » de ce rapport) est l'actionnaire majoritaire en capital et en droits de vote de la Société et conserve une influence significative sur la Société et sur la conduite de l'activité du Groupe. - Le Concert Northwood gère en France d'autres actifs immobiliers. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le Concert Northwood est ainsi en mesure de prendre des décisions importantes (ex : composition du Conseil d'administration de la Société, versement du dividende etc.) sans que les actionnaires minoritaires ne puissent s'y opposer en Assemblée générale. - Le Concert Northwood pourrait se trouver en position de conflit d'intérêts dans le cadre de certaines transactions (ex : négociation de bail, cession d'un immeuble) ce qui pourrait avoir des conséquences défavorables pour la Société, son patrimoine, sa situation financière, ses résultats ou les orientations stratégiques du Groupe. 	<ul style="list-style-type: none"> - Il existe une communauté d'intérêts entre les actionnaires de la société visant à maximiser la valeur de l'entreprise.
4. Risques liés aux prestataires			
4.1. Risque lié à la qualité des prestataires et des sous-traitants			
	<ul style="list-style-type: none"> - L'activité locative du Groupe repose sur certains sous-traitants et prestataires de services, notamment les entreprises d'entretien ou de gardiennage. 	<ul style="list-style-type: none"> - La cessation d'activité ou des paiements de certains de ces sous-traitants ou prestataires de services ou la baisse de qualité de leurs prestations ou produits pourraient affecter le Groupe. 	<ul style="list-style-type: none"> - À l'exception de l'Advisory Services Agreement (ASA), l'intégralité des contrats de sous-traitance sont des contrats court terme (1 an maximum) renouvelables ce qui permet de changer rapidement de prestataires le cas échéant.
5. Risques associés à l'environnement réglementaire			
5.1. Risque lié à la réglementation actuelle ou future			
	<ul style="list-style-type: none"> - Dans la conduite de ses activités de détention et gestion d'actifs immobiliers de bureaux, le Groupe est tenu de respecter de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les baux commerciaux. 	<ul style="list-style-type: none"> - Toute modification substantielle de ces réglementations est susceptible d'avoir un impact sur les résultats ou les perspectives de développement ou de croissance du Groupe. - Le Groupe ne peut garantir que tous ses locataires se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière d'environnement, de santé et de sécurité publique. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les termes des baux mettent à la charge des preneurs l'obligation de se conformer pour l'utilisation de leurs locaux à la réglementation applicable. - La Société s'entoure des meilleurs conseils juridiques afin de satisfaire à ses besoins en termes de veille réglementaire. - À la connaissance de la Société, il n'existe à ce jour aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage susceptible d'avoir eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.
5.2. Risque lié à la réglementation des baux			
	<ul style="list-style-type: none"> - Certaines dispositions légales en matière de baux commerciaux et en particulier celles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement, à l'indexation des loyers relatifs à ces baux, à la refacturation des charges locatives, impôts, taxes et redevances et à l'imputation de certains travaux sont d'ordre public. Ces dispositions peuvent limiter la flexibilité dont disposent les propriétaires pour refacturer certaines charges locatives, impôts aux locataires et leur imputer certains travaux. - À l'échéance du bail, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ces dispositions peuvent limiter la flexibilité dont disposent les propriétaires pour augmenter les loyers afin de les faire correspondre aux loyers du marché et d'optimiser ainsi leurs revenus locatifs. 	
5.3. Risques environnementaux liés à la santé (amiante, légionelle, installations classées)			
	<ul style="list-style-type: none"> - L'activité du Groupe est soumise à des lois et réglementations contraignantes relatives à l'environnement et à la santé publique. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les immeubles et les installations détenus ou utilisés par le Groupe peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique, à la sécurité ou la protection de l'environnement. - La réglementation en matière de sécurité pour les immeubles de grande hauteur (tel que l'immeuble Europlaza) pourrait entraîner des charges supplémentaires d'exploitation et d'entretien pour le Groupe. 	<ul style="list-style-type: none"> - La totalité des baux prévoit la prise en charge par les locataires des travaux de mise en conformité avec toute réglementation nouvelle concernant l'hygiène, la sécurité et les conditions de travail. - Les immeubles Europlaza et Arcs de Seine ont fait l'objet de travaux de désamiantage en 1999 et 2000. Rives de Bercy a été construit après l'entrée en vigueur de la réglementation interdisant l'utilisation de l'amiante. - L'audit technique réalisée par un expert lors de l'acquisition d'Hanami n'a pas révélé de problème d'amiante.
5.4. Risque lié à la réglementation relative au changement climatique			
	<ul style="list-style-type: none"> - Nouvelle réglementation mise en place afin de lutter contre le changement climatique. 	<ul style="list-style-type: none"> - Coûts de conformité, responsabilités, restrictions, limitations sur l'utilisation des biens à forte intensité carbone, investissements dans les nouvelles technologies, risque et dépréciation des actifs, etc.; affectent la valeur des actifs et des investissements. - La mise en place d'une taxe carbone et l'augmentation du prix de l'énergie sur le marché est attendue. 	<ul style="list-style-type: none"> - Cegereal suit de près cette nouvelle réglementation dans le cadre de sa stratégie RSE et voit déjà la consommation énergétique de son patrimoine et ses émissions de gaz à effet de serre diminuer. - Les risques liés à l'augmentation du prix de l'énergie et à l'apparition d'une taxe carbone sont minimes mis en perspective du bilan comptable de Cegereal.
6. Risque lié aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées			
	<ul style="list-style-type: none"> - Risques pour le Groupe de ne pas être en mesure de maintenir des couvertures d'assurance adaptées à un coût acceptable, de ne plus être couvert pour certains types de risques ou d'être confronté au risque de défaillance de l'un de ses assureurs. - La société bénéficie d'une couverture d'assurance souscrit tant au niveau national qu'au niveau de son actionnaire majoritaire. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ces risques seraient susceptibles d'avoir des conséquences défavorables sur la situation financière et les résultats du Groupe. - Si la société sortait du périmètre du groupe Northwood Investors ou si elle cessait de bénéficier du pouvoir de négociation du groupe Northwood Investors, elle pourrait avoir à supporter des niveaux de prime plus élevés. 	<ul style="list-style-type: none"> - La gestion de ce risque est suivi par un courtier-conseil externe. - Le coût des primes d'assurance versées par le Groupe au titre des assurances obligatoires et facultatives représente un poids non significatif sur les résultats de la société. Une sortie du périmètre du groupe Northwood Investors ne devrait donc pas avoir un impact significatif sur la situation financière de la société. - Sur l'exercice écoulé, aucun défaut d'assurance significatif n'a été constaté.

Risques	Nature	Conséquences	Observations
7. Risques liés au régime fiscal			
7.1 Risques liés aux contraintes relevant du régime fiscal applicable aux SIIC			
	<ul style="list-style-type: none"> - La Société est soumise au régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC ») prévu à l'article 208 C du Code général des impôts qui lui permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur la partie de son bénéfice provenant de la location d'immeubles, des plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'immeubles ou de parts détenues dans des sociétés à prépondérance immobilière, et des dividendes reçus de ses filiales. - Le bénéfice de ce régime fiscal favorable est subordonné au respect d'un certain nombre de conditions parmi lesquelles figure notamment le respect d'obligations minimales de distribution. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le non-respect des conditions du régime SIIC pourrait entraîner l'assujettissement de la Société à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice au cours duquel une condition ne serait pas respectée voire la sortie définitive ou temporaire du régime SIIC. La Société étant entrée dans le régime SIIC depuis plus de 10 ans, la sortie définitive du régime SIIC entraînerait l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés de la Société à compter de l'exercice de sortie. 	<ul style="list-style-type: none"> - La Société se conforme aux conditions prévues par le régime SIIC.
7.2 Risques liés à l'évolution de la réglementation fiscale			
	<ul style="list-style-type: none"> - La réglementation fiscale évolue et se complexifie en permanence. La Société pourrait faire face à des difficultés pour se mettre en conformité avec de nouvelles réglementations, notamment avec des évolutions du régime SIIC, ce qui pourrait la conduire à voir son statut SIIC suspendu temporairement ou définitivement. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les évolutions de la réglementation fiscale peuvent avoir des effets défavorables sur la situation financière de la Société. En outre, le non-respect des conditions d'accès au statut SIIC entraînerait la sortie définitive de la Société du régime d'exonération. - Une telle sortie pourrait générer l'assujettissement de la Société à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. 	<ul style="list-style-type: none"> - La Société prend toutes les dispositions pour se conformer aux évolutions de la réglementation fiscale.
7.3 Risque lié à l'actionnaire majoritaire			
	<ul style="list-style-type: none"> - Un ou plusieurs actionnaires agissant de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce (à l'exception des SIIC elles-mêmes) ne doivent pas détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital d'une SIIC. À défaut, le régime SIIC serait remis en cause. - L'article 208 C, 1 du Code général des impôts a toutefois prévu que la condition de 60 % peut être écartée en cas d'offre publique d'achat ou d'échange au sens de l'article L. 433-1 du Code Monétaire et Financier, si ce taux de détention est ramené au-dessous de 60 % avant l'expiration du délai prévu pour le dépôt de la déclaration de résultat de l'exercice au cours duquel le dépassement a eu lieu. Dans ce cas, la condition de détention est réputée avoir toujours été respectée. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'acquisition des titres de la Société le 5 novembre 2015 par les entités Northwood n'a pas entraîné de dépassement du seuil de 60%, lesdites entités détenant au terme de cette acquisition 59,78 % du capital social et des droits de vote de la Société. - Toutefois, les entités Northwood ont franchi le seuil de détention de 30% du capital et/ou des droits de vote de la Société entraînant le déclenchement d'une offre publique d'achat obligatoire (« l'Offre »). - Les entités Northwood, qui détenaient 98,44% du capital de la Société à l'issue de l'Offre clôturée le 25 janvier 2016, ont cédé une partie de leurs actions représentant 40,96 % du capital de la Société à des investisseurs institutionnels de premier plan, notamment à un affilié de GIC (le fonds souverain singapourien) à hauteur de 25 %, agissant chacun de façon indépendante. - Au 31 décembre 2016, les entités Northwood ne détiennent de concert plus que 57,38 % du capital et des droits de vote de la Société. - Le reclassement par les entités Northwood, intervenu en 2016 et donc avant le 30 avril 2017, de la partie de sa participation dans la Société excédant le seuil de 60 %, a permis à celle-ci de conserver son statut SIIC. 	
7.4 Risque lié aux actionnaires			
	<ul style="list-style-type: none"> - Un prélèvement de 20 % s'applique sur les distributions de dividendes effectuées au profit d'associés, autre que des personnes physiques, qui détiennent au moins 10 % des droits à dividendes desdites SIIC et qui ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent sur les dividendes reçus. - Les statuts de la Société prévoient qu'en cas d'application du prélèvement, il sera pris en charge par l'actionnaire à l'origine de ce prélèvement. 	<ul style="list-style-type: none"> - La prise en charge de ce prélèvement par l'actionnaire pourrait faire l'objet d'un contentieux. Il existe un risque que la charge du prélèvement ne puisse être imputée à l'actionnaire. 	
8. Risques liés aux dégradations sociétales et environnementales			
	<ul style="list-style-type: none"> - Risque de perte de valeur du Groupe lié à une sensibilité accrue des actifs du patrimoine à des événements météorologiques extrêmes (température, précipitation et inondation, vent...). Le Groupe pourrait également subir la raréfaction et la hausse des coûts de matières premières nécessaires à son exploitation (eau, énergie...). 	<ul style="list-style-type: none"> - La conséquence serait une hausse des primes d'assurance et des coûts d'exploitation (consommables et maintenance technique). - Le risque porte également sur l'absence de réalisation des objectifs fixés par le Groupe en matière de RSE. L'image et la réputation du Groupe pourraient être impactées. - Les principaux enjeux RSE associés à ces risques sont : les achats responsables, les ressources naturelles et déchets autre que l'eau et l'énergie, le changement climatique et émission de gaz à effet de serre, la performance énergétique et les énergies renouvelables. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le Groupe place la RSE au cœur de sa stratégie. - Le Groupe suit de manière très détaillée la consommation de ses actifs. - Pour plus d'informations concernant le dispositif de maîtrise relatif aux principaux risques RSE, se référer au paragraphe 4.7 de la partie II. RSE.

GESTION DES RISQUES

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.

La gestion des risques est décrite sous forme de synthèse dans le tableau figurant au paragraphe III.1.6 ci-avant ainsi qu'au paragraphe IV.1.4 « Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne ».

1.7. ASSURANCE

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 dommages 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 ses courtiers 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 et réduire son risque de fréquence et celui de ses assureurs.

La couverture des dommages et des responsabilités liés aux immeubles

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

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

En sus, cette police :

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

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

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

La responsabilité civile générale et professionnelle

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

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

Les sinistres

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

1.8. 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 eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société et/ou du Groupe.

Aucune provision d'un montant significatif correspondant à des litiges n'a été constituée (voir paragraphe II.2 « Comptes consolidés » note annexe n° 5.30 Événements post-clôture).

1.9. SYSTÈME D'INFORMATION

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.

2. Comptes consolidés

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

Les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2014 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 88 à 102 et en page 103 dans le document de référence 2014 enregistré auprès de l'AMF le 6 mars 2015 sous le visa n° D. 15-0108 sont incorporés par référence au présent document.

2.1. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE 2016

En milliers d'euros, sauf données par action

	Notes	31/12/16 12 mois	31/12/15 12 mois
Revenus locatifs	5.18	47 196	44 310
Autres prestations	5.19	13 991	11 349
Charges liées aux immeubles	5.20	(17 221)	(17 156)
Loyers nets		43 965	38 504
Vente d'immeuble			
Frais de fonctionnement	5.21	(3 663)	(4 976)
Autres charges opérationnelles	5.22	(716)	(5)
Autres produits opérationnels		9	65
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement		34 292	62 736
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement		(13 900)	
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	5.1	20 392	62 736
Résultat opérationnel		59 987	96 323
Produits financiers		53	15
Charges financières		(17 972)	(14 719)
Résultat financier	5.23	(17 919)	(14 705)
Charge d'impôts	5.24	(802)	(662)
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		41 265	80 957
<i>dont part revenant au Groupe</i>		41 265	80 957
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>		0	0
Autres éléments du résultat global			
RÉSULTAT GLOBAL		41 265	80 957
<i>dont part revenant au Groupe</i>		41 265	80 957
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>		0	0
<i>Résultat net de base par action</i>		3,09	6,06
<i>Résultat net dilué par action</i>		2,95	6,06

2.2. ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE 2016

En milliers d'euros

	Notes	31/12/16	31/12/15
Actifs non courants			
Immobilisations corporelles		61	61
Immeubles de placement	5.1	1 124 100	942 000
Prêts et créances (part non courante)	5.2	22 949	28 928
Instruments financiers non courants	5.12	184	
Total actifs non courants		1 147 294	970 989
Actifs courants			
Créances clients	5.3	16 539	13 132
Autres créances d'exploitation	5.4	12 709	6 899
Charges constatées d'avance	5.6	354	96
Total des créances		29 602	20 127
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5	18 634	8 723
Total trésorerie et équivalents de trésorerie		18 634	8 723
Total actifs courants		48 236	28 850
TOTAL ACTIF		1 195 530	999 839
Capitaux propres			
Capital		66 863	160 470
Réserve légale et primes		115 043	21 436
Réserves consolidées		359 877	305 447
Résultat net part du Groupe		41 265	80 957
Total capitaux propres	5.10	583 048	568 309
Passifs non courants			
Emprunts (part non courante)	5.11	576 951	402 664
Autres dettes financières (part non courante)	5.15	4 605	3 951
Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)			
Instruments financiers	5.12	920	
Total passifs non courants		582 476	406 615
Passifs courants			
Emprunts part à moins d'un an	5.16	2 224	1 626
Dettes fournisseurs	5.16	5 832	3 150
Dettes d'impôts sur les bénéfices			
Autres dettes d'exploitation	5.15	7 985	4 573
Produits constatés d'avance	5.17	13 966	15 566
Total passifs courants		30 007	24 915
Total passifs		612 483	431 530
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 195 530	999 839

2.3. ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE 2016

En milliers d'euros

	31/12/16	31/12/15
FLUX D'EXPLOITATION		
Résultat net de l'ensemble consolidé	41 265	80 957
<i>Élimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>		
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	(20 392)	(62 736)
Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants		
<i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissement d'immobilisations corporelles (hors immeubles de placement)	9	5
Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture	102	
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)	895	
Traitement des emprunts au coût amorti et JV des dérivés incorporés	2 949	775
Marge brute d'autofinancement	24 828	19 001
Variation des autres éléments de BFR	376	(2 975)
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre	134	
Variation du besoin en fonds de roulement	511	(2 975)
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	25 339	16 026
FLUX D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations ⁽¹⁾	(161 717)	(8 331)
Diminution nette des dettes sur immobilisations	621	(384)
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(161 096)	(8 715)
FLUX DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital	0	
Variation de la dette bancaire	181 000	
Emission d'instruments financiers (BSA)	9	
Frais de transaction sur refinancement	(8 542)	
Acquisition d'instruments de couverture	(168)	
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)		(90)
Diminution nette des emprunts (part à moins d'un an)	(523)	
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	654	(215)
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)	0	
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(43)	252
Distribution de dividendes	(26 720)	(22 034)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	145 668	(22 087)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	9 911	(14 776)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période ⁽²⁾	8 723	23 499
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE	18 634	8 723

(1) Ce montant comprend 150 457 k€ d'acquisition d'immeuble Hanami, 3 423 k€ de frais d'acquisition des sociétés K Rueil et Hanami Rueil et 7 836 k€ d'acquisition d'immobilisations correspondant aux travaux immobilisés.

(2) À clôture de chacun des exercices présentés, il n'y a pas de trésorerie au passif.

2.4. ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2016

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 31/12/2014	160 470	21 436	(469)	327 698	509 135	-	509 135
Résultat global	0	0	0	80 957	80 957	0	80 957
- Résultat net				80 957	80 957		80 957
- Autres éléments du résultat global							
Transactions en capital avec les propriétaires	0	0	252	(22 034)	(21 782)	0	(21 782)
- Distribution de dividendes (1,65 € par action)				(22 034)	(22 034)		(22 034)
- Variation sur actions propres détenues			252		252		252
Capitaux propres au 31/12/2015	160 470	21 436	(217)	386 620	568 309	-	568 309
Résultat global	0	0	0	41 501	41 501	0	41 501
- Résultat net				41 265	41 265		41 265
- Autres variations				236	236		236
- Autres éléments du résultat global							
Transactions en capital avec les propriétaires	(93 608)	93 608	(43)	(26 720)	(26 763)	0	(26 763)
- Distribution de dividendes (2 € par action)				(26 720)	(26 720)		(26 720)
- Variation sur actions propres détenues			(43)		(43)		(43)
- Diminution de capital en nominal	(93 608)	93 608					
Capitaux propres au 31/12/2016	66 863	115 043	(259)	401 401	583 048	-	583 048

2.5. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2016

Cette annexe comporte les éléments d'information complémentaires à l'état de situation financière consolidée, à l'état de résultat global, à l'état de flux de trésorerie consolidés et à l'état de variation des capitaux propres consolidés de la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2016.

2.5.1 CONTEXTE ET PRINCIPALES HYPOTHÈSES RETENUES POUR L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Note 1.1 Contexte opérationnel

Le groupe Cegereal a fait l'acquisition des sociétés OPPCI K Rueil et Hanami Rueil SCI le 15 décembre 2016. À la suite de cette acquisition, le « campus Hanami » a été intégré au patrimoine immobilier du Groupe qui passe de trois à quatre immeubles au cours de l'exercice 2016.

De plus, le Groupe s'est refinancé pendant l'exercice. Dans ce cadre, plusieurs instruments de couverture ont été souscrits. Les modalités des emprunts bancaires et des instruments de couvertures sont présentées en note 5.11 et 5.12.

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 2016 présente, au titre des éléments comparatifs, les comptes de l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2015.

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 2016 telles qu'adoptées par l'Union européenne (ci-après les normes IFRS).

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

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

Les comptes consolidés sont arrêtés par le Conseil d'administration du 16 février 2017.

2.5.2 RÈGLES, PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES UTILISÉS POUR L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016

Note 2.1 Présentation des comptes consolidés

RÉFÉRENTIEL

Les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2016 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 2016 et applicables à cette date, avec en comparatif l'exercice 2015 établi selon le même référentiel.

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

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

Les nouvelles normes et amendements de normes publiés ainsi que les nouvelles interprétations publiées et d'application obligatoire dans les comptes consolidés en normes IFRS au 31 décembre 2016 sont sans impact dans les comptes.

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

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 2016, 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 2016, le périmètre de consolidation comprend les sociétés suivantes :

	N° SIREN	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation	Périodes prises en compte
Cegereal SA	422 800 029	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2016
Prothin SAS	533 212 445	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2016
OPPCI K Rueil	814 319 513	100 %	100 %	Intégration globale	Du 15 décembre au 31 décembre 2016
Hanami Rueil SCI	814 254 512	100 %	100 %	Intégration globale	Du 15 décembre au 31 décembre 2016

Toutes les sociétés comprises dans le périmètre clôturent leur exercice au 31 décembre 2016.

Retraitements de consolidation et éliminations

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

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

En l'application de la norme IFRS 3, le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise.

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

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

La société Prothin SAS ayant été créée par la société Cegereal SA le 22 juin 2011, son entrée dans le périmètre n'a pas donné lieu à un écart d'évaluation ni à un écart d'acquisition.

Les sociétés OPPCI K Rueil et Hanami Rueil SCI sont entrées dans le périmètre de consolidation au 15 décembre 2016. Cette acquisition ne répond pas à la définition d'un regroupement d'entreprises au sens de la norme IFRS 3 et est donc traitée comme l'acquisition d'un groupe d'actifs. Le coût d'acquisition de ce groupe d'actifs est 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 a nommé BNP Paribas Real Estate, Catella Valuation et Cushman & Wakefield en qualité d'évaluateurs indépendants aux fins de procéder à une évaluation indépendante de quatre 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 2016, la société a mandaté BNP Paribas Real Estate et Catella Valuation (en remplacement de DTZ Valuation France) comme évaluateurs indépendants pour valoriser respectivement

Europlaza et Rives de Bercy d'une part, et Arcs de Seine d'autre part. Cushman & Wakefield est, quant à lui, l'évaluateur indépendant de l'actif Hanami acquis courant décembre 2016.

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

Les travaux de valorisation des évaluateurs reflètent leur meilleure estimation à la date du 31 décembre 2016, en fondant leurs hypothèses au regard des éléments récemment observés sur le marché et des méthodes d'évaluation communément acceptées par la profession. Ces évaluations n'ont pas vocation à anticiper toute forme d'évolution du marché.

DESCRIPTION DES MÉTHODES D'ÉVALUATION RETENUES

Les évaluateurs ont procédé au calcul de la juste valeur des actifs immobiliers selon les normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière.

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

Valeur locative estimée

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

Valeur de marché

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

La valeur brute est diminuée d'une décote afin de tenir compte des frais de cession et des droits d'enregistrement. Les droits et frais de cession retenus sont estimés au taux de 7,50 %.

Méthode DCF

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

Méthode par capitalisation

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

Classification de la juste valeur selon la norme IFRS 13

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

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

Les trois niveaux sont les suivants :

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

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

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

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

PRÊTS ET CRÉANCES

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

CRÉANCES CLIENTS

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

Les loyers sont généralement quittancés par avance, les créances clients comprennent des facturations correspondant à la période suivante.

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

PASSIFS FINANCIERS NON DÉRIVÉS

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

INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

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

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

Note 2.7 Actions propres

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

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

Dans le cadre de ces contrats, le Groupe détenait 14 919 de ses propres titres (soit 0,11 % des actions) pour un total de 479 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

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

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

Note 2.8 Option pour le régime « SIIC »

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

Du fait de l'option pour ce régime, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de l'activité de location d'immeubles, directement ou indirectement à travers les produits reçus des filiales et aucun impôt différé n'est constaté au 31 décembre 2016.

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

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

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

- (a) Le changement de régime fiscal qui résulte de l'adoption du régime SIIC entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise (taxation des plus-values latentes, des bénéfices en sursis d'imposition et des bénéfices d'exploitation non encore taxés).
- (b) Les SIIC ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :
- de la location d'immeubles à condition que 95 % de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
 - des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, à condition que 60 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
 - des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

En cas de sortie du régime, quelle que soit la date à laquelle elle intervient, les SIIC et leurs filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées.

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

Note 2.9 Avantages sociaux

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

Le Groupe, dont les effectifs ne comptent que 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 2016.

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

Immeuble	Valeur locative de marché	Taux de rendement potentiel	Évolution du taux de rendement potentiel								
			0,500 %	0,375 %	0,250 %	0,125 %	0,000 %	(0,125) %	(0,250) %	(0,375) %	(0,500) %
Eurolplaza	20,50	5,27 %	330,6	337,9	345,6	353,6	362,0	370,8	380,0	389,7	400,0
Arcs de Seine	21,28	4,77 %	375,9	385,0	394,6	404,7	415,3	426,5	438,3	450,8	464,0
Rives de Bercy	11,84	5,65 %	179,0	182,7	186,5	190,6	194,8	199,2	203,8	208,6	213,7
Campus Hanami	10,26	6,00 %	140,2	143,0	145,9	148,9	152,0	155,3	158,7	162,3	166,0
Total	63,88	5,42 %	1 025,6	1 048,6	1 072,6	1 097,8	1 124,1	1 151,8	1 180,8	1 211,4	1 243,7
Impact sur la valorisation du portefeuille			(8,76) %	(6,72) %	(4,59) %	(2,34) %	0,00 %	2,46 %	5,04 %	7,76 %	10,64 %

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

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

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

En millions d'euros

Instrument de couverture	Nominal	Taux couvert	Taux fixe	- 1 %	- 0,5 %	Évaluation au 31/12/2016	+ 0,5 %	+ 1 %
Cap	335 000	Euribor 6 mois	1,50 %	3	28	144	481	1 218
Cap	15 000	Euribor 3 mois	1,50 %	3	13	34	69	121
Cap	25 000	Euribor 3 mois	2,00 %	0	1	6	21	53
Swap	15 000	Euribor 3 mois	0,10 %	(1 422)	(803)	(205)	375	937
Total				(1 416)	(762)	(21)	(946)	2 329

2.5.4 GESTION DES RISQUES FINANCIERS**Note 4.1 Risque lié au refinancement**

Le 26 juillet 2016, le groupe Cegereal renégocie l'emprunt de 405 millions d'euros et signe une nouvelle convention de crédit. La convention permet 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.

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

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

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

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

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

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

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

Note 4.4 Risque lié à la réglementation des baux

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

Note 4.5 Risque de contrepartie

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

Le Groupe est dépendant de certains locataires, qui au jour d'arrêté des comptes consolidés sont au nombre de 2 et représentent environ 33 % des revenus locatifs perçus en 2016 et plus de 10 % individuellement. Bien que les actifs du Groupe fassent déjà ou puissent faire l'objet d'une location multiutilisateur, les difficultés financières d'un de ces locataires, la demande de renégociation des baux au moment de leur renouvellement ou le départ de l'un de ces locataires seraient susceptibles d'avoir un effet défavorable sur la situation financière, les résultats et les perspectives du Groupe.

Note 4.6 Risque de liquidité

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

Le groupe Cegereal a souscrit à quatre contrats de couverture :

Établissement financier	Commonwealth Bank of Australia	Commonwealth Bank of Australia	Société générale	Société générale
Type de couverture	Cap	Cap	Cap	Swap
Montant nominal (en milliers d'euros)	335 000 (1)	15 000	15 000	25 000
Taux fixe	1,5 %	1,5 %	2,0 %	0,097 %
Taux couvert	Euribor 6 mois	Euribor 3 mois	Euribor 3 mois	Euribor 3 mois
Date de commencement	15/10/2016	15/12/2016	15/10/2019	15/12/2016
Date d'échéance finale	15/10/2019	15/10/2019	15/12/2021	15/12/2021

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

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

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

Note 4.7 Risque de taux d'intérêt

Le groupe Cegereal a procédé à un refinancement en date du 26 juillet 2016 suite au remboursement de l'emprunt contracté le 26 juillet 2012. La nouvelle convention d'emprunt signée permet au groupe d'emprunter 525 millions d'euros composé de deux tranches : une tranche de 445 millions (Tranche A) et une tranche de 80 millions (Tranche B). La totalité de la tranche A a été tirée le 26 juillet 2016, un premier tirage de la tranche B (41 millions d'euros) a été effectué en date du 12 décembre 2016.

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

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 Hanami Rueil SCI, 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 %.

2.5.5 COMMENTAIRES SUR L'ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE ET L'ÉTAT DE RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE 2016

Note 5.1 Immeubles de placement

VALEUR COMPTABLE DES IMMEUBLES

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

En milliers d'euros

	Immeuble Rives de Bercy	Immeuble Europlaza	Immeuble Arcs de Seine	Immeuble Campus Hanami	Total
31/12/14	191 000	333 000	347 000		871 000
Indemnité perçue					
Dépenses ultérieures	(5)	7 771	498		8 264
Cessions					
Variation de la juste valeur	11 005	20 229	31 502		62 736
31/12/15	202 000	361 000	379 000		942 000
Acquisitions				153 881	153 881
Indemnité perçue					
Dépenses ultérieures		5 819	2 008		7 828
Cessions					
Variation de la juste valeur	(7 200)	(4 819)	34 292	(1 881)	20 392
31/12/16	194 800	362 000	415 300	152 000	1 124 100

PRINCIPALES HYPOTHÈSES DE DÉTERMINATION DE LA JUSTE VALEUR

L'estimation de la juste valeur retenue par les évaluateurs au 31 décembre 2016 est indiquée ci-dessous à partir des informations suivantes :

Actifs	Valeur d'expertise au 31/12/16 (hors droits)		Taux de rendement effectif théorique		Surface locative brute ⁽¹⁾ au 31/12/16		Loyer facial annuel HT ⁽²⁾	
	en millions d'euros	%	%	m ²	%	en milliers d'euros	%	
Europlaza (1999 ⁽³⁾)	362	32	5,3	52 078	33	23 301	35	
Arcs de Seine (2000 ⁽³⁾)	415	37	4,8	45 167	29	21 244	32	
Rives de Bercy (2003 ⁽³⁾)	195	17	5,3	29 850	19	11 776	18	
Campus Hanami (2011/2016 ⁽³⁾)	152	14	6,0	30 035	19	10 262	15	
Total	1 124	100		157 130	100	66 583	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 2016 et le loyer de marché, tel qu'estimé par les évaluateurs, concernant les locaux vacants.

(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 IFRS 13.

Note 5.2 Prêts et créances (part non courante)

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/16	31/12/15
Dépôts de garantie versés	23	23
Avantages consentis aux locataires à plus d'un an	22 926	28 904
Prêts et créances (part non courante)	22 949	28 928

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

Note 5.3 Créances clients

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/16	31/12/15
Créances clients	16 539	13 132
Dépréciation créances clients		
Clients	16 539	13 132

Note 5.4 Autres créances d'exploitation

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/16	31/12/15
Charges locatives		
Avantages consentis aux locataires à moins d'un an	6 806	5 768
Fournisseurs débiteurs et autres créances	5 656	842
Fonds détenus dans le cadre du contrat de liquidité	247	289
Autres créances d'exploitation	12 709	6 899

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 18 634 milliers d'euros.

Note 5.6 État des échéances des créances

Échéances des créances au 31 décembre 2016

En milliers d'euros

	Montant net de dépréciation des créances 31/12/16	Montant des créances non échues net de dépréciation	Montant des créances échues net de dépréciation	dont créances échues depuis moins de 6 mois	dont créances échues depuis plus de 6 mois et moins d'un an	dont créances échues depuis plus d'un an
Créances non courantes						
Prêts et créances à plus d'un an	22 949	22 949	0	0	0	0
Total des créances non courantes	22 949	22 949	0	0	0	0
Créances courantes						
Créances clients ⁽¹⁾	16 539	15 842	697	682	15	0
Autres créances d'exploitation	12 709	12 709	0	0	0	0
Charges constatées d'avance	354	354	0	0	0	0
Total des créances courantes	29 602	28 905	697	682	15	0
Total des créances	52 551	51 854	697	682	15	-

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

Échéances des créances au 31 décembre 2015

En milliers d'euros

	Montant net de dépréciation des créances 31/12/15	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	28 928	28 928	0	0	0	0
Total des créances non courantes	28 928	28 928	0	0	0	0
Créances courantes						
Créances clients ⁽¹⁾	13 132	12 250	882	850	32	0
Autres créances d'exploitation	6 899	6 899	0	0	0	0
Charges constatées d'avance	96	96	0	0	0	0
Total des créances courantes	20 127	19 245	882	850	32	0
Total des créances	49 055	48 173	882	850	32	-

(1) Le montant des créances clients données en garantie des emprunts et décrit en note 5.26 s'élève à 13 132 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

Note 5.7 Juste valeur des actifs financiers

La juste valeur des actifs financiers au 31 décembre 2016 est présentée ci-dessous :

En milliers d'euros

	31/12/16		31/12/15		Niveau de juste valeur ⁽²⁾
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
Contrat « Cap » ⁽¹⁾	184	184	-	-	Niveau 2
Total actifs non courants	184	184	-	-	

(1) Instruments financiers dérivés

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

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

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

Note 5.8 Actifs et passifs financiers

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

En milliers d'euros

Tableau synthétique des actifs et passifs financiers	31/12/16	31/12/15
Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	184	0
Placements détenus jusqu'à leur échéance	0	0
Prêts et créances à plus d'un an	22 949	28 928
Créances courantes	29 248	20 031
Actifs financiers disponibles à la vente	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18 634	8 723
Total actifs financiers	71 016	57 682
Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	920	0
Passifs financiers évalués au coût amorti		
Passifs non courants	581 556	406 615
Passifs courants	16 041	9 349
Total passifs financiers	598 517	415 964

Note 5.9 Variation de la dépréciation des actifs financiers

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

Note 5.10 Capitaux propres consolidés

Composition et évolution des capitaux propres

En milliers d'euros

	Nombre d'actions	Valeur nominale des actions en euros	Capital en milliers d'euros	Réserves légales et primes en milliers d'euros	Réserves consolidées et résultat net en milliers d'euros
Capitaux propres au 31/12/2015	13 372 500	12	160 470	21 436	386 404
Distribution de dividendes					(26 720)
Autres variations					236
Autres éléments du résultat global					
Acompte sur dividendes					
Résultat de l'exercice					41 265
Diminution de capital en nominal		(7)	(93 608)	93 608	
Variation des actions propres détenues					(43)
Capitaux propres au 31/12/2016	13 372 500	5	66 863	115 043	401 142

Conformément à l'Assemblée générale extraordinaire du 18 février 2016 et à la décision du Conseil d'administration du 25 octobre 2016, la société Cegereal a procédé à une diminution de capital, non motivée par des pertes, d'un montant de 93 608 milliers d'euros. Cette diminution de capital a été réalisée par voie de réduction de la valeur nominale des actions composant le capital social de 12 à 5 euros.

Dividendes versés

En euros

	Proposé au titre de l'exercice clos le 31/12/16	Versé en 2016 au titre de l'exercice 2015 (actions propres exclues)
Dividende global versé	28 082 250	26 720 090
Dividende net par action en euros	2,10	2,00

Le montant du dividende global pour l'exercice clos est apprécié dans ce tableau sur la base du nombre d'actions composant le capital social à la date du 31 décembre 2016. Il est précisé que le dividende qui sera versé au titre de 2016, après décision de l'Assemblée générale des actionnaires, sera réduit à proportion du nombre d'actions que la société détiendra en autocontrôle lors de la mise en paiement du dividende, ces actions ne donnant pas lieu à versement du dividende.

Le Conseil d'administration de Cegereal SA propose, sous réserve d'approbation par l'Assemblée générale des actionnaires, de distribuer un dividende de 2,10 euros par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Actions d'autocontrôle

En euros (sauf le nombre de titres)

	Montant au 31/12/16	Montant au 31/12/15	Variation
Coût d'acquisition	479 153	354 063	125 090
Nombre de titres d'autocontrôle à la clôture	14 919	13 538	1 381

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	466 515	560	737	465 217	-
- Taux variable	119 485	560	737	118 187	-
Intérêts courus non échus	1 103	1 103	-	-	-
Frais d'emprunts restant à étaler au TIE	(7 929)	(1 471)	(1 901)	(4 557)	-
Total au 31/12/2016	579 175	754	(427)	578 847	-

Les ratios décrits en 5.26 ont été calculés en date du 12 décembre 2016 et du 31 décembre 2016 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

	31/12/16	31/12/15
Contrat "Cap"	184	-
Instruments financiers actif	184	-
Bons de souscription d'actions	716	-
Contrat "Swap"	205	-
Instruments financiers passif	920	-

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

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

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

Note 5.13 Juste valeur des passifs financiers

La juste valeur des passifs financiers au 31 décembre 2016 est présentée ci-dessous :

En milliers d'euros

Capitaux propres au 31/12/2015	31/12/16		31/12/15		Niveau de juste valeur ⁽²⁾
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
Emprunt	578 071	585 977	402 664	413 074	Niveau 2
Contrat "Swap" ⁽¹⁾	205	205			Niveau 2
Bons de souscription d'actions ⁽¹⁾	716	716			Niveau 1
Total passifs non courants	578 992	586 897	402 664	413 074	

(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 5.16 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 31/12/16	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	576 951	584 879		584 879	
Autres dettes financières à plus d'un an	4 605	4 605			4 605
Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an					
Autres passifs financiers	920	920		920	
Total passifs non courants	582 476	590 405		585 799	4 605
Passifs courants					
Emprunts part à moins d'un an	2 224	2 224	2 224		
Autres dettes financières	0	0	0		
Dettes fournisseurs	5 832	5 832	5 832		
Dettes d'impôts sur les bénéfices	0	0	0		
Autres dettes d'exploitation	7 985	7 985	7 985		
Total passifs courants	16 041	16 041	16 041		

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 5.15 Autres dettes d'exploitation

Elles se composent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/16	31/12/15
Personnel	322	310
Jetons de présence	159	0
TVA, impôts divers et charges sociales à payer	2 379	2 327
Appels de charges locatives	1 177	1 019
Locataires	2 693	356
Dettes diverses	60	0
Autres dettes d'exploitation	6 789	4 011
Autres dettes sur immobilisations	1 195	561
Dettes sur immobilisations	1 195	561
Autres dettes	7 985	4 573

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 5.17 Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent aux loyers du premier trimestre 2017 facturés d'avance.

Note 5.18 Loyers

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

En milliers d'euros

	31/12/16 12 mois	31/12/15 12 mois
Revenus locatifs immeuble Europlaza	19 183	18 077
Revenus locatifs immeuble Arcs de Seine	17 747	16 384
Revenus locatifs immeuble Rives de Bercy	9 847	9 849
Revenus locatifs immeuble Campus Hanami	419	
	47 196	44 310

Les loyers facturés s'élèvent à 52 510 k€ et correspondent aux loyers IFRS (47 196 k€) augmentés des avantages accordés aux locataires (5 314 k€).

Note 5.19 Autres prestations

Les autres prestations se composent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/16 12 mois	31/12/15 12 mois
Refacturations de charges locatives	6 323	6 868
Refacturations d'impôts	4 599	4 363
Autres refacturations locataires et produits divers	463	118
Indemnités	2 606	
Autres prestations	13 991	11 349

Les charges et taxes refacturées aux locataires en 2016 s'élèvent à 11 336k€.

Note 5.20 Charges liées aux immeubles

Elles se composent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/16 12 mois	31/12/15 12 mois
Charges locatives	6 744	6 496
Impôts	5 034	4 736
Honoraires	4 281	3 143
Entretien	136	498
Charges sur locaux vacants	968	1 299
Autres charges	59	985
Charges liées aux immeubles	17 221	17 156

Les honoraires sont composés essentiellement des honoraires d'asset management avec les sociétés Northwood Investors Asset Management SAS et Commerz Real Investmentgesellschaft pour 3 975 milliers d'euros au 31 décembre 2016 contre 3 049 milliers d'euros au 31 décembre 2015. À partir du 1^{er} janvier 2016, ces honoraires sont calculés en fonction de l'actif net réévalué du Groupe (ils étaient auparavant assis sur la valeur d'expertise des immeubles détenus).

Les charges et taxes refacturables aux locataires en 2016 s'élèvent à 12 790€.

Les charges et taxes sur locaux vacants concernent les immeubles Europlaza, Arcs de Seine et Hanami et s'élèvent en 2016 à 1 453k€.

Note 5.21 Frais de fonctionnement

Les charges administratives sont essentiellement composées d'honoraires à hauteur de 1 095 milliers d'euros et de charges de personnel à hauteur de 1 127 milliers d'euros.

Note 5.22 Autres charges opérationnelles

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

Note 5.23 Résultat financier

Il se détaille comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/16 12 mois	31/12/15 12 mois
Produits financiers	53	15
Charges financières	(17 972)	(14 719)
Intérêts et commissions sur emprunts bancaires	(13 141)	(14 719)
Résultat financier	(17 919)	(14 705)

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 SPICAV et ne génèrent pas d'impôt sur les sociétés sur leur activité immobilière.

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

En milliers d'euros

	31/12/16 12 mois	31/12/15 12 mois
Impôt sur les sociétés ⁽¹⁾	0	0
Contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés ⁽²⁾	802	662
Charge d'impôts	802	662

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

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

Note 5.25 Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le bénéfice consolidé net attribuable aux actionnaires de la société Cegereal SA par le nombre d'actions ordinaires net des actions propres de la société Cegereal SA au 31 décembre 2016 soit 3,09 euros.

En application de l'IAS 33, les actions potentielles (BSA) sont considérées comme dilutives au 31 décembre 2016. Le montant du résultat par action dilué est de 2,95 euros.

En milliers d'euros

	31/12/16 12 mois	31/12/15 12 mois
Résultat net part du Groupe (en milliers d'euros)	41 265	80 957
Nombre moyen d'action pondéré avant dilution	13 359 055	13 358 962
Résultat par action (en euros)	3,09	6,06
Résultat net part du Groupe, après effet des titres dilutifs (en milliers d'euros)	41 972	80 957
Nombre moyen d'action pondéré après dilution	14 224 055	13 358 962
Résultat dilué par action (en euros)	2,95	6,06



Note 5.26 Engagements hors bilan et sûretés

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

ENGAGEMENTS DONNÉS

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

- Rembourser 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

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

- Inscription d'hypothèques conventionnelles données sur le patrimoine immobilier de Prothin ;
- Cession Dailly des créances portant sur les loyers le patrimoine immobilier de Prothin ;
- Nantissement de premier rang sur les comptes bancaires de Prothin. Le groupe s'engage à ne pas clôturer ces comptes, à ne pas ouvrir d'autres comptes bancaires que les comptes identifiés dans la convention de crédit ;
- Nantissement des Titres de Prothin, portant sur le compte titres ouvert au nom de Cegereal ;
- Nantissement des créances relatives à la convention de compte courant entre Cegereal et Prothin ;
- Maintenir le ratio LTV (encours du crédit / valeurs de marché des immeubles) à un niveau inférieur à 70 % (65 % en cas de prorogation à compter du 21/07/2021) ; le non-respect de ce ratio (calculé à chaque date de tirage ainsi que les 26/07 de chaque année) entraînant l'obligation de rembourser l'encours du crédit à concurrence du montant requis afin que le ratio soit inférieur à 60 % ;
- Dès que le Ratio LTV est supérieur à 65 % (60 % en cas de prorogation du crédit), rembourser par anticipation le crédit, lors de chaque Date de Paiement d'Intérêts, par tranche de 0,50 % du crédit et ce, aussi longtemps que le Ratio LTV excédera 60 % ;
- Maintenir le ratio ISC (revenu disponible / (intérêts prévisionnels + commission d'agent)) à un niveau supérieur à 200 %, le non-respect de ce ratio (calculé à chaque date de tirage ainsi qu'à chaque date de paiement des intérêts) entraînant l'obligation de rembourser l'encours du crédit à concurrence du montant requis afin que le ratio soit respecté ;
- Ne pas consentir de privilèges sur ces actifs, droits ou revenus, autres que les sûretés ;
- Communiquer à l'Agent les documents comptables et financiers, les rapports d'expertise, les calculs de ratios financiers et les autres informations relatives aux immeubles définis dans la convention de crédit ;
- Permettre à l'Agent de procéder aux audits et visites définis par la convention de crédit ;
- Souscrire les assurances définies par la convention de crédit ;
- Souscrire un contrat de couverture ;
- Ne pas contracter d'autre endettement que ceux prévus par la convention de crédit ;
- Ne pas accorder de crédit ou de prêt à l'exception de ceux prévus par la convention de crédit ;

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

ENGAGEMENTS REÇUS

Les cautions reçues de la part des locataires s'élevaient au 31 décembre 2016 à 19 528 milliers d'euros.

Un nouvel avenant a été signé sur l'immeuble Arcs de Seine prévoyant la prise de locaux additionnels d'une surface totale de 701 m² par le locataire Exclusive Networks, à partir du 1^{er} janvier 2017.

Un nouvel avenant a également été signé sur l'immeuble Europlaza prévoyant la prise de locaux additionnels d'une surface totale de 3 074 m² par le locataire GE Capital, à partir du 1^{er} juin 2017.

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 1^{er} septembre 2014 (date d'entrée en vigueur de la loi Pinel), cette faculté a été limitée dans certains cas.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement, terme d'avance, et est indexé annuellement. Le loyer peut être progressif ou constant et peut comporter des franchises ou des paliers mais est en tout état de cause déterminé dès la signature du bail et pour sa durée. L'ensemble des charges, y compris impôts fonciers et taxe sur les bureaux, est généralement mis à la charge du preneur, sauf disposition contraire du bail. Certaines de ces dépenses ne pourront pas faire l'objet d'une refacturation conformément à l'article R145-35 du Code de commerce.

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

Au 31 décembre 2016, les loyers futurs minimaux (hors TVA et hors refacturation de taxes et charges), hors renégociations intervenues postérieurement à la clôture du 31 décembre 2016 à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent comme suit :

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

En milliers d'euros

	Loyers futurs minimaux par année	
	31/12/16	31/12/15
2017	55 085	44 425
2018	50 196	38 151
2019	46 414	35 047
2020	37 116	27 971
2021	29 825	21 873
2022	8 291	1 869
2023	7 217	1 695
2024	4 591	

Note 5.27 Transactions avec des parties liées

TRANSACTIONS AVEC LES SOCIÉTÉS LIÉES

Le fonds HausInvest, qui était actionnaire majoritaire de la société Cegereal SA jusqu'au 5 novembre 2015, est géré par Commerz Real. À ce titre, les transactions avec la société Commerz Real et les sociétés du groupe auquel Commerz Real appartient, notamment Eurohypo AG (devenu Hypothekbank Frankfurt AG, le 9 octobre 2012), étaient qualifiées de transactions avec des parties liées.

Depuis le 5 novembre 2015, le concert Northwood est devenu actionnaire majoritaire en acquérant l'ensemble des actions du fonds HausInvest. À ce titre, les transactions avec le Concert Northwood et Northwood Investors France Asset Management S.A.S. sont qualifiées de transactions avec des parties liées.

Les transactions avec les parties liées sont essentiellement constituées des contrats d'asset management conclus avec Northwood Investors France Asset Management S.A.S (note 5.20).

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

En milliers d'euros

	31/12/16 12 mois	31/12/15 12 mois
Impact sur le résultat opérationnel		
Charges liées aux immeubles : Honoraires d'asset management	3 975	3 143
Frais de fonctionnement : Honoraires	0	181
Impact sur le résultat financier		
Charges financières	0	0
Total compte de résultat	3 975	3 325
Impact sur le bilan actif		
Charges constatées d'avance	0	0
Autres créances	0	181
Total bilan actif	-	181
Impact sur le bilan passif		
Emprunts part à plus d'un an		0
Dettes fournisseurs	200	181
Total bilan passif	200	181

TRANSACTIONS AVEC LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

(i) Rémunérations du Président du Conseil d'administration

Une rémunération brute de 25 000 euros était allouée au Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015. L'ancien Président a démissionné le 14 avril 2016 ; sa rémunération pour 2016 s'élève à 7 222 euros. Le nouveau Président du Conseil d'administration n'est pas rémunéré.

(ii) Rémunérations des principaux dirigeants

En milliers d'euros

Catégories prévues par la norme	31/12/16 12 mois	31/12/15 12 mois
Avantages du personnel à court terme	600	519
Avantages postérieurs à l'emploi		
Autres avantages à long terme		
Indemnités de fin de contrat		
Avantages sur capitaux propres	102	
Total	702	519

Le Conseil d'administration du 7 juillet 2016 attribué à Monsieur Raphaël Tréguier 5 349 actions gratuites.

Engagement de non-concurrence, non-sollicitation, confidentialité et non-dévolement

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

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

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

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

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.

- (iii) Jetons de présence versés aux mandataires sociaux
Pour la période close le 31 décembre 2015, une somme de 119 000 euros a été versée au titre des jetons de présence.
Pour la période close le 31 décembre 2016, une somme de 194 522 euros a été allouée au titre des jetons de présence.
- (iv) Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des membres des organes d'administration, de direction
Néant
- (v) Opérations conclues avec les membres des organes d'administration et de direction
Néant
- (vi) Entités ayant un membre du *key personnel* commun avec le Groupe
Le Groupe a des *key personnel* communs avec Northwood Investors.
Ces personnes sont certains administrateurs.

Note 5.28 Personnel

L'effectif du Groupe est composé de trois salariés au 31 décembre 2016, soit autant qu'au 31 décembre 2015.

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 29 juin 2011.

Denjean et Associés

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

Les honoraires comptabilisés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 sont les suivants :

En milliers d'euros

	Montant (HT)		%	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des états financiers	223	240	80	79
Honoraires comptabilisés au titre des conseils et prestations entrant dans les diligences directement liées	57	64	20	21
Total	280	304	100	100

Note 5.30 Événements post-clôture

Néant

2.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016 SELON LES NORMES IFRS

Cegereal S.A.

Siège social : 42 rue de Bassano – 75008 Paris

Capital social : 66 862 500 euros

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2016

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 sur :

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

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

1. Opinion sur les comptes consolidés

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

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

2. Justification des appréciations

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

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

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

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

3. Vérification spécifique

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

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

Les commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 16 février 2017

KPMG AUFIT FS I

Régis Chémouny

Associé



Paris, le 16 février 2017

Denjean & Associés

Thierry Denjean

Associé



3. Comptes annuels selon les principes français

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

Les comptes annuels établis selon les principes français pour l'exercice de douze mois clos le 31 décembre 2014 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 104 à 113 et en page 114 dans le document de référence 2014 enregistré auprès de l'AMF le 6 mars 2015 sous le visa n° D. 15-0108 sont incorporés par référence au présent document.

3.1. RÉSULTATS ET SITUATION FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ CEGEREAL SA

La présentation et l'analyse qui suivent doivent être lues avec l'ensemble du présent document de référence et notamment les comptes sociaux qui figurent au sein des paragraphes III.3.4 et III.3.5.

Les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 sont établis selon les principes comptables français applicables aux comptes individuels.

SITUATION FINANCIÈRE/COMPTES SOCIAUX

Les capitaux propres, qui étaient de 361 003 milliers d'euros au premier jour de la période, s'élèvent à 327 604 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

Les disponibilités s'élèvent à 3 748 milliers d'euros au 31 décembre 2016, en hausse de 3 639 milliers d'euros par rapport au 31 décembre 2015. Les principaux mouvements de l'exercice clos le 31 décembre 2016, et qui concourent à ce niveau de disponibilités, sont les suivants :

En milliers d'euros

RESSOURCES	
Capacité d'autofinancement (positive) générée au cours de l'exercice	
Dégagement net de fonds de roulement ⁽¹⁾	12 048
Augmentation des dettes financières diverses	2 079
Diminution de l'actif immobilisé	77 153
Dividendes reçues	-
Total des ressources	91 280
EMPLOIS	
Capacité d'autofinancement (négative) générée au cours de l'exercice	6 665
Distribution de dividendes	26 720
Remboursement d'une partie de la dette bancaire	-
Remboursement d'une partie des dettes financières diverses	-
Augmentation de l'actif immobilisé	54 256
Total des emplois	87 641
Variation nette de trésorerie	3 639

(1) Dont 11 928 milliers d'euros de dividendes perçus en 2014 encaissés en 2016.

PRINCIPAUX AGRÉGATS QUI COMPOSENT LE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

L'activité locative de Cegereal a été transférée à la société Prothin, sa filiale à 100 %, dans le cadre de l'apport partiel d'actifs réalisé le 22 décembre 2011 avec effet rétroactif d'un point de vue comptable et fiscal au 1^{er} juillet 2011. Ainsi, Cegereal a pour activité depuis 2012 la détention de titres.

Cegereal a acquis directement et indirectement l'intégralité des titres de l'OPCI K Rueil et de la SCI Hanami Rueil.

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

En milliers d'euros

	31/12/16 12 mois	31/12/15 12 mois
Chiffre d'affaires net	70	47
Autres produits d'exploitation	30	27
Total des produits d'exploitation	100	74
Autres achats et charges externes	(2 130)	(1 745)
Impôts, taxes et versements assimilés	(2 611)	(129)
Salaires et traitements	(1 127)	(916)
Dotations aux amortissements s sur immobilisations	(20)	
Autres charges d'exploitation	(195)	(123)
Total charges d'exploitation	(6 083)	(2 913)
Résultat d'exploitation	(5 983)	(2 839)
Total des produits financiers	30	6
Total des charges financières	(13)	(16)
Résultat financier	17	(10)
Résultat exceptionnel	83	48
Impôts sur les bénéfices	(802)	(662)
Bénéfice (ou perte)	(6 685)	(3 463)

3.2. LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ CEGEREAL SA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Virement à un compte de réserves

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 18 février 2016 et en vertu d'une délibération du Conseil d'administration du 25 octobre 2016, le capital social a été réduit d'un montant de 93 607 500 euros pour le ramener de 160 470 000 euros à 66 862 500 euros par voie de réduction de la valeur nominale de chacune des actions composant le capital social de la Société de 12 euros à 5 euros.

Aussi, la 4^e résolution vous propose de virer une quote-part des sommes figurant au 31 décembre 2016 au compte « Réserve légale », soit 9 360 750 euros au compte « Autres réserves ». Le compte « Réserve légale » serait ainsi ramené d'un montant de 16 047 000 euros à un montant de 6 686 250 euros, soit un dixième du capital social.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

La 5^e résolution propose une affectation du résultat déficitaire de l'exercice comme suit, après virement d'une quote-part de la réserve légale au compte « Autres réserves » :

Origine :

- Résultat déficitaire (perte) de l'exercice : (6 684 893) euros
- Report à nouveau antérieur : 24 910 euros

Affectation :

- Report à nouveau : 24 910 euros ; le poste « Report à nouveau » serait ainsi ramené à 0 euro ;
- Autres réserves : 6 659 983 euros ; le montant du poste « Autres réserves » serait ainsi ramené de 9 371 420 euros (après virement d'une quote-part de la réserve légale aux comptes « Autres réserves ») à 2 711 437 euros.

DISTRIBUTION DE PRIME D'ÉMISSION

Il est proposé une distribution de prime d'émission d'un montant de 28 082 250 euros, soit 2,10 euros par action.

Le poste « Primes d'émission » sera ramené d'un total de 98 996 276 euros à 70 914 026 euros.

Le détachement du coupon interviendra le 11 juillet 2017.

Le paiement des dividendes sera effectué le 13 juillet 2017.

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

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

En euros

Au titre de l'exercice clos le	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction	Distributions assimilés à un remboursement d'apport
	Dividendes	Autres revenus distribués		
31/12/13	-	-	-	10 029 375 € ⁽¹⁾ soit 0,75 € par action ¹
31/12/14	32 094 000 € ⁽¹⁾ soit 2,40 € par action	-	-	-
31/12/15	26 745 000 € ⁽¹⁾ soit 2 € par action	-	-	-

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

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

Il est demandé à la prochaine Assemblée générale des actionnaires d'approuver le montant global s'élevant à 12 066 euros des dépenses et charges visées par l'article 39-4 du Code général des impôts ainsi que l'impôt correspondant (amortissements excédentaires des véhicules de tourisme loués).

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

Le solde des dettes à l'égard des fournisseurs s'élève à 3 770 milliers d'euros, ces dettes sont essentiellement constituées de charges à payer et n'étaient pas échues au 31 décembre 2016. Au 31 décembre 2015, les dettes fournisseurs s'élevaient à 823 milliers d'euros, dont aucune n'était échue.

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

3.3. BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS

BILAN SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS

En euros

ACTIF	Notes	Brut	Amort./Dépr.	31/12/16	31/12/15
Capital souscrit non appelé		-		-	
Immobilisations incorporelles		-			
Frais d'établissement		-		-	
Frais de recherche et de développement		-		-	
Concessions, brevets, droits similaires		-		-	
Fonds commercial		-		-	
Autres immobilisations incorporelles		-		-	
Avances et acomptes/immo. Incorp.		-		-	
		-			
Immobilisations corporelles		-			
Terrains		-		-	
Constructions		-		-	
Inst. Techn. mat. et out. industriels		-		-	
Autres immobilisations corporelles		-		-	
Immobilisations en cours		-		-	
Avances et acomptes		-		-	
		-			
Immobilisations financières	5.1	-			
Participations & créances rattachées		326 405 364		326 405 364	361 229 772
Autres titres immobilisés		-		-	
Prêts		-		-	
Autres		725 947		725 947	643 078
ACTIF IMMOBILISÉ		327 131 311	-	327 131 311	361 872 850
Stocks et en cours					
Matières premières et autres approv.		-		-	
En cours de production de biens		-		-	
En cours de production de services		-		-	
Produits intermédiaires et finis		-		-	
Marchandises		-		-	
Avances et acomptes sur commandes					
Créances					
Clients comptes rattachés		-		-	
Autres créances	5.3	3 046 532		3 046 532	266 196
Capital souscrit et appelé, non versé		-		-	
Valeurs mobilières de placement		-		-	
Disponibilités	5.2	3 748 046		3 748 046	109 145
ACTIF CIRCULANT		6 794 577	-	6 794 577	375 341
Charges constatées d'avance	5.6	44 035		44 035	58 718
Comptes de régularisation		-		-	
TOTAL ACTIF		333 969 924	-	333 969 924	362 306 909

En euros

PASSIF	Notes	31/12/16	31/12/15
Capital			
Capital social (dont versé : 66 862 500)	5.7	66 862 500	160 470 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		99 004 926	5 388 776
Écarts de réévaluation	5.9	152 341 864	152 341 864
Réserves			
Réserve légale		16 047 000	16 047 000
Réserves statutaires ou contractuelles		0	-
Réserves réglementées		0	-
Autres réserves		10 670	30 188 422
Résultat			
Report à nouveau		24 910	30 409
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)		(6 684 893)	(3 463 161)
Acompte sur dividendes		0	0
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
CAPITAUX PROPRES			
	5.8	327 606 977	361 003 310
Produit des émissions de titres participatifs		-	-
Avances conditionnées		-	-
AUTRES FONDS PROPRES			
		-	-
Provisions pour risques			
Provisions pour charges		20 347	
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5.10	20 347	-
Emprunts			
Emprunts obligataires convertibles		0	-
Autres emprunts obligataires		0	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		0	-
Emprunts et dettes financières divers	5.3	2 079 134	0
Fournisseurs et autres dettes			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5.3	3 769 534	823 375
Dettes fiscales et sociales	5.3	493 932	480 224
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			0
Autres dettes		0	0
Produits constatés d'avance		0	0
DETTES			
		6 342 600	1 303 599
Comptes de régularisation		0	0
TOTAL PASSIF		333 969 924	362 306 909

COMpte DE RÉSULTAT SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS

En euros

	France	Exportation	Notes	31/12/16	31/12/15
				12 mois	12 mois
				Total	Total
Ventes marchandises				0	
Production vendue de biens				0	
Production vendue de services			5.11	70 000	46 667
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	0	0		70 000	46 667
Production stockée				0	
Production immobilisée				0	
Subventions d'exploitation				0	
Reprise sur amortissements, dépréciations, provisions, transferts de charges				30 141	27 155
Autres produits				0	
Total des produits d'exploitation				100 141	73 822
Achats marchandises				0	
Variation de stock marchandises				0	
Achats matières premières et autres approvisionnements				0	
Variation de stock (matières premières et autres approvis.)				0	
Autres achats et charges externes			5.12	2 130 369	1 745 487
Impôt, taxes et versements assimilés			5.13	2 611 034	129 284
Salaires et traitements				792 428	649 380
Charges sociales				334 152	266 126
Dotations aux amortissements sur immobilisations				0	
Dotations aux dépréciations sur immobilisations				0	
Dotations aux dépréciations sur actif circulant				0	
Dotations d'exploitation aux provisions pour risques et charges				20 347	
Autres charges				194 550	122 762
Total charges d'exploitation				6 082 881	2 913 039
RÉSULTAT D'EXPLOITATION				(5 982 740)	(2 839 218)
Bénéfice attribué ou perte transférée				0	
Perte supportée ou bénéfice transféré				0	
Produits financiers de participations				0	
Produits des autres valeurs mobilières et créances...				0	
Autres intérêts et produits assimilés				29 933	144
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges				0	5 956
Différences positives de change				0	
Produits nets sur cessions de V.M.P.				0	
Total des produits financiers				29 933	6 100
Dotations aux amortissements dépréciations et provisions				0	0
Intérêts et charges assimilés				12 599	16 302
Différences négatives de change				3	
Charges nettes sur cessions de V.M.P.				0	
Total des charges financières				12 602	16 302
RÉSULTAT FINANCIER				17 331	(10 202)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS				(5 965 409)	(2 849 420)

En euros

	Notes	31/12/16 12 mois	31/12/15 12 mois
		Total	Total
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		0	
Produits exceptionnels sur opérations en capital		83 162	53 309
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		0	
Total produits exceptionnels		83 162	53 309
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		0	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		281	5 111
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0	
Total charges exceptionnelles		281	5 111
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	5.14	82 881	48 198
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		0	
Impôts sur les bénéfices	5.15	802 365	661 939
TOTAL DES PRODUITS		213 235	133 230
TOTAL DES CHARGES		6 898 129	3 596 391
BÉNÉFICE OU PERTE		(6 684 893)	(3 463 161)

3.4. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS POUR L'EXERCICE DE 12 MOIS CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

3.4.1 INFORMATIONS SUR LE CONTEXTE

Note 1.1 Cotation en Bourse

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

Note 1.2 Durée des exercices

L'exercice couvre une période de douze mois allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2016.

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 2015.

Note 1.4 Changement significatif de la situation financière ou commerciale

Cegereal a acquis le 15 décembre 2016 l'intégralité des titres composant le capital de la société K Rueil pour un montant de 53 970 995 euros, ainsi qu'une part sociale de la SCI Hanami (détenue à 99 % par la société K Rueil) pour un montant de 285 443 euros.

Prothin, détenue à 100 % par Cegereal, a procédé à des diminutions de capital non motivées par des pertes les 26 juillet 2016 et 7 décembre 2016 pour un montant total de 36 452 884 euros (réduction du nominal de 10 à 8 euros par actions puis à 7,6 euros par action) et à des remboursements de primes d'un montant total de 40 700 000 euros. En conséquence, la valeur des titres de Prothin est passée de 349 301 810 euros au 31 décembre 2015 à 272 148 926 euros au 31 décembre 2016.

3.4.2 RÈGLES, PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ont été établis conformément au Plan comptable général 2014 (règlement ANC 2014-03) entré en vigueur le 16 octobre 2014, et aux principes comptables généralement admis en France.

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

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

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

Les principes comptables appliqués pour les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 sont ceux décrits ci-après.

Note 2.1 Titres immobilisés

Classement des titres immobilisés

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

Coût d'entrée des participations

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

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

Dépréciation des participations

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

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 ».

3.4.5 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 31/12/16
Titres de participation	349 301 810	54 256 438	77 152 884	326 405 364
Créances sur participations	11 927 962	71 094 070	83 022 032	0
Actions propres	354 063	524 781	399 691	479 153
Espèces versées/contrat de liquidité	289 015	538 020	580 241	246 795
Total de l'actif immobilisé financier	361 872 850	126 413 308	161 154 847	327 131 311

La variation des titres de participation correspond à :

- La diminution de la valeur des titres de Prothin pour un total de 77 152 884 euros suite aux diminutions de capital en date du 26/07/2016 et du 07/12/2016 non motivées par des pertes d'un montant total de 36 452 884 euros (réduction du nominal de 10 à 8 euros par actions puis à 7,6 euros par action) et à des remboursements de prime d'un montant total de 40 700 000 euros.
- L'acquisition le 15 décembre 2016 de l'intégralité des titres composant le capital de la société K Rueil pour un montant de 53 970 995 euros, ainsi qu'une part sociale de la SCI Hanami (détenue à 99 % par la société K Rueil) pour un montant de 285 443 euros.

Au 31 décembre 2016, Cegereal détenait 14 919 de ses propres actions sur un total de 13 372 500 actions, pour un montant de 479 153 euros. Au cours de l'exercice, 14 423 actions ont été achetées et 13 042 ont été vendues.

Note 5.2 Disponibilités

Les disponibilités se présentent comme suit :

En euros

Disponibilités	31/12/16	31/12/15
Comptes bancaires	3 748 046	109 145
Dépôts à terme	0	0
Intérêts courus à recevoir	0	0
Total	3 748 046	109 145

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

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

Note 2.3 Créances

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

3.4.3 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Les risques au 31 décembre 2016 pour la SA Cegereal sont liés à la détention des titres de participation de ses filiales, la SAS Prothin, l'OPPCI K Rueil ainsi que la SCI Hanami.

3.4.4 CHANGEMENTS DE MÉTHODE COMPTABLE

Par rapport aux comptes annuels de l'exercice 2015, la société n'a procédé à aucun changement de méthode comptable au 31 décembre 2016.

Note 5.3 État des échéances des créances et des dettes

Les échéances des créances et des dettes au 31 décembre 2016 sont les suivantes :

En euros

Créances	Montant brut	Échéances à un an au plus	Échéances à plus d'un an
Créances de l'actif circulant			
Clients et comptes rattachés	0		
Autres créances	3 046 532	3 046 532	
Total des créances	3 046 532	3 046 532	-

Le poste « Autres créances » se compose notamment d'une créance de 2 743 milliers d'euros envers le notaire suite à l'acquisition de l'OPPCI K Rueil.

En euros

Dettes	Montant brut	Échéances à un an ou plus	Échéances	
			À plus d'un an et moins de cinq ans	À plus de cinq ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0	0		
Emprunts et dettes financières divers	2 079 134	2 079 134		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 769 534	3 769 534		
Dettes fiscales et sociales	493 932	493 932		
Dettes sur immobilisations	0	0		
Autres dettes	0	0		
Total des dettes	6 345 577	6 345 577	-	-

Note 5.4 Produits à recevoir et charges à payer

Au 31 décembre 2016, les produits à recevoir et les charges à payer se présentent comme suit :

En euros

Produits à recevoir	31/12/16	31/12/15
Autres créances	0	0
Disponibilités	0	0
Total	-	-
Charges à payer	31/12/16	31/12/15
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 690 043	802 406
Dettes fiscales et sociales	358 038	366 262
Emprunts et dettes financières divers	12 580	0
Total	4 048 081	1 168 668

Note 5.5 Transactions avec des parties liées

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

TRANSACTIONS AVEC LES SOCIÉTÉS LIÉES

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

En complément, 865 000 bons de souscription d'actions (BSA) au prix unitaire de 0,01 euro au profit de Northwood Investors France Asset Management SAS ont été souscrits pour un total de 8 650 euros pendant l'exercice (note 5.8).

En euros

	31/12/16	31/12/15
Impact sur le résultat d'exploitation		
Refacturations de charges (émises)	70 000	46 667
Refacturations de charges (reçues)	(1 490)	(28 000)
Honoraires d'asset management		
Honoraires		
Impact sur le résultat financier		
Charges financières	(12 580)	(16 302)
Produits financiers		
Total compte de résultat	(55 930)	(2 364)
Impact sur les comptes de bilan-actif		
Créances rattachées à des participations	0	11 927 962
Autres créances	0	29 891
Charges constatées d'avance		
Total bilan-actif		11 957 853
Impact sur les comptes de bilan-passif		
Dividendes		
Emprunts et dettes financières divers	(2 079 134)	0
Fournisseurs et comptes rattachés		
Autres dettes		
Total bilan-passif	(2 079 134)	-

TRANSACTIONS AVEC LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Une rémunération brute de 25 000 euros était allouée au Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015. L'ancien Président a démissionné le 14 avril 2016 ; sa rémunération pour 2016 s'élève à 7 222 euros. Le nouveau Président du Conseil d'administration n'est pas rémunéré.

Conformément à la décision du Conseil d'administration, les sommes mises à la disposition des membres de la direction s'élèvent à 599 996 euros pour la période close le 31 décembre 2016. Comme indiqué dans la note 5.17, le Conseil d'Administration du 7 juillet 2016 a attribué gratuitement 5 349 actions ordinaires au profit de son Directeur Général.

Par ailleurs, l'Assemblée générale du 26 mai 2016 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 2016, un montant de 194 522 euros a été alloué au titre des jetons en décembre 2016.

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

Engagement de non-concurrence, non-sollicitation, confidentialité et non-dénigrement

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

– La dernière rémunération fixe mensuelle ;

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

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

– de libérer le Directeur Général de son engagement de non-concurrence, auquel cas l'indemnité correspondante ne sera pas due ; ou,

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

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

Note 5.6 Charges et produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2016, les charges et produits constatés d'avance se présentent comme suit :

En euros	Charges	Produits
Charges/produits d'exploitation	44 035	
Charges/produits financiers		
Charges/produits exceptionnels		
Total compte de résultat	44 035	-

Note 5.8 Tableau de variation des capitaux propres

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

Tableau de variation des capitaux propres	Capital	Primes liées au capital	Écarts de réévaluation et réserves	Résultat	Capitaux propres avant affectation du résultat
01/01/16	160 470 000	5 388 776	198 607 695	(3 463 161)	361 003 310
Affectation du résultat de l'exercice précédent			(3 463 161)	3 463 161	0
Résultat de la période				(6 684 893)	(6 684 893)
Distribution de dividendes			(26 720 090)		(26 720 090)
Diminution de capital en nominal	(93 607 500)	93 607 500			0
Bons de souscription d'actions		8 650			8 650
31/12/16	66 862 500	98 996 276	168 424 444	(6 684 893)	327 606 977

Conformément à l'Assemblée générale extraordinaire du 18 février 2016 et à la décision du Conseil d'administration du 25 octobre 2016, la société Cegereal a procédé à une diminution de capital, non motivée par des pertes, d'un montant de 93 608 milliers d'euros. Cette diminution de capital a été réalisée par voie de réduction de la valeur nominale des actions composant le capital social de 12 à 5 euros.

Note 5.7 Composition du capital social

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

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

Note 5.9 Écart de réévaluation

Au 31 décembre 2016, l'écart de réévaluation se ventile de la façon suivante :

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	3 883 519
Total	246 423 770	(89 967 360)	25 459 816	(29 574 363)	152 341 863	3 883 519

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 31/12/2015	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Provision au 31/12/2016
Provisions pour charges patronales	0	20 347	0	20 347
Total	-	20 347	-	20 347

La provision pour charges patronales concerne les actions gratuites attribuées au Directeur général décrites en note 5.17.

Note 5.11 Ventilation du chiffre d'affaires

L'activité locative de Cegereal SA a été transférée à sa filiale Prothin SAS dans le cadre de l'apport partiel d'actifs réalisé le 22 décembre 2011 avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2011.

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

Note 5.12 Détail des autres achats et charges externes

Au 31 décembre 2016, les autres achats et charges externes se présentent de la façon suivante :

En euros

	31/12/16 12 mois	31/12/15 12 mois
Charges refacturées aux locataires		
Locations	14 695	15 756
Entretien et réparation des immeubles		
Charges sur locaux vacants		
Honoraires	1 473 065	852 206
Publications	314 374	457 928
Divers	328 235	419 598
Total	2 130 369	1 745 487

Les honoraires comprennent 710 milliers d'euros d'honoraires relatifs à l'acquisition de la société Hanami.

Note 5.13 Impôt, taxes et versements assimilés

Le poste impôts, taxes et versements assimilés inclue notamment 2 713 milliers d'euros de droits d'enregistrements liés à l'acquisition de la société K Rueil.

Note 5.14 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel au 31 décembre 2016 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 et aucun impôt différé n'est constaté au 31 décembre 2016. De même, les plus-values de cession des immeubles ou des titres des filiales soumises au même régime sont exonérées.

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

En milliers d'euros

	31/12/16 12 mois	31/12/15 12 mois
Impôt sur les sociétés ⁽¹⁾		
Contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés ⁽²⁾	802	662
Charge d'impôts	802	662

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

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

Note 5.16 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	Montant des cautions et avals données par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
Filiales (détenues à plus de 50 %)									
- Prothin SAS	115 417 466	57 312 076	100	272 148 926			60 655 351	3 166 057	0
- OPPCI K Rueil	174 944	54 372 154	100	53 970 995				(882 399)	
- Hanami SCI	100	(2 171 158)	1	285 443			12 951 566	(2 171 558)	0
Participations (détenues entre 10 % et 50 %)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	115 592 510	109 513 072		326 405 364	-	-	73 606 917	112 100	-

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

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

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

– de la location d'immeubles à condition que 95 % de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;

– des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, à condition que 60 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;

– des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

En cas de sortie du régime, quelle que soit la date à laquelle elle intervient, les SIIC et leurs filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées.

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

d) En outre, la loi de finances rectificative de 2006 a prévu l'application d'un prélèvement de 20 % à acquitter par les SIIC sur les distributions de dividendes 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 5.17 Engagements hors bilan et sûretés

Le Conseil d'administration réuni le 7 juillet 2016, a décidé de mettre en place un plan d'attribution gratuite d'actions et, dans ce cadre, d'attribuer gratuitement 5 349 actions ordinaires (soit 0,047 % du capital au 26 mai 2016) au profit de son Directeur général, en fonction du niveau de réalisation des objectifs de performance.

Sous réserve du respect des conditions de présence et de performance, les actions seront définitivement acquises à l'expiration d'une période de douze mois à compter de la date d'attribution des actions gratuites par le Conseil d'administration (soit au plus tôt le 7 juillet 2017), étant précisé que le nombre d'actions ordinaires effectivement acquises est déterminé en fonction du niveau de réalisation des objectifs de performance.

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

- Nantissement des titres de Prothin SAS et de Hanami SCI,
- Nantissement des créances relatives aux conventions à la convention de compte courant entre Cegereal et Prothin.

Note 5.18 Proposition d'affectation du résultat

Le Conseil d'administration propose, sous réserve d'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires, de distribuer un dividende de 2,10 euros par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Note 5.19 Effectif moyen

Les contrats de travail des salariés ont été transférés de Prothin SAS à Cegereal SA au 1^{er} mai 2015. La société compte dans ses effectifs trois salariés au 31 décembre 2016.

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 2016.

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 de mandat : AGO/AGE du 29 juin 2011.

Denjean et Associés

35 avenue Victor Hugo
75016 Paris

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

Les honoraires comptabilisés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 sont les suivants :

En euros

	Montant (HT)		%	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des états financiers	127 539	151 113	69	91
Honoraires comptabilisés au titre des conseils et prestations entrant dans les diligences directement liées	56 860	15 780	31	9
Total	184 399	166 893	100	100

Note 5.21 Événements post-clôture

Néant.

3.5. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Cegereal S.A.

Siège social : 42 rue de Bassano – 75008 Paris

Capital social : 66 862 500 euros

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2016

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

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

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

1. Opinion sur les comptes annuels

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

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

2. Justification des appréciations

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

- La note 2.1 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation des titres immobilisés et à leurs modalités de dépréciation.
- Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables appliquées, ainsi que des informations fournies dans les notes de l'annexe.
- La valeur d'usage des titres de la société, qui porte des actifs immobiliers étant dépendante de la valeur de marché de ces derniers, nous avons vérifié que lesdits actifs avaient bien fait l'objet d'une évaluation indépendante. Nos travaux ont notamment consisté à examiner les rapports des évaluateurs indépendants, prendre connaissance des données et des hypothèses retenues pour fonder l'ensemble de ces estimations et apprécier les procédures d'approbation de ces estimations par la Direction.

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

3. Vérifications et informations spécifiques

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

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

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

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Les commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 16 février 2017

KPMG AUFIT FS I

Régis Chémouny
Associé



Paris, le 16 février 2017

Denjean & Associés

Thierry Denjean
Associé



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

Cegereal S.A.

Siège social : 42 rue de Bassano – 75008 Paris

Capital social : 66 862 500 euros

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

Aux Actionnaires,

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

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

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

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

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée générale

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISÉS AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ.

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

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Engagement de non-concurrence, non-sollicitation, confidentialité et non-dénigrement du Directeur Général à l'égard de la société

Votre conseil du 5 novembre 2015 a décidé de soumettre le Directeur Général, Monsieur Raphaël Tréguier, à certaines obligations de non-concurrence (pour une durée de 6 mois à compter de la date de cessation des fonctions), de non-sollicitation, de confidentialité et de non-dénigrement.

En contrepartie des engagements de non-concurrence, le Directeur Général percevra une indemnité de non-concurrence mensuelle égale à la somme de :

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

Cette indemnité de non-concurrence serait payée mensuellement pendant la période de 6 mois suivant la cessation des fonctions.

Il est précisé que le conseil d'administration pourra décider en cas de cessation des fonctions de Directeur Général et à la date de cette cessation de fonctions :

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

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 16 février 2017

KPMG AUFIT FS I

Régis Chémouny
Associé



Paris, le 16 février 2017

Denjean & Associés

Thierry Denjean Associé
Associé





IV. INFORMATIONS JURIDIQUES

1. Assemblée générale des actionnaires du 20 avril 2017

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

Le Conseil d'administration convoque les actionnaires en Assemblée générale ordinaire et extraordinaire le 20 avril 2017 afin de rendre compte de l'activité de la société et du Groupe au cours de l'exercice social ouvert le 1^{er} janvier 2016 et clos le 31 décembre 2016 et soumettre à leur approbation les comptes annuels et les comptes consolidés de cet exercice. Les actionnaires sont également réunis à l'effet notamment de se prononcer sur les points figurant à l'ordre du jour visé au paragraphe IV.1.2.

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 20 AVRIL 2017

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 (6 684 893) euros et les comptes annuels consolidés faisant ressortir un bénéfice (part du groupe) de 41 265 218 euros.

Quitus aux administrateurs

La 3^e résolution vise le quitus aux administrateurs.

Virement à un compte de réserves

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 18 février 2016 et en vertu d'une délibération du Conseil d'administration du 25 octobre 2016, le capital social a été réduit d'un montant de 93 607 500 euros pour le ramener de 160 470 000 euros à 66 862 500 euros par voie de réduction de la valeur nominale de chacune des actions composant le capital social de la Société de 12 euros à 5 euros.

Aussi, la 4^e résolution vous propose de virer une quote-part des sommes figurant au 31 décembre 2016 au compte « Réserve légale », soit 9 360 750 euros au compte « Autres réserves ». Le compte « Réserve légale » serait ainsi ramené d'un montant de 16 047 000 euros à un montant de 6 686 250 euros, soit un dixième du capital social.

Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende

La 5^e résolution propose une affectation du résultat déficitaire de l'exercice comme suit, après virement d'une quote-part de la réserve légale au compte « Autres réserves » :

Origine :

- Résultat déficitaire (perte) de l'exercice : (6 684 893) euros
- Report à nouveau antérieur : 24 910 euros

Affectation :

- Report à nouveau : 24 910 euros ; le poste « Report à nouveau » serait ainsi ramené à 0 euro ;
- Autres réserves : 6 659 983 euros ; le montant du poste « Autres réserves » serait ainsi ramené de 9 371 420 euros (après virement d'une quote-part de la réserve légale aux comptes « Autres réserves ») à 2 711 437 euros.

Distribution de prime d'émission

La 6^e résolution propose une distribution de prime d'émission d'un montant de 28 082 250 euros, soit 2,1 euros par action.

Si cette proposition est adoptée, le montant distribué sera versé le 13 juillet 2017.

Conventions et engagements réglementés

La 7^e résolution vise les conventions dites réglementées conclues au cours de l'exercice écoulé et mentionnées dans le rapport spécial des commissaires aux comptes.

Mandats des Commissaires aux comptes

La 8^e et la 9^e résolutions concernent les mandats des commissaires aux comptes titulaires.

Nous vous rappelons que les mandats de Commissaires aux comptes de KPMG AUDIT FS I et de DENJEAN & ASSOCIÉS arrivent à expiration.

Au terme du mandat de KPMG AUDIT FS I, Monsieur Régis Chemouny, signataire représentant la société KPMG Audit FS I, aura signé la certification des comptes sociaux de deux exercices consécutifs.

Au terme du mandat de DENJEAN & ASSOCIÉS, Monsieur Thierry Denjean, signataire représentant la société DENJEAN & ASSOCIÉS, aura signé la certification des comptes sociaux de 6 exercices consécutifs.

Nous vous proposons de renouveler KPMG Audit FS I avec pour signataire Monsieur Régis Chemouny, et DENJEAN & ASSOCIÉS, avec pour signataire Madame Céline Kien, aux fonctions de commissaires aux comptes pour une durée de six exercices, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale tenue dans l'année 2023 appelée à statuer sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Nous vous informons que les candidats n'ont vérifié au cours des deux derniers exercices aucune opération d'apport ou de fusion dans la Société et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

Par ailleurs, nous vous rappelons que la Société n'est plus obligée de désigner des commissaires aux comptes suppléant et ce, conformément à l'article L.823-1 du Code de commerce modifié par la loi Sapin II n° 2016-1691 du 9 décembre

2016 et qu'en conséquence, nous ne vous proposons pas de renouveler les mandats des commissaires aux comptes suppléants qui arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée.

Mandats de membres du Conseil d'administration

Les 10^e à 14^e résolutions concernent le renouvellement de membres du Conseil d'administration de la Société.

Il vous est proposé de renouveler les mandats de Monsieur John Kukral, Monsieur Jérôme Anselme, Madame Erin Cannata, Madame Sophie Kramer et Monsieur Jean-Marc Besson. Ces nouveaux mandats auront une durée de 4 ans.

Une biographie des candidats vous est présentée ci-après :

– Monsieur John Kukral est de nationalité américaine. Il est né le 9 avril 1960, Illinois (USA) et réside 8, Rocky Point Rd., Old Greenwich, CT06870, États-Unis d'Amérique.

Une biographie de Monsieur John Kukral vous est présentée ci-après : Président et Directeur général de Northwood Investors, John Kukral est un investisseur immobilier actif depuis plus de 31 ans et a été impliqué dans des transactions immobilières mondiales pour des montants supérieurs à 43 milliards de dollars américains.

Au 31 décembre 2016, Monsieur John Kukral ne détenait aucune action de Cegereal.

– Monsieur Jérôme Anselme est de nationalité française. Il est né le 18 décembre 1974 à Neuilly-sur-Seine, et réside 63, Harrington Gardens, Londres, SW74JZ, UK.

Une biographie de Monsieur Jérôme Anselme vous est présentée ci-après : Jérôme Anselme est Directeur général chargé de l'achat et de l'exécution d'investissements immobiliers en Europe. Depuis qu'il a rejoint Northwood Investors en 2012, Jérôme Anselme a été activement impliqué dans tous les investissements européens de Northwood Investors et les activités de gestion immobilière.

Au 31 décembre 2016, Monsieur Jérôme Anselme ne détenait aucune action de Cegereal.

– Madame Erin Cannata est de nationalité américaine. Elle est née le 3 avril 1989 (Connecticut, USA). Elle réside Flat 7, 31 Nevern Place, London, SW5 9NP, United Kingdom.

Une biographie de Mademoiselle Erin Cannata vous est présentée ci-après : Erin Cannata est analyste en charge de l'évaluation de titres de participation immobilière et de placements immobiliers au Royaume-Uni et en Europe continentale. Avant de rejoindre Northwood Investors, Erin Cannata a travaillé en immobilier chez Merrill Lynch où elle s'est concentrée sur des missions de conseil en immobilier, sur des transactions sur les marchés financiers et sur les fusions acquisitions.

Au 31 décembre 2016, Madame Erin Cannata ne détenait aucune action de Cegereal.

– Madame Sophie Kramer est de nationalité française. Elle est née le 10 novembre 1977 à Oullins (France). Elle réside 90, Harley Street, Londres, W1G7HS, Royaume-Uni.

Une biographie de Madame Sophie Kramer vous est présentée ci-après : Vice-Président en charge des investissements de gestion immobilière de Northwood Investors au Royaume-Uni et en Europe continentale, Sophie Kramer a été responsable de la gestion immobilière en Europe pour TIAA-CREF (désormais THRE) pour un portefeuille d'actifs d'1,5 milliard de dollars américains au Royaume-Uni et en Europe. Elle a été impliquée dans des transactions immobilières de toute taille.

Au 31 décembre 2016, Madame Sophie Kramer ne détenait aucune action de Cegereal.

– Monsieur Jean-Marc Besson est de nationalité française. Il est né le 2 février 1958 à Chelles, de nationalité française et réside 21 place de la Madeleine – 75008 Paris.

Une biographie de Monsieur Jean-Marc Besson vous est présentée ci-après : Monsieur Jean-Marc Besson est Président-Directeur Général de Beacon Capital Partners France SAS, depuis sa création en 2006, filiale du groupe américain Beacon Capital Partners. Avant de rejoindre Beacon, Jean-Marc Besson a occupé le poste de Directeur général chez Hammerson France pendant 6 ans et Directeur financier de MacDonald's France de 1991 à 1997. Monsieur Jean-Marc Besson est titulaire d'un DESS Finance et fiscalité de l'Université Paris-Dauphine.

Au 31 décembre 2016, Monsieur Jean-Marc Besson ne détenait aucune action de Cegereal.

Jetons de présence

La 15^e résolution concerne les jetons de présence. Il vous est proposé de fixer à 200 000 euros le montant global annuel des jetons de présence à allouer au Conseil d'administration. Cette décision applicable à l'exercice en cours sera maintenue jusqu'à nouvelle décision.

Rémunération des dirigeants mandataires sociaux

a) « Say on Pay » - Vote impératif de l'Assemblée générale ordinaire annuelle sur les rémunérations individuelles des dirigeants mandataires sociaux (§26 du Code AFEP-MEDEF)

Dans les sociétés se référant au Code AFEP-MEDEF, le Conseil doit présenter à l'Assemblée générale ordinaire annuelle la rémunération individuelle de chaque dirigeant mandataire social⁽¹⁾ due ou attribuée au titre de l'exercice clos. Cette présentation est suivie d'un vote impératif, objet des 16^e et 17^e résolutions.

En cas de vote négatif, le Conseil devra :

- se réunir dans un délai raisonnable après l'Assemblée générale et examiner les raisons de ce vote et les attentes exprimées par les actionnaires ;
- après consultations et recommandations du Comité des rémunérations, statuer sur les modifications à apporter à la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos ou à la politique de rémunération future ; et
- publier immédiatement sur le site internet de la Société un communiqué mentionnant les suites données au vote de l'Assemblée et en faire rapport lors de l'Assemblée suivante.

b) Le vote ex ante issu de la loi « Sapin II » (art. L. 225-37-2 du C. com.)

L'Assemblée générale annuelle doit se prononcer sur une résolution portant sur les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribués aux dirigeants mandataires sociaux au titre de leur mandat. Il s'agit de la 18^e résolution.

Les éléments de rémunération visés par la Loi sont les suivants : fixes, variables, exceptionnels et les avantages de toute nature. Cette rédaction large semble imposer d'inclure les actions gratuites, les stock-options, les engagements de retraite et les indemnités de départ.

Un rapport joint au rapport de gestion 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.

(1) Président du Conseil, Directeur général, Président-directeur général, Président et membres du directoire, gérant de SCA, Président du Conseil de surveillance

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.

Programme de rachat d'actions

La 19^e résolution permet à la Société de racheter ses propres actions dans les limites fixées par les actionnaires et conformément à la loi. Elle permet d'agir dans la limite de 10 % du capital pour un prix maximum de 45 euros par action.

En effet, l'autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce expire le 26 novembre 2017.

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 26 mai 2016.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Cegereal par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI admise par l'AMF,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la Société conformément à l'article L.225-209 alinéa 6,
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'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,
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la présente Assemblée générale des actionnaires dans sa 20^e résolution à caractère extraordinaire.

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

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

Le prix maximum d'achat est fixé à 45 euros par action. En cas d'opération sur le capital notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 60 176 250 euros.

La 20^e résolution permet à la Société d'annuler les actions acquises dans cet objectif dans le cadre du programme de rachat d'actions et ce dans la limite de 10 % du capital en 24 mois.

Délégations en matière d'augmentation de capital

21^e résolution : Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices et/ou primes

La 21^e résolution permet au Conseil d'administration d'incorporer au capital tout ou partie des réserves, primes et bénéfices par élévation du nominal ou attribution d'actions gratuites ordinaires.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 15 avril 2015 dans sa 14^e résolution qui expire le 15 juin 2017.

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 22^e à 27^e 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.

L'Assemblée générale du 15 avril 2015 a donné au Conseil d'administration de telles délégations. Votre conseil n'a pas fait usage de ces autorisations. Néanmoins, celles-ci venant à expiration le 15 juin 2017, 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 (22^e résolution) pourraient atteindre un montant nominal maximum de 300 000 000 euros.

L'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription (23^e et 24^e 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 millions 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 (27^e résolution) serait de 10 % du capital à la date de la présente 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.

a) 22^e 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 $\frac{3}{4}$ 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) 23^e 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 $\frac{3}{4}$ de l'émission décidée,
2. répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

c) 24^e 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 des valeurs mobilières donnant accès au capital serait supprimé.

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

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

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

d) 25^e résolution : Détermination des modalités de fixation du prix de souscription en cas de suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite annuelle de 10 % du capital

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

Le prix d'émission des titres de capital assimilables à émettre de manière immédiate ou différée ne 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) 26^e résolution : Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires

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

f) 27^e résolution : Délégation à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans la limite de 10 % du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres 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 15 avril 2015 qui expire le 15 juin 2017.

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

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

h) 29^e résolution : Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression 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 1 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'administration de réalisation de cette augmentation.

Cette délégation aurait une durée de 26 mois.

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

Le Conseil d'administration disposerait, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélatrice 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 26 mai 2016 dans sa 14^{ème} résolution à caractère extraordinaire.

Le texte intégral de la 29^e résolution figure en IV.1.2 ci-après.

Modifications des statuts

Les 30^e, 31^e et 32^e résolutions concernent la modification des statuts de la Société.

Il est proposé de :

- consentir une délégation de compétence au Conseil d'administration pour apporter les modifications nécessaires aux statuts de la Société afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions légales et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la plus prochaine Assemblée générale extraordinaire. Cette faculté est désormais prévue par l'article L.225-36 du Code de commerce modifié par la loi Sapin II n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 ;
- modifier l'article 22 des statuts afin de supprimer toute référence à la désignation de commissaires aux comptes suppléants dans la mesure où leur désignation n'est plus obligatoire conformément à l'article L.823-1 du Code de commerce modifié par la loi Sapin II n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 ;
- modifier l'alinéa 9 de l'article 23 des statuts concernant les modalités des réunions des Assemblées afin de permettre que l'Assemblée soit présidée en l'absence du Président par un vice-Président ou par l'administrateur provisoirement délégué dans les fonctions de Président et, qu'à défaut, elle élit elle-même son Président.

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 2016 – Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement,
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016,
3. Quitus aux administrateurs,
4. Virement à un compte de réserves,
5. Affectation du résultat de l'exercice,
6. Distribution de prime d'émission,
7. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés - Constat de l'absence de convention nouvelle,
8. Renouvellement de KPMG Audit FS I en qualité de Commissaire aux comptes titulaire,
9. Renouvellement de DENJEAN & ASSOCIES en qualité de Commissaire aux comptes titulaire,
10. Renouvellement du mandat de Monsieur John Kukral en qualité d'administrateur,
11. Renouvellement du mandat de Monsieur Jérôme Anselme en qualité d'administrateur,
12. Renouvellement du mandat de Madame Erin Cannata en qualité d'administrateur,
13. Renouvellement du mandat de Madame Sophie Kramer en qualité d'administrateur,
14. Renouvellement du mandat de Monsieur Jean-Marc Besson en qualité d'administrateur,
15. Montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'administration,
16. Vote impératif sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à Monsieur Richard Wrigley, Président du Conseil d'administration jusqu'au 14 avril 2016,
17. Vote impératif sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à Monsieur Raphaël Tréguier, Directeur général,
18. Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération des dirigeants mandataires sociaux ;
19. 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 :

20. 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 ;
21. 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,

22. 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,
23. 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,
24. 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,
25. 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,
26. Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires,
27. 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,
28. Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration aux fins d'émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre publique,
29. 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,
30. Modification de l'article 22 des statuts relatif au contrôle des comptes ; suppression de l'obligation de désignation de commissaires aux comptes suppléant,
31. Modification de l'article 23 des statuts relatif aux modalités de réunions des Assemblées générales,
32. Délégation à donner au Conseil d'administration en vue de mettre en harmonie les statuts avec les dispositions légales et réglementaires,
33. Pouvoirs pour formalités.

PROJET DE TEXTE DES RÉSOLUTIONS

À caractère ordinaire :

1^{ère} résolution - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 – Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration, du Président du Conseil et des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2016, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par une perte de (6 684 893) euros.

L'Assemblée générale approuve spécialement le montant global s'élevant à 12 066 euros des dépenses et charges visés au 4 de l'article 39 du Code général des impôts ainsi que l'impôt correspondant.

2^e résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du Groupe) de 41 265 218 euros.

3^e résolution - Quitus aux administrateurs

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration, du Président du Conseil et des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2016, donne aux administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

4^e résolution – Virement à un compte de réserves

L'Assemblée générale, sur proposition du Conseil d'administration, décide de virer une quote-part des sommes figurant au 31 décembre 2016 au compte « Réserve légale », soit 9 360 750 euros au compte « Autres réserves ». Ce compte est ainsi ramené d'un montant de 16 047 000 euros à un montant de 6 686 250 euros, soit un dixième du capital social.

5^e 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 2016 de la manière suivante, suite à l'adoption de la quatrième résolution :

Origine :

- Résultat déficitaire (perte) de l'exercice : (6 684 893) euros
- Report à nouveau antérieur : 24 910 euros

Affectation :

- Report à nouveau : 24 910 euros, le poste « Report à nouveau » serait ainsi ramené à 0 euro ;
- Autres réserves : 6 659 983 euros ; le montant du poste « Autres réserves » serait ainsi ramené de 9 371 420 euros (après virement d'une quote-part de la réserve légale aux comptes « Autres réserves ») à 2 711 437 euros.

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

En euros

Au titre de l'exercice clos le	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction	Distributions assimilées à un remboursement d'apport
	Dividendes	Autres revenus distribués		
31/12/13	-	-	-	10 029 375 € ⁽¹⁾ soit 0,75 €/action
31/12/14	32 094 000 € ⁽¹⁾ soit 2,40 €/action	-	-	-
31/12/15	26 745 000 € ⁽¹⁾ soit 2 €/action	-	-	-

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

6^e résolution – Approbation d'une distribution de prime d'émission

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide, conformément aux dispositions de l'article L. 232-11 alinéa 2 du Code de commerce, de procéder à la distribution d'un dividende d'un montant de 28 082 250 euros, prélevée sur le compte « Primes d'émission », soit un dividende unitaire de 2,1 euros par action.

Le poste « Primes d'émission » est ramené d'un total de 98 996 276,19 euros à 70 194 026,19 euros.

Le détachement du coupon interviendra le 11 juillet 2017.

Le paiement des dividendes sera effectué le 13 juillet 2017.

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

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende par rapport aux 13 372 500 actions composant le capital social au 20 avril 2017 le montant global des dividendes serait ajusté en conséquence et le montant affecté au compte de report à nouveau serait déterminé sur la base des dividendes effectivement mis en paiement

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

Statuant sur le rapport spécial des commissaires aux comptes mentionnant l'absence de convention nouvelle de la nature de celle visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

8^e résolution - Renouvellement de KPMG Audit FS I aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire

Sur proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée générale renouvelle KPMG Audit FS I, 2 avenue Gambetta Tour Eqho Nanterre 92066 Paris-La Défense Cedex, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 512 802 596, avec pour signataire Monsieur Régis Chemouny, dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire annuelle à tenir dans l'année 2023 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

KPMG Audit FS I n'a pas, dans la Société et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce, vérifié au cours des deux derniers exercices les opérations d'apport ou de fusion.

KPMG Audit FS I a déclaré accepter ses fonctions.

9^e résolution - Renouvellement de DENJEAN & ASSOCIÉS, aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire

Sur proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale renouvelle DENJEAN & ASSOCIÉS, société par actions simplifiée ayant son siège social 35 avenue Victor Hugo – 75016 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 398 971 903, avec pour signataire Madame Céline KIEN, dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire annuelle à tenir dans l'année 2023 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

DENJEAN & ASSOCIÉS n'a pas, dans la Société et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce, vérifié au cours des deux derniers exercices les opérations d'apport ou de fusion.

DENJEAN & ASSOCIÉS a déclaré accepter ses fonctions.

10^e résolution – Renouvellement de Monsieur John Kukral en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale décide de renouveler Monsieur John Kukral, né le 9 avril 1960 à Illinois (États-Unis), de nationalité américaine, demeurant 9 Rocky Point Rd Old Greenwich ct 06970 (États-Unis), en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

11^e résolution – Renouvellement de Monsieur Jérôme Anselme en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale décide de renouveler Monsieur Jérôme Anselme, né le 18 décembre 1974 à Neuilly sur Seine (France), de nationalité française, demeurant 63 Harrington Gardens SW7 4JZ Londres (Royaume-Uni), en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

12^e résolution – Renouvellement de Madame Erin Cannata en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale décide de renouveler Madame Erin Cannata, née le 3 avril 1989 à Connecticut (États-Unis), de nationalité américaine, demeurant Flat 7, 31 Nevern Place - SW5 9NP Londres (Royaume-Uni), en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

13^e résolution – Renouvellement de Madame Sophie Kramer en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale décide de renouveler Madame Sophie Kramer, née le 10 novembre 1977 à Oullins (France), de nationalité française, demeurant 90 Harley Street W1G7HS Londres (Royaume-Uni), en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

14^e résolution – Renouvellement de Monsieur Jean-Marc Besson en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale décide de renouveler Monsieur Jean-Marc Besson, né le 2 février 1958 à Chelles (France), de nationalité française, demeurant 21 place de la Madeleine – 75008 Paris (France), en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

L'Assemblée générale décide de fixer à 200 000 euros le montant global annuel des jetons de présence à allouer au Conseil d'administration.

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

16^e résolution – Vote impératif sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à M. Richard Wrigley, Président du Conseil d'administration jusqu'au 14 avril 2016.

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, conformément à la recommandation du § 26 du code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF révisé en novembre 2016, lequel constitue le code de référence de la Société en application de l'article L. 225-37 du code de commerce, émet un vote favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à M. Richard Wrigley tels que présentés dans le rapport du Président du Conseil d'administration sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise et dans le document de référence au paragraphe IV.6.3.

17^e résolution – Vote impératif sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à M. Raphaël Tréguier, Directeur Général

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, conformément à la recommandation du § 26 du code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef révisé en novembre 2016, lequel constitue le code de référence de la Société en application de l'article L. 225-37 du code de commerce, émet un vote favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 à M. Raphaël Tréguier tels que présentés dans le document de référence au paragraphe IV.6.3.

18^e résolution – Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération des dirigeants mandataires sociaux

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux 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, aux dirigeants mandataires sociaux au titre de leur mandat tels que décrits dans ce rapport figurant dans le document de référence au paragraphe IV.6.3.4.

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

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

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 26 mai 2016 dans sa 11^e résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Cegereal par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI admise par l'AMF,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la Société,
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe,
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la présente Assemblée générale des actionnaires dans sa 20^e résolution à caractère extraordinaire.

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

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

Le prix maximum d'achat est fixé à 45 euros par action. En cas d'opération sur le capital notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 60 176 250 euros.

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

À caractère extraordinaire

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

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

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

- 3) Donne tous pouvoirs au Conseil d'administration pour réaliser les opérations nécessaires à de telles annulations et aux réductions corrélatives du capital social, modifier en conséquence les statuts de la Société et accomplir toutes les formalités requises.

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

22^e 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. 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 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 $\frac{3}{4}$ de l'émission décidée pour que cette limitation soit possible,
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits,
 - offrir au public tout ou partie des titres non souscrits,
- 5) Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions et déterminer le prix d'émission, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la

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

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

23^e 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. 225-136, 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 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 24^e 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 24^e 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 donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Conseil d'administration la faculté de conférer aux actionnaires un droit de priorité, conformément à la loi.
- 5) Décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation de compétence, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Conseil d'administration mettra en œuvre la délégation.
- 6) Décide, en cas d'émission de titres appelés à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange, que le Conseil d'administration disposera, dans les conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce et dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour arrêter la liste des titres apportés à l'échange, fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la 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 $\frac{3}{4}$ de l'émission décidée pour que cette limitation soit possible.
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.
- 8) Décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.
- 9) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

24^e 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 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 23^e 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 23^e 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 $\frac{3}{4}$ de l'émission décidée pour que cette limitation soit possible,
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits.

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

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

25^e résolution – Détermination des modalités de fixation du prix de souscription en cas de suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite annuelle de 10 % du capital

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^o, 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 23^e et 24^e résolutions (*suppression du DPS par offre au public et par placement privé*) à déroger, dans la limite de 10 % du capital social par an, aux conditions de fixation du prix prévues par les résolutions susvisées et à fixer le prix d'émission des titres de capital assimilables à émettre selon les modalités suivantes :

Le prix d'émission des titres de capital assimilables à émettre de manière immédiate ou différée ne 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 %.

26^e 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 22^e, 23^e et 24^e résolutions (*résolutions maintien de DPS, offre au public, placement privé*), le nombre de titres à émettre pourra être augmenté dans les conditions prévues par 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 26 mois la durée de validité de la présente autorisation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.

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

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes et conformément aux articles L. 225-147 et L. 228-92 du Code de commerce :

- 1) Autorise le Conseil d'administration à procéder, sur rapport du commissaire aux apports, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables.
- 2) Fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée.
- 3) Décide que le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital au jour de la présente Assemblée, compte non tenu de la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles 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 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.

28^e Résolution – Délégation à donner aux fins d'émettre des bons de souscription d'actions à attribuer gratuitement aux actionnaires en cas d'offre publique

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

- 1) Délègue au Conseil d'administration sa compétence à l'effet de décider une émission de bons permettant de souscrire à des conditions préférentielles des actions de la Société et leur attribution gratuite à tous les actionnaires de la Société ayant cette qualité avant l'expiration de la période d'offre.

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

- le montant nominal global des actions susceptibles d'être émises par exercice des bons ne pourra être supérieur à 66 862 500 euros. Le plafond ainsi arrêté n'inclut pas la valeur nominale globale des actions supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- le nombre maximum de bons de souscription d'actions pouvant être émis sera égal au nombre d'actions composant le capital social lors de l'émission des bons.

Il est précisé que la mise en œuvre de l'autorisation conférée au titre de la présente résolution ne s'imputera pas sur le plafond global prévu aux 22^e, 23^e et 24^e résolutions de la présente Assemblée.

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

- fixer les conditions d'exercice des bons de souscription, qui devront être relatives aux termes de l'offre ou de toute offre concurrente éventuelle, ainsi que les autres caractéristiques de ces bons et notamment :
 - le nombre de bons,
 - le prix d'exercice ou les modalités de détermination de ce prix,
 - les conditions relatives à l'émission et à l'attribution gratuite de ces bons, avec faculté d'y surseoir ou d'y renoncer ;
- d'une manière générale, déterminer toutes autres caractéristiques et modalités de toute opération décidée sur le fondement de la présente autorisation, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités, constater, le cas échéant, l'augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts.

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

La présente délégation est consentie pour une durée expirant à la fin de la période d'offre de toute offre publique visant la Société et déposée dans les 18 mois de la présente Assemblée générale.

29^e résolution – Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression 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. 225-129-6, L. 225-138-1 et L. 228-92 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

- 1) Délègue sa compétence au Conseil d'administration à l'effet, s'il le juge opportun, sur ses seules décisions, d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société au profit des adhérents à un ou plusieurs plans d'épargne entreprise ou de groupe établis par la Société et/ou les entreprises françaises ou étrangères qui lui sont liées dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce et de l'article L.3344-1 du Code du travail.

- 2) Supprime en faveur de ces personnes le droit préférentiel de souscription aux actions qui pourront être émises en vertu de la présente délégation.
- 3) Fixe à 26 mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de cette délégation.
- 4) Limite le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la présente délégation à 1 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'administration de réalisation de cette augmentation, ce montant étant indépendant de tout autre plafond prévu en matière de délégation d'augmentation de capital. À ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des titres de capital de la Société ;
- 5) Décide que le prix des actions à émettre, en application du 1/ de la présente délégation, ne pourra être ni inférieur de plus de 20 %, ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans, à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision du Conseil d'administration relative à l'augmentation de capital et à l'émission d'actions correspondante, ni supérieur à cette moyenne.
- 6) Décide, en application des dispositions de l'article L.3332-21 du Code du travail, que le Conseil d'administration pourra prévoir l'attribution aux bénéficiaires définis au premier paragraphe ci-dessus, à titre gratuit, d'actions à émettre ou déjà émises ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société à émettre ou déjà émis, au titre (i) de l'abondement qui pourra être versé en application des règlements de plans d'épargne d'entreprise ou de groupe, et/ou (ii), le cas échéant, de la décote ;
- 7) Prend acte que la présente délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Le Conseil d'administration pourra ou non mettre en œuvre la présente délégation, prendre toutes mesures et procéder à toutes formalités nécessaires.

30^e résolution – Modification de l'article 22 des statuts relatif au contrôle des comptes

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration décide de modifier l'article 22 des statuts « Contrôle des Comptes » du Titre IV « Administration et direction générale – Contrôle de la Société » en remplaçant le texte actuel:

« Le contrôle de la Société est effectué par un ou plusieurs commissaires aux comptes, titulaire(s) et suppléant(s), dans les conditions fixées par la loi.

Deux commissaires aux comptes suppléants sont nommés pour remplacer les commissaires aux comptes titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès ».

par le suivant :

« Le contrôle est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes qui sont désignés et exercent leurs fonctions dans les conditions prévues par la loi. »

Le reste de l'article est inchangé.

31^e résolution – Modification de l'article 23 des statuts relatif aux modalités de réunions des Assemblées générales

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration décide de modifier l'alinéa 9 de l'article 23 des statuts " Modalités des réunions " du Titre V " Assemblées " en remplaçant le texte actuel:

« Les Assemblées générales sont présidées par le Président du Conseil d'administration, ou en son absence, par l'administrateur dont le mandat est le plus ancien. »

par le suivant :

« L'Assemblée est présidée par le Président du Conseil d'administration ou en son absence par un vice-Président ou par l'administrateur provisoirement délégué dans les fonctions de Président. À défaut elle élit elle-même son Président. »

Le reste de l'article est inchangé.

32^e résolution – Délégation à donner au Conseil d'administration en vue de mettre en harmonie les statuts avec les dispositions légales et réglementaires,

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration donne tous pouvoirs au Conseil d'administration afin de mettre les statuts avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée générale extraordinaire.

33^e résolution – Formalités

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

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL PRÉVUES AUX RÉSOLUTIONS 20 ET 22 À 29 DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 20 AVRIL 2017

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

1. Réduction du capital par annulation d'actions achetées (résolution n° 20)

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 estimé 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° 22, 23, 24, 25, 26 et 27)

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 (22^e 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 (23^e 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 (24^e 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 25^e résolution, et dans le cadre de la mise en œuvre de la délégation visée aux 23^e et 24^e 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 (27^e 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 22^e, 23^e et 24^e résolutions, étant précisé que le montant nominal ne pourra excéder 300 000 000 euros cumulativement au titre des 23^e et 24^e

résolutions. Le montant nominal global des titres de créances susceptibles d'être émis ne pourra excéder 300 000 000 euros au titre des 22^e, 23^e et 24^e résolutions, étant précisé que le montant nominal ne pourra excéder 300 000 000 euros cumulativement au titre des 23^e et 24^e résolutions.

Ces plafonds tiennent compte du nombre supplémentaire de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux 22^{ème}, 23^{ème} et 24^{ème} résolutions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du code de commerce, si vous adoptez la 26^{ème} 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 23^e, 24^e et 25^e résolutions.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des 22^e et 27^e résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions 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 23^e et 24^e 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. Projet d'émission à titre gratuit de bons de souscription d'actions en cas d'offre publique d'acquisition visant la Société (résolution n° 28)

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

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

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

Le montant nominal maximum des actions qui pourraient être ainsi émises ne pourra dépasser le plafond de 66 862 500 € et le nombre maximum de bons qui pourraient être émis ne pourra excéder le nombre d'actions composant le capital social lors de l'émission des bons.

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

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

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

Conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce nous établissons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre Conseil d'administration.

4. 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° 29)

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 1 % du montant du capital social, 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 établissons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre Conseil d'administration.

Les commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 16 février 2017

KPMG AUFIT FS I

Régis Chémouny
Associé



Paris, le 16 février 2017

Denjean & Associés

Thierry Denjean Associé
Associé



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

« Chers actionnaires,

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

- des références faites à un code de gouvernement d'entreprise,
- de la composition du Conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein,
- des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil,
- des modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale,
- des éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Directeur général,
- des principes et règles arrêtés pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux,
- des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique,
- des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société,
- des risques financiers liés aux effets du changement climatique et des mesures prises par la Société pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas-carbone dans toutes les composantes de son activité.

Les diligences ayant sous-tendu la préparation et l'élaboration du présent rapport sont les suivantes : entretiens mensuels du Président du conseil avec le Directeur général, échanges réguliers avec les autres administrateurs et discussion avec les commissaires aux comptes notamment à l'occasion des réunions du Comité d'audit.

Le présent rapport, qui a été établi sur la base des informations fournies par le Directeur général et le Directeur général délégué, a été soumis à l'approbation du Conseil d'administration du 16 février 2017 et transmis aux commissaires aux comptes.

1. LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

En matière de Code de gouvernement d'entreprise et conformément à la décision du Conseil d'administration du 30 janvier 2009, notre Société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF révisé en novembre 2016 disponible sur le site : www.medef.com, ci-après le Code de référence, pour autant qu'elles soient compatibles avec l'organisation et la taille de la Société.

Toutefois, les dispositions suivantes de ce Code ont été écartées :

Recommandation écartée	Justification	Atteinte de l'objectif général fixé par la recommandation
Représentation des salariés (§7 du Code AFEP-MEDEF)	En raison du faible nombre de salariés au sein du Groupe, il n'est pas requis la nomination de représentants des salariés au sein du Conseil.	
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 16 février 2017 (soit 30%). La composition du Conseil est liée à l'implication directe de l'actionnaire majoritaire et des actionnaires minoritaires dans ses travaux. Bien que contrôlant la Société, Northwood Investors n'a proposé que 5 des 10 administrateurs, 2 administrateurs ayant été nommés sur proposition du principal actionnaire minoritaire. En outre, dans une optique d'efficacité du Conseil, il ne paraît pas opportun d'accroître la taille du Conseil.	
Déontologie de l'administrateur (§19 du Code AFEP-MEDEF)	Les administrateurs ne sont pas tenus de détenir un nombre minimum d'actions. Ils ne sont pas tous actionnaires à titre personnel et ne possèdent pas un nombre relativement significatif d'actions au regard des jetons de présence perçus notamment en raison des liens existants avec l'actionnaire majoritaire pour certains d'entre eux et du fait qu'ils ne perçoivent pas tous des jetons de présence.	
Obligation de détention d'actions des dirigeants mandataires sociaux (§22 du Code AFEP-MEDEF)	Le Président du Conseil d'administration et le Directeur général délégué 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. Le Directeur général devra conserver au moins 50 % des actions définitivement acquises jusqu'à ce que le montant total des actions conservées représentent 100 % de la dernière rémunération fixe annuelle brute appréciée au terme de la période de conservation et ce jusqu'à la fin de son mandat.	

1.1. Le Conseil d'administration

1.1.1 La composition du Conseil

En application des statuts de la Société, les administrateurs sont nommés pour une durée de quatre ans.

Au 31 décembre 2016, le Conseil est composé de la manière suivante :

	Homme/ Femme	Nationalité	Caractère indépendant	Date de 1 ^{re} nomination	Date de renouvellement	Échéance du mandat	Autres mandat au sein des Comités
John Z. Kukral ⁽¹⁾⁽²⁾	H	Américaine	Non	05-nov-15		Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016	Président du Conseil d'administration
Khaled Kudsi	H	Britannique	Non	05-nov-15	26-mai-16	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019	Membre du Comité des nominations et des rémunérations
Jérôme Anselme ⁽²⁾	H	Française	Non	05-nov-15		Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016	
Erin Cannata ⁽²⁾	F	Américaine	Non	05-nov-15		Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016	
Sophie Kramer ⁽²⁾	F	Française	Non	05-nov-15		Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016	
Europroperty Consulting Représentée par Alec Emmott	H	Britannique	Oui	24-févr-11	26-mai-16	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019	Président du Comité des nominations et des rémunérations Membre du Comité des Investissements
Jean-Marc Besson ^{(2) (3)}	H	Française	Oui	14-avr-16		Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016	Président du Comité des Investissements et membre du Comité d'audit
Marie-Flore Bachelier ⁽⁴⁾	F	Française	Oui	17-févr-16		Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017	Président du Comité d'audit et membre du Comité des Nominations et des Rémunérations
Euro Fairview Private Limited ⁽⁵⁾ Représentée par Sebastien Abascal	H	Française	Non	14-avr-16	26-mai-16	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019	Membre du Comité des Investissements et membre du Comité d'audit
Euro Lily Private Limited ⁽⁶⁾ Représentée par Madeleine Cosgrave	F	Britannique	Non	26-mai-16		Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019	

(1) John Z. Kukral a été nommé Président du Conseil d'administration le 14 avril 2016 en remplacement de Monsieur Richard Wrigley démissionnaire.

(2) Administrateur dont le renouvellement du mandat est proposé lors de l'Assemblée générale appelée à se tenir le 20 avril 2017.

(3) Monsieur Jean-Marc Besson a été nommé par le Conseil d'administration le 14 avril 2016 par cooptation en remplacement de Monsieur Richard Wrigley. Il a également été nommé membre du Comité d'audit et Président du Comité des investissements.

(4) Madame Marie-Flore Bachelier a été nommé par cooptation le 17 février 2016 en remplacement de Monsieur Jean-Pierre Bonnefond. Elle a également été nommée Présidente du Comité d'audit et membre du Comité des nominations et des rémunérations.

(5) La société Euro Fairview Pte Ltd, représentée par Monsieur Sébastien Abascal a été nommée par le Conseil d'administration le 14 avril 2016 par cooptation en remplacement de Monsieur Richard Strachan, lui-même ayant été coopté le 17 février 2016 en remplacement de GMF VIE. Il a également été nommé membre du Comité d'audit et du Comité d'investissements.

(6) La société Euro Lily Pte Ltd, représentée par Madame Madeleine Cosgrave a été nommée par l'Assemblée générale du 26 mai 2016.

Il n'existe aucun administrateur élu par les salariés, par application de l'article L. 225-27 du Code de commerce.

Pour les besoins de leurs mandats sociaux, les membres du Conseil d'administration et de la direction générale sont domiciliés au siège social de la Société.

Indépendance des membres du Conseil

Parmi les membres du Conseil, trois d'entre eux : Madame Marie-Flore Bachelier, Monsieur Jean-Marc Besson et Monsieur Alec Emmot, pris en sa qualité de représentant permanent de la société Europroperty Consulting étaient considérés comme indépendants, conformément à la définition donnée par le Code de référence.

En effet, selon l'article 8.5 du Code de référence, les critères permettant de qualifier un membre du Conseil d'indépendant sont les suivants :

- Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq dernières années précédentes :
 - salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société,
 - salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la société consolide,
 - salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de sa société-mère ou d'une société que celle-ci consolide,
- ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la Société ou de son groupe, ou pour lequel la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été commissaire aux comptes de la Société au cours des cinq dernières années ;
- ne pas avoir été membre du Conseil depuis plus de douze ans à la date à laquelle son mandat en cours lui a été conféré ;
- ne pas être un dirigeant mandataire social non exécutif ayant perçu une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la Société ou du groupe ;
- ne pas être un actionnaire qui exerce le contrôle de la Société ou de sa société mère. Au-delà d'une détention de 10 % en capital ou droits de vote, le Conseil doit examiner l'indépendance au regard de la composition du capital et de l'existence d'un conflit d'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.

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.

Monsieur Graham Spensley, qui avait été nommé en qualité de censeur par l'Assemblée générale ordinaire du 15 avril 2015, a démissionné de ses fonctions le 18 janvier 2016 et il n'a pas été remplacé.

1.1.2 Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration

En application de la loi, le Conseil détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'administration peut également procéder à tous les contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Même si la direction opérationnelle est confiée au Directeur général et au Directeur général délégué, le Conseil d'administration peut se saisir de toute question relative à la marche de la Société.

Les conditions de préparation des travaux du Conseil

Pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions, le Président s'efforce de leur communiquer toute information ou document nécessaires préalablement.

C'est ainsi que le projet des comptes annuels a été transmis aux administrateurs 15 jours avant la réunion du Conseil appelé à les arrêter.

Chaque fois qu'un membre du Conseil en a fait la demande, le Président du Conseil lui a communiqué, dans la mesure du possible, les informations et documents complémentaires qu'il désirait recevoir.

Les administrateurs peuvent rencontrer à tout moment le Président du Conseil d'administration, le Directeur général et le Directeur général délégué.

La tenue des réunions du Conseil

Les administrateurs sont convoqués par tous moyens aux séances du Conseil et il leur est remis à cette occasion tous les éléments d'information nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

Conformément aux statuts et aux dispositions légales, les séances du Conseil peuvent se tenir par voie de visioconférence pour certaines de ses délibérations. Les séances du Conseil se tiennent soit au siège social, soit en tout autre endroit sur convocation faite par les soins du Président du Conseil d'administration.

Au cours du dernier exercice, le Conseil s'est réuni 10 fois.

Aucune réunion du Conseil ne s'est tenue hors la présence du Président.

Aucune réunion n'a été provoquée à l'initiative d'administrateurs ou du Directeur général.

Les Commissaires aux comptes sont convoqués à la réunion du Conseil d'administration qui arrête les comptes annuels, les comptes semestriels et les documents de gestion prévisionnels.

Ils ont participé à la séance du Conseil d'administration du 14 avril 2016 qui a examiné et arrêté les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 et à la séance du Conseil d'administration du 21 juillet 2016 qui a examiné et arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2016.

En outre, ils ont participé aux réunions du Comité d'audit.

Pour garantir la coordination entre la direction générale et le Conseil d'administration, les membres du Conseil d'administration et le Directeur général se rencontrent périodiquement. Le Directeur général non administrateur a participé à toutes les réunions du Conseil d'administration.

Thèmes débattus lors des réunions du Conseil et bilan d'activité

Les principaux thèmes abordés lors de ces réunions ont été les suivants :

- Arrêté des comptes annuels et semestriels, affectation du résultat,
- Information financière trimestrielle et semestrielle,
- Évaluation du Conseil d'administration,
- Examen de la stratégie de la Société,
- Commercialisation du portefeuille immobilier,
- Projet d'offre publique d'achat simplifiée initiée par Northwood Investors,
- Modifications statutaires,
- Modification du règlement intérieur,
- Réalisation d'une émission de bons de souscription d'actions,
- Modification des termes et conditions de l'Advisory Services Agreement conclu entre la société Prothin et Northwood Investors France Asset Management S.A.S ;
- Rémunération du Directeur général pour l'exercice 2016,
- Allocation des jetons de présence,
- Commercialisation des immeubles,
- Démission d'administrateurs et cooptation de nouveaux administrateurs suite au changement de contrôle de la Société, renouvellement des mandats d'administrateur, nomination d'un nouvel administrateur,
- Nomination d'un nouveau Président du Conseil d'administration,
- Nomination de nouveaux membres au sein des différents Comités,
- Refinancement par la société Prothin de la Convention de Crédit du 26 juillet 2012,
- Acquisition d'un OPCI (organisme de placement collectif immobilier), à savoir la société K RUEIL qui détient 100 % du capital et des droits de vote de la SCI Hanami Rueil, propriétaire d'un immeuble dénommé Hanami situé 89 Boulevard F. Roosevelt – 92500 RUEIL-MALMAISON ;
- Refinancement par la société SCI Hanami Rueil de la convention de crédit du 12 décembre 2015, du refinancement de divers prêts intra-groupe et du financement des dépenses liées audit refinancement
- Attribution gratuite d'actions aux mandataires sociaux,
- Réduction de capital non motivée par des pertes d'un montant de 93 607 500 euros par affectation dudit montant en compte de prime d'émission (réalisation de la réduction de capital autorisée par l'Assemblée générale extraordinaire du 18 février 2016),
- Programme de rachat d'actions,
- Délégations financières,

Règlement intérieur

Compte tenu de la structure du Conseil, celui-ci est doté d'un règlement intérieur ayant pour objet de préciser l'organisation des réunions du Conseil et les attributions et pouvoirs du Directeur général vis-à-vis du Conseil. Le Règlement intérieur fixe également les règles de gouvernement d'entreprise et précise les attributions et modalités de fonctionnement du Comité d'audit, du Comité des investissements et du Comité des nominations et des rémunérations. Une charte de l'administrateur adoptée en même temps que le règlement intérieur rappelle les droits et obligations des administrateurs dans l'exercice de leur mandat.

Le Règlement intérieur du Conseil est disponible sur le site Internet de la Société : www.cegereal.com

Le règlement intérieur fait l'objet de revues régulières afin d'être adapté au regard de l'évolution de la réglementation et des recommandations.

Conflits d'intérêts

Les règles internes de prévention et de gestion des conflits d'intérêts des membres du Conseil figurent dans la Charte de l'Administrateur.

L'article 6 de la Charte de l'Administrateur stipule que : « *L'administrateur informe le Conseil de tout conflit d'intérêts, y compris potentiel, dans lequel il pourrait directement ou indirectement être impliqué. Il s'abstient de participer aux débats et à la prise de décision sur les sujets concernés. De façon plus générale, chaque administrateur agit en totale indépendance et hors de toute pression. Il doit informer le Président de l'existence de tout lien familial l'unissant à un administrateur ou au Directeur.* »

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, aucun conflit d'intérêts n'est identifié entre les devoirs de chacun des membres du Conseil d'administration et de la direction générale à l'égard de la Société en leur qualité de mandataire social et leurs intérêts privés et autres devoirs.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, aucun des membres du Conseil d'administration et de la direction générale, au cours des cinq dernières années :

- n'a été condamné pour fraude ;
- n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ;
- n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires de la Société.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document :

- il n'existe pas d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients ou des fournisseurs aux termes desquels l'un des membres du Conseil d'administration et de la direction générale a été sélectionné ;
- il n'existe aucune restriction, autre que celles le cas échéant mentionnées au paragraphe IV.5.4 5 (Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique) acceptée par les mandataires sociaux concernant la cession de leur participation dans le capital de la Société ;
- il n'existe pas de contrats de service liant les membres des organes d'administration de la Société ou à l'une quelconque de ses filiales prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat.

À la connaissance de la Société et au jour de l'établissement du présent document, il n'existe aucun lien familial (i) entre les membres du Conseil d'administration, (ii) entre les mandataires sociaux de la Société et (iii) entre les personnes visées au (i) et au (ii).

Évaluation du Conseil d'administration

Le Conseil n'a pas procédé à une évaluation de son fonctionnement en vue d'en améliorer le fonctionnement et ce, en raison de la cooptation et de la nomination de nombreux nouveaux administrateurs suite au changement de contrôle intervenu le 5 novembre 2015 et à l'entrée au capital de la Société de GIC en avril 2016.

1.2. Organisation et fonctionnement des Comités spécialisés

Un Comité d'audit, un Comité des nominations et des rémunérations et un Comité des investissements ont été mis en place par le Conseil d'administration. Leur composition a été arrêtée par le Conseil d'administration lors sa réunion du 14 avril 2016. Leurs attributions et modalités de fonctionnement sont précisées dans le règlement intérieur.

1.2.1 Le Comité d'audit

Le Comité d'audit est composé de Madame Marie-Flore Bachelier (indépendant), Monsieur Jean-Marc Besson (indépendant) et Monsieur Sebastien Abascal pris en sa qualité de représentant permanent de la société Euro Fairview Private Limited.

Madame Marie-Flore Bachelier a été nommée lors de la réunion du Conseil d'administration du 17 février 2016. Monsieur Jean-Marc Besson et Monsieur Sebastien Abascal pris en sa qualité de de représentant permanent de la société Euro Fairview Private Limited ont été nommés en qualité de membres du Comité d'audit en remplacement respectivement de Monsieur Richard Wrigley et Monsieur Khaled Kudsi par décision du Conseil d'administration du 14 avril 2016.

Les critères retenus pour qualifier l'indépendance des membres des Comités, et notamment du Comité d'audit, sont les mêmes que ceux retenus pour apprécier l'indépendance des membres du conseil, précités ci-avant.

Madame Marie-Flore Bachelier a été désignée Président du Comité d'audit en remplacement de Monsieur Richard Wrigley par décision du Conseil d'administration du 17 février 2016. Elle est considérée comme indépendante et compétente en matière financière ainsi qu'en matière de contrôle interne et de gestion des risques. Sa compétence en la matière a été retenue par le conseil compte tenu de sa formation académique et de sa connaissance de l'activité propre au Groupe.

Le Conseil d'administration a décidé lors de sa réunion du 14 avril 2016 d'augmenter de 3 à 4 années la durée des fonctions de membres du Comité d'audit.

Par ailleurs, les autres membres du Comité justifient également de compétences minimales en matières financière ou comptable.

Les missions du Comité d'audit sont précisées dans le Règlement intérieur.

Le Comité d'audit s'est réuni trois fois au cours de l'exercice, et a réalisé les travaux suivants :

- travaux sur la formalisation des flux d'information,
- travaux sur l'organisation du processus de clôture des états financiers,
- travaux sur l'amélioration du contrôle interne et la simplification du livre des procédures y afférentes
- travaux sur l'approche audit des commissaires aux comptes pour l'audit des comptes annuels,
- travaux sur l'amélioration de la présentation des états financiers.

Le taux de participation à ce Comité s'élève à : 100 %.

Les membres du Comité ont disposé des délais suffisants pour examiner les documents financiers et comptables et ont eu la possibilité d'entendre les commissaires aux comptes.

Le Comité a rendu compte de ses travaux au Conseil qui en a pris acte et a suivi l'ensemble de ses recommandations.

Le conseil est satisfait du travail du Comité d'audit.

1.2.2 Le Comité des nominations et des rémunérations

Le Comité des nominations et des rémunérations est composé de Madame Marie-Flore Bachelier, Monsieur Alec Emmott et Monsieur Khaled Kudsi.

Madame Marie-Flore Bachelier a été nommée en qualité de membre du Comité des nominations et des rémunérations par décision du Conseil d'administration du 17 février 2016.

Monsieur Alec Emmott a été nommé en qualité de membre du Comité des nominations et des rémunérations par décision du Conseil d'administration du 13 février 2015. Il a été nommé en qualité de Président du Comité des nominations et des rémunérations par décision du Conseil d'administration du 14 avril 2016 en remplacement de Monsieur Graham Spensley.

Monsieur Khaled Kudsi a été nommé membre du Comité des nominations et des rémunérations par décision du Conseil d'administration du 14 avril 2016.

Le Conseil d'administration a décidé lors de sa réunion du 14 avril 2016 d'augmenter de 3 à 4 années la durée des fonctions de membres du Comité des nominations et des rémunérations.

Les missions du Comité sont définies dans le Règlement intérieur de la Société.

Le Comité des nominations et des rémunérations s'est réuni trois fois au cours de l'exercice et a réalisé les travaux suivants :

- rémunération du Directeur général,
- évaluation du Conseil d'administration,
- allocation des jetons de présence.

Le taux de participation à ce Comité s'élève à 100 %.

Le Comité a rendu compte de ses travaux au Conseil qui en a pris acte et a suivi l'ensemble de ses recommandations.

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 2016.

1.2.3 Le Comité des investissements

Le Comité des investissements est composé de Monsieur Jean-Marc Besson (indépendant), Monsieur Alec Emmott (indépendant) et Monsieur Sebastien Abascal pris en sa qualité de représentant permanent de la société Euro Fairview Private Limited.

Monsieur Jean-Marc Besson et Monsieur Sebastien Abascal pris en sa qualité de représentant permanent de la société Euro Fairview Private Limited ont été nommés en qualité de membres du Comité des investissements en remplacement respectivement de Monsieur Richard Wrigley et Monsieur Graham Spensley par décision du Conseil d'administration du 14 avril 2016. Monsieur Alec Emmott (indépendant) a été renouvelé dans ses fonctions de membre du Comité des investissements lors de la réunion du Conseil d'administration du 13 février 2015.

Monsieur Jean-Marc Besson a été nommé comme Président du Comité des investissements par décision du Conseil d'administration du 14 avril 2016 en remplacement de Monsieur Alec Emmott.

Le Comité des investissements s'est réuni une fois au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2016 pour examiner la stratégie de la Société.

En outre, le Conseil d'administration a décidé lors de sa réunion du 14 avril 2016 d'augmenter de 3 à 4 années la durée des fonctions de membres du Comité des investissements.

Le taux de participation à ce Comité s'élève à 100 %.

Le Comité a rendu compte de ses travaux au Conseil qui en a pris acte et a suivi l'ensemble de ses recommandations.

1.3. Direction générale et présidence du Conseil

1.3.1 Modalités d'exercice de la Direction générale

Par décision en date du 31 décembre 2005, le Conseil a décidé de dissocier les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général.

1.3.2 Comité exécutif

Suite au changement de contrôle, le Conseil d'administration du 16 décembre 2015 a décidé la création d'un Comité exécutif.

Le Comité exécutif est en charge (i) d'examiner les questions et décisions relatives à la stratégie, au développement, à l'organisation et au pilotage de la Société et (ii) de veiller au bon fonctionnement des projets au sein de la Société.

Il est composé du Directeur général, du ou des Directeurs généraux délégués et d'un administrateur de la Société.

Le Comité exécutif se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. L'autorisation du Comité exécutif devra être obtenue pour toutes les décisions ayant un impact significatif sur l'activité de la Société, préalablement à leur approbation par le Conseil.

1.3.3 Limitations des pouvoirs du Directeur général et des Directeurs généraux délégués

Le Conseil détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre et peut ainsi procéder à tous les contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Même si la direction opérationnelle est confiée au Directeur général et au Directeur général délégué, le Conseil peut se saisir de toute question relative à la marche de la Société.

Le Directeur général dispose des pouvoirs et exerce ceux-ci dans les conditions fixées par l'article L. 225-56 du Code de commerce, par le règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration, et par les statuts de la Société.

Il exerce donc les pouvoirs suivants sous réserve des limitations indiquées ci-après :

- il assume, sous sa responsabilité, la Direction générale de la Société ;
- il représente la Société dans ses rapports avec les tiers ;
- il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, sous réserve que l'acte qu'il accomplit remplisse les conditions suivantes : (i) entrer dans l'objet social, et (ii) ne pas être expressément réservé aux Assemblées d'actionnaires.

À titre de limitation de pouvoirs, le Directeur général ou les Directeurs généraux délégués ne pourront accomplir, au nom et pour le compte de la Société, un certain nombre d'actes ou opérations ou encore effectuer des démarches contractuelles tendant à de tels actes ou opérations, portant sur un montant supérieur à 10 millions d'euros par an (étant précisé que s'agissant d'actes ou d'opérations liés ou connexes, cette limitation sera appréciée de manière globale, sur l'ensemble desdits actes ou opérations), sans avoir au préalable recueilli l'accord du Conseil. Lesdites limitations de pouvoirs sont détaillées dans le Règlement intérieur de la Société. Le Conseil d'administration du 16 décembre 2015 a également fixé des limitations de pouvoirs du Directeur général et du Directeur général délégué additionnelles à celles prévues dans le Règlement intérieur.

Par décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 18 février 2016, les limitations de pouvoirs qui figuraient à l'article 17, paragraphe 17.4 des statuts relatif à la limitation des pouvoirs du Directeur général et des Directeurs généraux délégués ont été supprimées.

1.4. Principes et règles de détermination des rémunérations des mandataires sociaux

1.4.1 Rémunération des membres du Conseil (jetons de présence)

Les administrateurs ne reçoivent pas d'autre rémunération que des jetons de présence, dont le montant est dû à raison de leur participation au Conseil d'administration ou à divers Comités dont ils sont éventuellement membres. Les jetons de présence sont répartis entre les administrateurs en fonction de leur participation effective aux réunions du Conseil, de leur qualité de membre et/ou de Président d'un Comité.

La rémunération de chacun des membres du Conseil d'administration est détaillée au paragraphe IV.6.3 (Rémunération et avantages des mandataires sociaux) du présent document de référence.

1.4.2 Rémunération des mandataires sociaux

Le Conseil arrête la politique de rémunération des mandataires sociaux et les rémunérations de chacun d'eux sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations.

Il se réfère également au Code de référence.

Cette politique porte de façon exhaustive sur les rémunérations fixes, variables et exceptionnelles auxquelles s'ajoutent les avantages de toute nature consentis par la Société (retraites, indemnités de départ...). Elle intègre toutes les rémunérations conditionnelles différées, les indemnités de non-départ, les retraites exceptionnelles, les incentives et autres rémunérations variables.

Elle est déterminée non seulement en fonction du travail effectué, des résultats obtenus, de la responsabilité assumée mais encore au regard des pratiques observées dans les entreprises comparables et des rémunérations des autres dirigeants de l'entreprise.

Rémunération du Président du Conseil d'administration

Monsieur John Kukral, Président du Conseil d'administration, ne perçoit aucune rémunération pour l'exercice de ses fonctions.

Richard Wrigley a reçu une rémunération proportionnelle.

Rémunération du Directeur général

Monsieur Raphaël Tréguier, Directeur général, perçoit différents éléments de rémunération au titre de ses fonctions tels que décrits dans le paragraphe IV.6.3.2.2 (Rémunération et avantage du Directeur général) du document de référence 2016.

1.5. Participation des actionnaires à l'Assemblée générale

L'Assemblée se compose de tous les actionnaires quel que soit le nombre d'actions qu'ils possèdent.

Il est justifié du droit de participer aux Assemblées générales par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris (i) soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, (ii) soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité (article R.225-85 modifié du Code de commerce).

L'inscription ou l'enregistrement comptable des titres au porteur est constaté par une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité.

À défaut d'assister personnellement à l'Assemblée, les actionnaires peuvent choisir entre l'une des trois formules suivantes : (i) donner une procuration à leur conjoint ou à un autre actionnaire ou la personne avec laquelle il a conclu un pacte civil de solidarité ; (ii) adresser une procuration à la Société sans indication de mandat ; (iii) voter par correspondance.

Les demandes d'inscription de projets de résolutions et/ou points à l'ordre du jour par les actionnaires doivent être envoyées au siège social, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard 25 jours avant la tenue de l'Assemblée générale.

1.6. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Ces éléments sont exposés au paragraphe IV.5.4 du document de référence 2016.

2. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE DE LA SOCIÉTÉ ET DE GESTION DES RISQUES

Outre la description des méthodes de travail du Conseil, la loi requiert que soient décrites les procédures de contrôle interne existant dans la Société. À ce titre, il est utile de préciser quels sont les objectifs de telles procédures.

2.1. Objectifs de la Société en matière de contrôle interne

Parmi les différents objectifs que l'on peut assigner au contrôle interne, l'un de ceux-ci est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise, et notamment les risques d'erreurs ou de fraude dans les domaines comptables et financiers. Pour autant, et comme tout système de contrôle, il ne peut fournir une garantie absolue que ces risques soient totalement éliminés.

Parallèlement, le contrôle interne a pour objet de veiller à ce que les actes de gestion et les modalités d'exécution des différentes opérations entreprises par la Société s'inscrivent bien, tout comme l'activité du personnel, dans le cadre des orientations données par la direction aux activités de l'entreprise.

Enfin, le contrôle interne a pour but de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la Société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société.

2.2. Procédures de contrôle interne mises en place par la Société

Sont décrites ci-après les différentes procédures existantes au sein de la Société :

2.2.1 Organisation générale du contrôle au sein de la Société

a) Personnes ou structures chargées du contrôle :

Ainsi qu'il est indiqué plus haut, le Comité d'audit, le Comité des nominations et des rémunérations et le Comité des investissements ont été mis en place à cet effet. Le rôle et les missions de chacun de ces Comités sont décrits au paragraphe 1.2 du présent rapport.

b) Supports internes ou externes servant à l'établissement des procédures de contrôle :

La Société met en œuvre une politique de transparence et d'information du public pour satisfaire au mieux les intérêts de ses actionnaires et des investisseurs potentiels. Le Directeur général est en charge de la communication financière de la Société.

La Société a souhaité mettre en place dans son règlement intérieur des dispositions similaires s'inspirant du Code de référence. Le règlement intérieur est disponible sur le site internet de la Société : <http://www.cegereal.com>

En outre, le règlement intérieur établit une charte de l'administrateur, qui offre un cadre déontologique à l'exercice par les administrateurs de leur mandat.

La charte de l'administrateur prévoit en particulier que :

- chaque administrateur, quel que soit son mode de désignation, représente l'ensemble des actionnaires ;
- chaque administrateur veille en permanence à améliorer sa connaissance de la Société et de son secteur d'activité ;
- chaque administrateur veille à maintenir en toutes circonstances son indépendance d'analyse, de jugement, de décision et d'action ;
- chaque administrateur s'engage à ne pas rechercher ou accepter tout avantage susceptible de compromettre son indépendance ;
- chaque administrateur, avant d'accepter ses fonctions, doit prendre connaissance des obligations générales ou particulières attachées à sa fonction, et notamment des textes légaux ou réglementaires applicables, des statuts, du règlement

intérieur et de ladite charte ainsi que tout complément que le Conseil d'administration estime nécessaire de lui communiquer ;

- chaque administrateur s'abstient d'effectuer des opérations sur les titres de sociétés dans lesquelles (et dans la mesure où) il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations non encore rendues publiques ;
- chaque administrateur doit informer le Conseil d'administration de tout conflit d'intérêts, y compris potentiel, dans lequel il pourrait directement ou indirectement être impliqué. Il s'abstient de participer aux débats et à la prise de décision sur les sujets concernés.

La Charte de l'administrateur rappelle également, en tant que de besoin, la réglementation boursière applicable en matière de délit d'initié, de manquement aux obligations d'information et de manipulation de cours.

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

a) Procédures en matière de traitement de l'information financière et comptable :

Les procédures de traitement de l'information comptable et financière sont actuellement organisées comme suit :

(i) Cycle d'exploitation des immeubles

Depuis le 5 novembre 2015, Northwood Investors France Asset Management est devenu le nouvel *asset manager* et l'ERP SAP a été remplacé par ALTAIX.

Les quittancements et appels de charges locatives sont émis par le gestionnaire d'immeubles qui en assure par ailleurs l'encaissement. Ces facturations sont comptabilisées par le service comptable du gestionnaire d'immeubles. L'*asset manager* procède aux contrôles de la facturation.

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

Les dépenses liées à la vie de l'immeuble sont reçues et comptabilisées dans le logiciel (ALTAIX) par le gestionnaire d'immeubles.

Le gestionnaire d'immeubles procède au paiement et à la validation des factures.

(ii) Comptes consolidés

La Direction générale est responsable des procédures liées à l'élaboration et au traitement de l'information financière.

Le processus d'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 un cabinet d'expertise comptable. Les avocats fiscalistes de la Société sont consultés en fonction de la nature des opérations effectuées par la Société.

Les informations nécessaires à la tenue de la comptabilité sont notamment obtenues auprès du gestionnaire d'immeubles, de l'asset manager et des banques.

La validation des factures et leur mise en paiement sont effectuées par la direction générale de la Société.

La Direction générale a pour mission de superviser les services comptables et prestataires externes intervenant sur la comptabilité.

(iv) Information financière périodique

Une situation intermédiaire est établie chaque mois par l'expert-comptable qui la transmet au service financier de l'asset manager pour contrôle et validation.

(v) Etablissement 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-audit (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 historique Yxime pour la société Prothin et par CBRE et Vinci pour la SCI Hanami Reuil, et l'activité d'expertise comptable est assurée par PricewaterhouseCoopers Entreprises. La Direction générale assure un contrôle régulier sur l'ensemble de ces différents intervenants extérieurs au moyen d'échanges et de contacts quotidiens avec chaque intervenant extérieur. Des réunions sont également organisées dès que nécessaire.

Ces dispositifs permettent de donner une assurance raisonnable des objectifs de contrôle interne pour l'exercice écoulé. Compte tenu de la taille et de l'activité actuelle de la Société, celle-ci s'efforcera de maintenir ses contrôles internes dans un objectif permanent de réduction des risques dans la perspective de protéger ses actifs.

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.

3. RISQUES FINANCIERS LIÉS AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE :

Risque liés aux dégradations sociétales et environnementales

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

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

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

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

Pour plus d'informations concernant le dispositif de maîtrise relatif aux principaux risques RSE, se référer au paragraphe 4.7 de la partie II. RSE.

Risque lié à la réglementation relative au changement climatique

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

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

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

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

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

J'espère que ce rapport vous permettra de mieux cerner les procédures et les méthodes de travail qui sont utilisées dans la Société ainsi que la répartition des pouvoirs entre les différents organes qui sont amenés à prendre des décisions intéressant la gestion de la Société.

J'espère également qu'il vous donnera une vision claire des procédures de contrôle interne mises en place pour protéger le patrimoine et préserver les actifs de votre Société.

Le Président du Conseil d'administration »

1.5. RAPPORT DES CAC SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT RELATIF AU CONTRÔLE INTERNE ET AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Cegereal S.A.

Siège social : 42 rue de Bassano – 75008 Paris

Capital social : 66 862 500 euros

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ CEGEREAL S.A.

Exercice clos le 31 décembre 2016

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Cegereal S.A. et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre Société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président.

Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;

- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la Société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Les commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 16 février 2017

KPMG AUFIT FS I

Régis Chémouny
Associé



Paris, le 16 février 2017

Denjean & Associés

Thierry Denjean
Associé



1.6. TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros

	31/12/16 12 mois	31/12/15 12 mois	31/12/14 12 mois	31/12/13 12 mois	31/12/12 12 mois
Capital en fin d'exercice					
Capital social	66 862 500	160 470 000	160 470 000	160 470 000	160 470 000
Dont versé	66 862 500	160 470 000	160 470 000	160 470 000	160 470 000
Nombre d'actions ordinaires existantes	13 372 500	13 372 500	13 372 500	13 372 500	13 372 500
Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires HT	70 000	46 667		0	0
Bénéfice avant impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(5 882 528)	(2 807 179)	65 857 652	(1 895 753)	(1 618 602)
Bénéfice après impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(6 684 893)	(3 463 161)	65 539 236	(1 877 070)	(1 439 977)
Bénéfice distribué	28 082 250	26 745 000	32 094 000	10 029 375	8 692 125
Résultat par action					
Bénéfice avant impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(0,44)	(0,21)	4,92	(0,14)	(0,12)
Bénéfice après impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(0,50)	(0,26)	4,90	(0,14)	(0,11)
Dividende versé à chaque action	2,10	2,00	2,40	0,75	0,65
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	3	3	0	0	0
Montant de la masse salariale de l'exercice ⁽¹⁾	792 428	649 380	258 734	265 545	237 072
Versements aux organismes sociaux et œuvres sociales ⁽¹⁾	334 152	266 126	121 105	111 548	106 901

(1) Ces montants incluent la rémunération des mandataires sociaux pour 628 041 euros et les charges sociales y afférentes pour 196 583 euros.

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 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 continuellement 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 1^{er} mai).

- le capital et les droits de vote des SIIC doivent, au premier jour du premier exercice d'application du régime fiscal des SIIC, être détenus à hauteur de 15 % au moins par des personnes détenant chacune moins de 2 % du capital et des droits de vote.

Conséquences de l'acquisition des titres de la société par le Concert Northwood (tel que ce terme est défini ci-après) sur l'éligibilité au régime SIIC

L'acquisition des titres de la Société le 5 novembre 2015 par les entités Northwood n'a pas entraîné de dépassement du seuil de 60 %, lesdites entités détenant au terme de cette acquisition 59,78 % du capital social et des droits de vote de la Société.

Toutefois, les entités Northwood ont franchi le seuil de détention de 30 % du capital et/ou des droits de vote de la Société entraînant le déclenchement d'une offre publique d'achat obligatoire (« l'Offre »).

Les entités Northwood, qui détenaient 98,44 % du capital de Cegereal à l'issue de l'Offre clôturée le 25 janvier 2016, ont cédé une partie des actions Cegereal représentant 40,96 % du capital de Cegereal à des investisseurs institutionnels de premier plan, notamment à un affilié de GIC (le fonds souverain singapourien) à hauteur de 25 %, agissant chacun de façon indépendante.

Au 19 janvier 2017, les entités Northwood ne détiennent de concert plus que 55,38 % du capital et des droits de vote de Cegereal.

Le reclassement par les entités Northwood, intervenu en 2016 et donc avant le 30 avril 2017, de la partie de sa participation dans Cegereal, excédant le seuil de 60 %, a permis à Cegereal de conserver son statut SIIC.

ACQUISITION DE L'OPCI K RUEIL

L'acquisition par Cegereal de l'OPCI Kensington ne remet pas en cause le statut SIIC de Cegereal.

OBLIGATION DE DISTRIBUTION

Les SIIC ayant opté pour le régime fiscal des SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :

- de la location d'immeubles à condition que 95 % de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;

- des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, à condition que 60 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;

- des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéficiaires exonérés ou plus-values ainsi que les dividendes provenant de SPPICAV dont les titres sont détenus au moins à hauteur de 5 %, à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

L'exonération d'impôt sur les sociétés dont bénéficie Cegereal pourrait, en tout ou partie, être remise en cause en cas de non-respect de ces conditions.

RETENUE À LA SOURCE SUR LES DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDES

S'agissant des distributions à NW CGR 1 S.à r.l., NW CGR 2 S.à r.l. et NW CGR 3 S.à r.l. :

La distribution de dividendes par Cegereal en juillet 2016 au profit de NW CGR 1 S.à r.l., NW CGR 2 S.à r.l. et NW CGR 3 S.à r.l. a donné lieu à l'application de la retenue à la source de 15 % en application de l'article 8 de la convention fiscale conclue entre la France et le Luxembourg.

S'agissant des distributions aux autres actionnaires :

Les distributions de dividendes aux autres actionnaires peuvent le cas échéant être soumises à retenue à la source en fonction de leur lieu de résidence fiscale.

PRÉLÈVEMENT DE 20 %

Un prélèvement de 20 % doit être acquitté par les SIIC sur les distributions de dividendes prélevées sur les bénéfices exonérés et effectuées au profit d'associés, autres que des personnes physiques, qui détiennent au moins 10 % des droits à dividendes desdites SIIC et qui ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent sur les dividendes reçus. Les produits perçus ne sont pas considérés comme soumis à l'impôt sur les sociétés ou un impôt équivalent lorsqu'ils sont exonérés ou soumis à un impôt dont le montant est inférieur de plus des deux tiers à celui de l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû dans les conditions de droit commun en France.

Le prélèvement n'est toutefois pas dû lorsque le bénéficiaire de la distribution est une société soumise à une obligation de distribution intégrale du dividende qu'elle perçoit et dont les associés détenant, directement ou indirectement, au moins 10 % des droits à dividendes sont soumis à l'impôt sur les sociétés (ou un impôt équivalent) à raison de ces distributions. Les statuts de la Société prévoient qu'en cas d'application du prélèvement, il sera mis à la charge de l'actionnaire à l'origine de ce prélèvement.

S'agissant des distributions à NW CGR 1 S.à r.l., NW CGR 2 S.à r.l. et NW CGR 3 S.à r.l. :

La distribution de dividendes par Cegereal en juillet 2016 au profit de NW CGR 1 S.à r.l., NW CGR 2 S.à r.l. et NW CGR 3 S.à r.l. n'ayant pas été prélevée sur des bénéfices exonérés, le prélèvement n'était pas applicable. S'agissant des distributions futures, NW CGR 1 S.à r.l., NW CGR 2 S.à r.l. et NW CGR 3 S.à r.l. ont informé la Société que, la retenue à la source de 15 % prévue par l'article 8 de la convention fiscale conclue entre la France et la Luxembourg étant applicable aux distributions de dividendes réalisées par Cegereal au profit de NW CGR 1 S.à r.l., NW CGR 2 S.à r.l., NW CGR 3 S.à r.l., ces distributions ne seront pas soumises au prélèvement de 20 % sous réserves d'éventuelles modifications législatives, dans la mesure où elles seront soumises à un impôt dont le montant ne sera pas 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.

S'agissant des distributions de dividendes aux autres actionnaires :

Cegereal ne sera pas soumise au prélèvement de 20 % s'il est démontré qu'aucune distribution n'est versée à un associé autre qu'une personne physique répondant simultanément aux deux conditions suivantes :

- (i) il détient, directement ou indirectement, au moins 10 % des droits à dividendes de la SIIC au moment de la mise en paiement des distributions ;
- (ii) les produits qu'il perçoit ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent.

La distribution de dividendes par Cegereal en juillet 2016 n'ayant pas été prélevée sur des bénéfices exonérés, le prélèvement n'était pas applicable.

En tout état de cause, les statuts de la Société prévoient qu'en cas d'application du prélèvement, il sera pris en charge par l'actionnaire à l'origine de ce prélèvement.

CONTRIBUTION ADDITIONNELLE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS DE 3 % SUR LES REVENUS DISTRIBUÉS

Les distributions que les SIIC sont tenues d'effectuer dans le cadre de leurs obligations de distribution conformément à l'article 208 C du Code général des impôts sont exonérées de contribution de 3 %.

En outre, les filiales de SIIC ayant opté pour le régime SIIC ne sont pas redevables de cette contribution lorsqu'elles distribuent des dividendes à d'autres SIIC les détenant à plus de 95 %. Par conséquent, les distributions réalisées par Prothin au profit de Cegereal ne sont pas soumises à la contribution de 3 %.

La distribution de dividendes par Cegereal de juillet 2016 a été soumise à cette contribution dès lors qu'elle n'a pas été réalisée en vertu des obligations de distribution de Cegereal.

2.6. ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS

Les paragraphes suivants présentent les principales stipulations des statuts de Cegereal et du règlement intérieur de son Conseil d'administration à la date du présent document de référence.

OBJET SOCIAL (ARTICLE 2 DES STATUTS)

La Société a pour objet, directement ou indirectement :

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :

1. l'acquisition par tous moyens, et notamment achat, échange ou apport en nature, de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles bâtis ou à bâtir, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers ;
2. la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction d'immeubles ;
3. l'exploitation et la mise en valeur, principalement par voie de location, de biens immobiliers ;
4. l'aliénation ou la vente de tous biens immobiliers ;

Le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société ou avec toutes autres personnes ou sociétés ;

5. la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ;
6. la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ;

7. l'assistance et la fourniture de tous services d'ordre administratif, technique, juridique, comptable, financier et de gestion à l'ensemble des filiales de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation.

Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à l'objet de la Société tel que décrit ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à en favoriser l'extension ou le développement sous quelque forme que ce soit.

L'objet social a fait l'objet d'une modification lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 26 mai 2016.

STIPULATIONS STATUTAIRES RELATIVES AUX ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION – RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conseil d'administration (extraits des articles 15 et 16 des statuts)

La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de 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. Par exception, les mandats dont la durée initiale a été fixée à 6 années se poursuivront jusqu'à leur échéance. Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale ordinaire (article 15 des statuts).

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres un Président, qui doit être une personne physique, dont il détermine, le cas échéant, la rémunération. Le Président du Conseil d'administration est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est rééligible. Le Conseil d'administration peut le révoquer à tout moment, toute disposition contraire étant réputée non écrite. Le Président du Conseil d'administration dispose des pouvoirs prévus par la loi et exerce ceux-ci dans les conditions fixées par l'article L. 225-51 du Code de commerce. Si le Président du Conseil d'administration n'est pas Directeur général, le Directeur général et/ou le ou les Directeurs généraux délégués prêtent leur concours au Président afin d'obtenir les informations utiles à l'exercice de sa mission.

S'il le juge utile, le Conseil peut nommer un ou plusieurs vice-Présidents dont les fonctions consistent exclusivement, en l'absence du Président, à présider les séances du conseil et les Assemblées.

Le Conseil d'administration dispose des pouvoirs et exerce sa mission dans les conditions fixées par l'article L. 225-35 du Code de commerce, par le règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration et par les statuts de la société.

Chaque membre reçoit des jetons de présence selon la répartition définie par le Conseil d'administration du montant fixé par l'Assemblée générale ordinaire. Chaque membre peut recevoir, également, une rémunération exceptionnelle au titre de sa participation à un Comité ou à une mission spécifique (article 6 du Règlement intérieur).

Les administrateurs sont convoqués aux séances du Conseil d'administration par tout moyen et même verbalement par le Président du Conseil. Lorsque le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers au moins des membres du Conseil peut demander au Président du Conseil d'administration de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé. Le Directeur général, s'il n'assume pas les fonctions de Président du Conseil d'administration, peut également demander au Président du Conseil de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé. Le Président du Conseil d'administration est lié par les demandes qui lui sont ainsi adressées.

Les réunions du Conseil d'administration ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé lors de la convocation.

Ces réunions peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou par tout

moyen de télécommunication permettant l'identification des administrateurs, garantissant leur participation effective à la réunion du Conseil et permettant une retransmission en continu des débats et délibérations, dans le cadre des dispositions légales et réglementaires applicables, étant précisé que les délibérations relatives à l'adoption des décisions visées à l'article L. 225-37 al. 3 du Code de commerce ne peuvent intervenir par voie de visioconférence.

Les délibérations sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi.

Censeurs (article 19 des statuts)

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires pourra nommer une ou plusieurs personnes, choisies ou non parmi les actionnaires, en qualité de censeurs (article 19 des statuts). La mission des censeurs est de communiquer avis et suggestions aux Comités de la société et d'assister le Conseil d'administration dans l'élaboration de la stratégie de la société. Les censeurs peuvent être choisis parmi les membres des Comités.

Les censeurs sont nommés pour un mandat d'une durée de trois ans. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice suivant celui au cours duquel ils ont été nommés. Les censeurs sont rééligibles. Le mandat de chaque censeur peut être révoqué à tout moment par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires.

Les censeurs auront accès aux mêmes informations que celles mises à la disposition des membres du Conseil d'administration. Les censeurs peuvent être invités à assister à toute séance du Conseil d'administration. Ils ne sont toutefois pas autorisés à prendre part au vote.

Mode d'exercice de la Direction générale (extrait de l'article 17 des statuts)

La Direction générale de la société est assumée sous la responsabilité, soit du Président du Conseil d'administration, soit d'une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale est effectué par le Conseil d'administration qui doit en informer les actionnaires et les tiers dans les conditions réglementaires.

La délibération du Conseil d'administration relative au choix du mode d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés. Le Conseil d'administration fixe la durée de l'option, la décision du Conseil sur ce point restant, en tout état de cause, valable jusqu'à décision contraire.

Lorsque le Conseil d'administration choisit la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général, il procède à la nomination du Directeur général qui peut ne pas être administrateur, fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs. Le Directeur général dispose des pouvoirs et exerce ceux-ci dans les conditions fixées par l'article L. 225-56 du Code de commerce par le règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration et par les statuts de la société. Le Directeur général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur général est également Président du Conseil d'administration.

Sur proposition du Directeur général, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur général et portant le titre de Directeur général délégué. Le Conseil d'administration détermine leur rémunération ainsi qu'en accord avec le Directeur général, l'étendue et la durée de leurs pouvoirs. Les Directeurs généraux délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur général. Ils sont soumis aux mêmes obligations que le Directeur général. Lorsque le Directeur général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur général. Les Directeurs généraux délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'administration, sur proposition du

Directeur général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la Société a adopté un Règlement intérieur destiné à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions légales et statutaires de la société. Ce Règlement intérieur précise notamment, le mode d'organisation et de fonctionnement et les pouvoirs et attributions du Conseil d'administration et des Comités qu'il a constitués pour une description des différents Comités mis en place et des limitations apportées aux pouvoirs de la direction générale.

Une Charte de l'administrateur, jointe à ce Règlement intérieur, précise les conditions dans lesquelles tout administrateur de la Société est tenu d'exercer son mandat social.

DROITS, PRIVILÈGES ET RESTRICTIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS

Chaque action ordinaire donne droit, dans les conditions définies par la loi et les règlements, à l'exercice et à la jouissance de droits pécuniaires et non pécuniaires. Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix.

Limitation des droits de vote

Néant

Droit de vote double (extrait de l'article 11 des statuts)

Aux termes de la 23^e résolution de l'Assemblée générale extraordinaire en date du 15 avril 2015, il a été décidé de ne pas conférer de droit de vote double tel qu'institué par la loi 2014-384 du 29 mars 2014 aux titulaires d'actions visés à l'article L.225-123 alinéa 3 du Code de commerce.

Répartition statutaire des bénéfices, paiement des dividendes et acomptes (extrait de l'article 27 des statuts)

Le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures, du prélèvement pour la réserve légale et augmenté des reports bénéficiaires constitue le bénéfice distribuable. Outre le bénéfice distribuable, l'Assemblée générale ordinaire peut décider, selon les modalités définies par la loi, la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition.

Après approbation des comptes annuels et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée générale ordinaire détermine la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividendes.

Dans la mesure où la société a opté pour le régime fiscal visé à l'article 208 C du Code général des impôts, le montant du bénéfice distribuable est déterminé conformément aux dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 208 C-II du Code général des impôts afin de permettre à la société de bénéficier des dispositions visées à l'article 208 C-II du Code général des impôts.

L'Assemblée générale a la faculté de décider d'offrir aux actionnaires le choix entre le paiement en numéraire ou en actions, pour tout ou partie des titres donnant droit au paiement de dividendes, dans le cadre des dispositions légales et réglementaires afférentes.

Des acomptes sur dividendes peuvent également être distribués avant l'approbation des comptes de l'exercice dans les conditions fixées par la loi.

Les actionnaires pourront se voir offrir, pour tout ou partie des acomptes sur dividendes mis en distribution, une option entre le paiement en numéraire ou en actions.

Enfin, tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

- (i) détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts, directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la société ;
- (ii) dont la situation propre ou celle de ses associés détenant, au titre de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts, directement ou indirectement 10 % ou plus de ses droits à dividendes rend la société redevable du prélèvement de 20 % visé à l'article 208 C-II ter du Code général des impôts (le « prélèvement ») (un tel actionnaire étant ci-après dénommé un « actionnaire à prélèvement ») ;

sera débiteur vis-à-vis de la société au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts d'une somme dont le montant sera déterminé de manière à neutraliser complètement la charge du prélèvement dû par la société au titre de ladite distribution.

En cas de pluralité d'actionnaires à prélèvement, chaque actionnaire à prélèvement sera débiteur de la société pour la quote-part du prélèvement dont sa participation directe ou indirecte sera la cause. La qualité d'actionnaire à prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.

Sous réserve des informations fournies conformément à l'article 10 des statuts, tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant ou venant à détenir directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la société sera présumée être un actionnaire à prélèvement.

Le montant de toute dette due par un actionnaire à prélèvement, sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La mise en paiement de toute distribution à un actionnaire à prélèvement s'effectuera par inscription en compte courant individuel de cet actionnaire (sans que celui-ci ne produise d'intérêts), le remboursement du compte courant intervenant dans un délai de cinq jours ouvrés à compter de cette inscription après compensation avec les sommes dues par l'actionnaire à prélèvement en application des dispositions prévues ci-dessus.

L'Assemblée générale a la faculté d'accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende en numéraire ou en actions. En cas d'option d'un actionnaire à prélèvement pour le paiement de son dividende en actions, ce dernier recevra une partie en actions, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompu, et l'autre en numéraire (cette dernière fraction étant payée par inscription en compte courant individuel), de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-dessus puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte courant individuel.

En cas de distribution réalisée à l'occasion d'une offre publique d'échange, la société ne délivrera les actions revenant à l'actionnaire à prélèvement au titre de sa participation à l'offre publique d'échange qu'après paiement complet en numéraire des sommes dues par l'actionnaire à prélèvement à la société en application des dispositions prévues ci-dessus.

Dans l'hypothèse où :

- (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves, primes, ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts, par la société qu'un actionnaire était un actionnaire à prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes ;
- (ii) la société aurait dû procéder au paiement du prélèvement au titre des sommes ainsi versées à cet actionnaire, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la réduction prévue, cet actionnaire à prélèvement sera tenu de verser à

la Société non seulement la somme qu'il devait à la société par application des dispositions du présent article, mais aussi un montant égal aux pénalités et intérêts de retard le cas échéant dus par la Société en conséquence du paiement tardif du prélèvement.

Le cas échéant, la société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance à ce titre et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet actionnaire à prélèvement.

MODIFICATIONS DU CAPITAL ET DES DROITS ATTACHÉS AUX ACTIONS (ARTICLE 8 DES STATUTS)

Le capital social peut être augmenté par tout mode et de toute manière autorisés par la loi. L'Assemblée générale extraordinaire est seule compétente pour décider de toute augmentation de capital, immédiate ou à terme. Elle peut déléguer cette compétence au Conseil d'administration dans les conditions fixées par la loi.

L'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires peut aussi, dans les conditions et selon les modalités fixées par la loi, autoriser ou décider la réduction du capital pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, étant rappelé qu'en aucun cas la réduction du capital ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

Les dispositions statutaires régissant les modifications du capital social de la société ne sont pas plus strictes que celles imposées en vertu de la loi.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES (ARTICLE 23 DES STATUTS)

Les Assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions de quorum et de majorité fixées par la loi.

Les réunions des Assemblées générales ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire, sur simple justification de son identité et de la propriété de ses titres, sous la condition :

- pour les titulaires d'actions nominatives, de l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société,
- pour les titulaires d'actions au porteur, de l'enregistrement comptable des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité, constaté par une attestation de participation.

Ces formalités doivent être accomplies au plus tard le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris (article R.225-85 modifié du Code de commerce).

Le Conseil d'administration peut réduire le délai ci-dessus par voie de mesure générale bénéficiant à tous les actionnaires.

Tout actionnaire peut voter préalablement à l'Assemblée par correspondance ou par télétransmission selon les modalités légales et réglementaires.

Les actionnaires peuvent, dans les conditions fixées par les lois et les règlements, adresser leur formule de procuration ou de vote par correspondance concernant toute Assemblée générale, soit sous forme papier, soit par télétransmission sur décision du Conseil d'administration indiquée dans l'avis de convocation, conformément à la réglementation en vigueur.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les actionnaires qui participent à l'Assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification, conformément aux conditions légales et réglementaires.

Les Assemblées générales sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, l'administrateur dont le mandat est le plus ancien. Il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Les décisions des Assemblées générales sont prises dans les conditions de quorum et de majorité fixées par la loi.

FRANCHISSEMENT DE SEUILS STATUTAIRES (ARTICLE 10 DES STATUTS)

Outre les seuils prévus par les lois et règlements applicables, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou cesse de détenir, directement ou indirectement au travers d'une ou plusieurs sociétés qu'elle contrôle majoritairement, un pourcentage de participation supérieur ou égal à 3 % du capital social et/ou des droits de vote est tenue d'informer la société de la détention de chaque fraction de 2 % du capital et/ou des droits de vote jusqu'à 33 % dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement du ou desdits seuils, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social, en précisant le nombre total d'actions ou de titres donnant accès au capital ainsi que du nombre de droits de vote qu'elle détient, seule ou indirectement ou encore de concert, sur la base du dernier nombre de droits de vote publié par la Société.

En cas de non-respect de cette obligation d'information, un ou plusieurs actionnaires, détenant une fraction du capital ou des droits de vote au moins égale à 5 %, pourront demander que les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée soient privées du droit de vote pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. La demande est consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être délégués par l'actionnaire défaillant.

À l'obligation d'information décrite ci-dessus s'ajoute l'obligation d'information des franchissements de seuils prévue par la loi, et en particulier ceux prévus à l'article L. 233-7 du Code de commerce.

Enfin, tout actionnaire, autre qu'une personne physique détenant et/ou venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce 10 % des droits à dividendes de la Société devra indiquer dans sa déclaration de franchissement de seuil ou suite à cette dernière, s'il est ou non un actionnaire à prélèvement tel que défini à l'article 27 des statuts. Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un actionnaire à prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la société et, si la société le demande, lui fournir un avis juridique d'un cabinet fiscal de réputation internationale au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % des droits à dividendes devra notifier à la Société, à bref délai et en tout état de cause au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'actionnaire à prélèvement.

À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions prévues au précédent alinéa du présent article, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires, si à l'occasion d'une Assemblée, le défaut de déclaration a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble 2 % au moins du capital en font la demande lors de cette Assemblée. La privation du droit de vote s'applique pour toute Assemblée d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

Les actions de tout actionnaire à prélèvement seront mises sous la forme nominative pure.

3. Opérations avec des apparentés

3.1. CONTRAT D'ASSET MANAGEMENT

3.1.1 CONTRAT D'ASSET MANAGEMENT CONCLU ENTRE PROTHIN ET NORTHWOOD INVESTORS FRANCE ASSET MANAGEMENT

Le 16 décembre 2015, Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « **Conseil** ») et Prothin ont conclu un contrat de conseil ou advisory services agreement, modifié le 23 décembre 2016 entrant en vigueur le 1^{er} janvier 2016 pour une durée initiale de 6 ans (l'« **ASA Prothin** ») et dont les principaux termes figurent ci-après.

Prestations au titre de l'ASA Prothin

Aux termes de l'ASA, le Conseil est notamment en charge de conseiller et d'assister Prothin dans l'identification des opportunités d'investissements, la conduite des opérations de due diligences, les études de faisabilité, la structuration et la négociation des transactions et de la documentation juridique y afférente, en concertation avec la Direction générale et sous le contrôle de Prothin et des agents éventuellement retenus par Prothin.

Le Conseil conseille et assiste Prothin notamment dans le cadre de (i) la préparation et l'exécution du business plan annuel, (ii) la détermination et le suivi de la mise en œuvre de la stratégie de commercialisation de Prothin, (iii) la planification et la supervision des principales activités d'investissement et (iv) les relations et interactions de Prothin avec les investisseurs existants et futurs.

Prothin bénéficie enfin d'un droit de première offre sur les opportunités d'investissement identifiées par Northwood Investors et qui s'inscriraient dans la stratégie du Groupe. Dans l'hypothèse où Prothin n'exercerait pas son droit de première offre à raison d'un vote négatif d'un ou plusieurs administrateurs de la Société désignés par Northwood Investors, Northwood Investors s'interdira de réaliser cet investissement en direct dès lors que l'ensemble des autres administrateurs de la Société auraient approuvé l'opération.

Rémunération et alignement des intérêts du Conseil et du Groupe

À titre de rémunération, le Conseil bénéficiera :

Commission de conseil

Une commission de conseil de base égale à 0,75 % de l'ANR Triple Net EPRA du Groupe (en ne tenant compte dans le calcul que de la quote-part que la *Net Asset Value* de la société Prothin représente par rapport à la *Net Asset Value* globale de Cegereal et ses filiales ou affiliés), qui est payable d'avance par trimestre.

Rémunération variable

Une rémunération variable a, par ailleurs, été mise en place pour inciter et intéresser le Conseil à la création de valeur pour les actionnaires (l'« *Accroissement de Valeur* »).

L'Accroissement de Valeur est déterminé sur la base de la croissance de l'ANR Triple Net EPRA du Groupe (en ne tenant compte dans le calcul que de la quote-part que la *Net Asset Value* de la société Prothin représente par rapport à la *Net Asset Value* globale de Cegereal et ses filiales ou affiliés) sur une période de 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.

Aucune rémunération ne sera spécifiquement due en cas de cession ou d'acquisition d'actifs immobilier, la rémunération variable étant structurée de telle sorte qu'elle ait pour objet de motiver la création de valeur à long terme.

Par ailleurs, afin d'aligner au mieux les intérêts du Conseil avec ceux du Groupe et ainsi encourager le Conseil à maximiser à long terme les performances de la société Prothin, le Conseil est tenu, aux termes de l'ASA Prothin, d'allouer les montants nets (i.e. hors TVA et après impôts) reçus au titre de la rémunération variable à la souscription d'actions de la Société via l'exercice de bons de souscription d'actions. Les actions ainsi souscrites seront soumises à une période d'inaliénabilité (i) de 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.

3.1.2. CONTRAT D'ASSET MANAGEMENT CONCLU ENTRE LA SCI HANAMI RUEIL ET NORTHWOOD INVESTORS FRANCE ASSET MANAGEMENT

Le 23 décembre 2016, Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « **Conseil** ») et la société SCI Hanami Rueil ont conclu un contrat de conseil ou *advisory services agreement*, entrant en vigueur le 23 décembre 2016 pour une durée initiale de 6 ans (l'« **ASA SCI Hanami Rueil** ») sur le même modèle que l'ASA Prothin.

4. Salariés

Au 31 décembre 2016, 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 et informatiques auprès de prestataires externes. De même, l'ensemble des prestations de *property management* a été externalisé et actuellement délégué à Yxime. À ce titre, environ cinq salariés d'Yxime sont chargés de la gestion quotidienne des actifs immobiliers du Groupe, notamment la gestion des loyers et des charges locatives, le facility management, l'accueil et la sécurité.

La 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 2016.

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, issu de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, les informations relatives à la politique sociale de Cegereal sont présentées ci-après.

Les valeurs sociales de Cegereal sont les suivantes :

- 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 2016 sont les suivants :

- 100 % de femmes parmi les salariés, étant rappelé que Monsieur Raphaël Tréguier, Directeur général, et Monsieur Jérôme Anselme, Directeur général délégué, ne sont pas salariés de la société ou de l'un de ses filiales ;
- 66 % des salariés sont en CDI et 33 % des salariés en contrat de professionnalisation ;
- 100 % des salariés en CDI ont suivi des formations en 2016. Celles-ci ont porté principalement sur le perfectionnement de l'anglais des salariés. 40 heures de formation ont été suivies au total.

Formation

40 heures de formation ont été suivies par les salariés du Groupe en 2016.

Une évaluation précise des besoins de chaque salarié en formation est réalisée en début d'année pendant les entretiens annuels. Les accès à la formation sont ensuite attribués de façon équitable entre les salariés.

Relations sociales

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

Égalité de traitement

L'ensemble des salariés sont traités avec équité et bénéficient des mêmes accès à la formation professionnelle. Tous participent à une revue des performances biannuelle avec la Direction.

Cegereal veille également à l'absence de toute discrimination avec ses salariés et envers ses partenaires.

Promotion et respect des conventions fondamentales de l'OIT

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

La nature de l'activité de foncière du Groupe, qui consiste à gérer des immeubles de bureaux, n'entraîne pas de risques significatifs liés aux conditions de travail de ses salariés.

Gaspillage alimentaire

De par l'activité de foncière, qui consiste à gérer des immeubles de bureaux, Cegereal n'est pas concerné par des risques directs liés au gaspillage alimentaire.

Cependant, dans le cadre de la sélection du prestataire de service alimentaire pour chacun de ses actifs, Cegereal porte une attention particulière aux mesures prises vis-à-vis du gaspillage alimentaire.

Nos données sociales 2016

Effectifs	au 31/12/2016	au 31/12/2015
Effectif salarié	3	4
<i>dont hommes</i>	0	1
<i>dont femmes</i>	3	3
Âge moyen des salariés	38	40
Effectifs Mouvements de personnel		
Recrutements externes	0	2
Départs	0	1
<i>dont licenciements</i>	0	0
Rémunérations		
Masse salariale totale (en milliers d'euros)	1 094	710
<i>Évolution (%)</i>	54 %	29,25 %
Formation		
Nombre total d'heures de formation	40	60
<i>% de salariés formés</i>	100 %	100 %
Une évaluation précise des besoins de chaque salarié en formation est réalisée en début d'année pendant les entretiens annuels. Les accès à la formation sont ensuite attribués de façon équitable entre les salariés.		
Temps de travail — absentéisme		
Nombre d'heures annuelles théoriques travaillées	3 905	6 065
Taux d'absentéisme (%)	21,6 %	2,37 %
<i>dont accidents du travail</i>	0 %	0 %
<i>dont maladies professionnelles</i>	5 %	0 %
<i>congé dont congé maladie</i>	16,2 %	0 %

5. CAPITAL

5.1. INFORMATION SUR LE CAPITAL

5.1.1 MONTANT DU CAPITAL

À la date du présent document de référence, le capital social est fixé à 66 862 500 euros.

Il est divisé en 13 372 500 actions ordinaires de 5 euros de valeur nominale par action.

Il est rappelé qu'aux termes d'une délibération de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 18 février 2016 et en vertu d'une délibération du Conseil d'administration du 25 octobre 2016, il a été décidé de réduire le capital social d'un montant de 93 607 500 euros par voie de réduction de la valeur nominale de chacune des actions composant le capital social de la Société de 12 euros à 5 euros. Le capital social a été ramené de 160 470 000 euros à 66 862 500 euros.

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 2016, le nombre total d'actions en circulation est de 13 372 500. Aucun actionnaire ne dispose, à la date du présent document de référence, de droits de vote particuliers. Il n'existe pas d'actions disposant d'un droit de vote double. Toutefois, le nombre de droits de vote doit être ajusté pour tenir compte des actions auto-détenues qui en sont privées.

Le tableau ci-après présente la répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2016 telle qu'elle est connue de la société.

Actionnariat du 31 décembre 2016	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en AG	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood	7 405 494	55,38 %	7 405 494	55,38 %	7 405 494	55,44 %
GIC	3 343 125	25,00 %	3 343 125	25,00 %	3 343 125	25,03 %
AXA	701 332	5,24 %	701 332	5,24 %	701 332	5,25 %
University of Texas	701 378	5,24 %	701 378	5,24 %	701 378	5,25 %
Silas ⁽¹⁾	552 826	4,13 %	552 826	4,13 %	552 826	4,14 %
Gothic	420 827	3,15 %	420 827	3,15 %	420 827	3,15 %
Flottant	232 335	1,74 %	232 335	1,74 %	232 335	1,74 %
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) Les sociétés 50113 Investment Holdings LLC, 30314 Investment Holdings LLC et Silas Holding I LLC, sociétés de droit du Delaware ont agi de concert dans l'acquisition de 4,13 % du capital et des droits de vote de la Société.

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 3 % du capital ou des droits de vote.

Au 31 décembre 2016, avec la présence au sein du Conseil d'administration de représentants de Northwood et de GIC, les pourcentages du capital et des droits de vote détenus par l'ensemble des membres des organes d'administration et de direction sont respectivement de 80,38 % et 80,47 %.

Au 31 décembre 2016, 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 2016 et la date du présent Document de référence, la situation du capital social et des droits de vote n'a pas évolué significativement.

Actionnariat du 31 décembre 2016	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en AG	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood	7 405 494	55,38%	7 405 494	55,38%	7 405 494	55,44%
GIC	3 343 125	25,00%	3 343 125	25,00%	3 343 125	25,03%
AXA	701 332	5,24%	701 332	5,24%	701 332	5,25%
University of Texas	701 378	5,24%	701 378	5,24%	701 378	5,25%
Silas ⁽¹⁾	552 826	4,13%	552 826	4,13%	552 826	4,14%
Gothic	420 827	3,15%	420 827	3,15%	420 827	3,15%
Flottant	232 335	1,74%	232 335	1,74%	232 335	1,74%
Actions propres	15 183	0,11%	15 183	0,11%	-	0,00 %
Total	13 372 500	100 %	13 372 500	100 %	13 357 317	100 %

Actionnariat au 31/12/15	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en AG	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood	7 993 489	59,78 %	7 993 489	59,78 %	7 993 489	59,84 %
Flottant	1 868 151	13,97 %	1 868 151	13,97 %	1 868 151	13,98 %
Covéa	1 877 555	14,04 %	1 877 555	14,04 %	1 877 555	14,05 %
Debioholding SA	947 782	7,09 %	947 782	7,09 %	947 782	7,09 %
Moneta Asset Management	671 985	5,03 %	671 985	5,03 %	671 985	5,03 %
Actions propres	13 538	0,10 %	13 538	0,10 %	-	0,00 %
Total	13 372 500	100 %	13 372 500	100 %	13 358 962	100 %

Actionnariat au 31/12/14	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en AG	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CRI	7 993 757	59,78 %	7 993 757	59,78 %	7 993 757	59,88 %
Flottant	2 541 118	19,00 %	2 541 118	19,00 %	2 541 118	19,03 %
Covéa	1 867 888	13,97 %	1 867 888	13,97 %	1 867 888	13,99 %
Debioholding SA	947 782	7,09 %	947 782	7,09 %	947 782	7,10 %
Actions propres	21 955	0,16 %	21 955	0,16 %	-	0,00 %
Total	13 372 500	100 %	13 372 500	100 %	13 350 545	100 %

(1) Les sociétés 50113 Investment Holdings LLC, 30314 Investment Holdings LLC et Silas Holding I LLC, sociétés de droit du Delaware ont agi de concert dans l'acquisition de 4,13 % du capital et des droits de vote de la Société.

5.1.4 AUTRES TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

Conformément à l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire en date du 18 février 2016, le Conseil d'administration a décidé le 14 avril 2016 de procéder à l'émission de 865 000 bons de souscription d'actions (**BSA**), au prix unitaire de 0,01 euro, donnant chacun à souscrire une action ordinaire nouvelle de la Société. L'exercice des BSA devra intervenir avant le 30 juin 2022 au plus tard.

La souscription des BSA a été réservée à la société Northwood Investors France Asset Management S.A.S. (société par actions simplifiée immatriculée sous le numéro 814 490 645 R.C.S. Paris), à hauteur des 865 000 BSA donnant le droit de souscrire, dans les conditions prévues au contrat d'émission, à 865 000 actions ordinaires nouvelles.

Le prix de souscription d'une action ordinaire de la Société par exercice d'un BSA serait égal à une moyenne de cours de bourse pondérés par les volumes calculée sur une période de vingt jours de bourse précédant la date d'exercice.

Northwood Investors France Asset Management S.A.S. pourra souscrire à des actions nouvelles de la Société via l'exercice des BSA uniquement si une rémunération variable (incentive fee) lui est due conformément aux termes et conditions de l'Advisory Services Agreement. À défaut pour Northwood Investors France Asset Management S.A.S. de pouvoir souscrire à des actions nouvelles via l'exercice des BSA, Northwood Investors France Asset Management S.A.S. percevra en espèces cette rémunération variable.

La réalisation par la Société d'opérations financières susceptibles d'entraîner une dilution du titulaire des BSA ou une baisse du cours des actions de la Société, oblige en principe à ajuster les bases d'exercice initialement prévues des BSA qui

restent à exercer. La distribution de réserves d'un montant de 2 euros par action décidée par l'Assemblée Générale du 26 mai 2016 relève de cette catégorie d'opérations. Toutefois, dans la mesure où le prix d'exercice des BSA est égal à une moyenne de cours de bourse pondérés par les volumes calculée sur une période de vingt jours de bourse précédant la date d'exercice, ce prix d'exercice intègre mécaniquement l'ajustement nécessaire. Il n'y donc pas lieu d'ajuster les droits du titulaire du BSA. Il en va de même de la réduction de capital non motivée par des pertes d'un montant de 93 607 500 euros par affectation dudit montant en compte de prime d'émission décidée par le Conseil d'administration du 25 octobre 2016 sur autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire du 18 février 2016, en l'absence de dilution du titulaire des BSA ou de baisse de la valeur intrinsèque de l'action Cegereal sur laquelle porte lesdits BSA.

5.1.5 MONTANT DU CAPITAL SOCIAL AUTORISÉ MAIS NON ÉMIS

1) L'Assemblée générale mixte du 15 avril 2015 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 millions, étant précisé qu'en cas d'émission par placement privé, ce montant sera en outre limité à 20 % du capital par an. À ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

La même Assemblée générale a également délégué au Conseil d'administration sa compétence à l'effet :

- en cas de suppression du droit préférentiel de souscription, de fixer, dans la limite de 10 % du capital par an, le prix d'émission dans les conditions déterminées par l'Assemblée,
- d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires,
- d'augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital,
- d'incorporer au capital tout ou partie des réserves, primes et bénéfices par élévation du nominal ou attribution d'actions gratuites ordinaires ;

Ces autorisations, valables pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale du 15 avril 2015, n'ont pas été utilisées à ce jour. Néanmoins, celles-ci venant à expiration le 14 juin 2017, il est proposé de les renouveler lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2016 pour une période de 26 mois afin de donner à nouveau à

votre Conseil d'administration la possibilité de procéder à de telles émissions.

- 2) L'Assemblée générale du 18 février 2016 a décidé de déléguer sa compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre un nombre maximum de 865 000 bons de souscription d'actions dits « BSA », donnant droit à la souscription d'un nombre maximum de 865 000 actions ordinaires nouvelles de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de la société Northwood Investors France Asset Management S.A.S. (société par actions simplifiée immatriculée sous le numéro 814.490.645 R.C.S. Paris). Cette autorisation a été intégralement utilisée par décision du Conseil d'administration du 14 avril 2016 (cf. paragraphe 5.1.4 « Autres titres donnant accès au capital »).
- 3) L'Assemblée générale du 18 février 2016 a également autorisé le Conseil d'administration à procéder à une réduction du capital social, non motivée par des pertes, par voie de réduction de la valeur nominale de chacune des actions composant le capital social de la société à la date à laquelle le Conseil d'administration met en œuvre la présente résolution, de 12 euros à 5 euros. Le Conseil d'administration du 25 octobre 2016 a intégralement utilisé cette délégation. Le capital a été réduit d'un montant de 93 607 500 euros pour le ramener de 160 470 000 euros à 66 862 500 euros par affectation dudit montant en compte de prime d'émission (cf. paragraphe 5.1.1 « Montant du capital social »)
- 4) 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 décision du Conseil d'administration du 7 juillet 2016 (cf. paragraphe 5.7 Options et actions de performance).

5.1.6 TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS FINANCIÈRES EN COURS DE VALIDITÉ

Titres concernés Date d'Assemblée générale (Durée de l'autorisation et expiration)	Montant autorisé	Utilisation des autorisations
1. Émissions avec droit préférentiel		
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou l'émission de valeurs mobilières AG du 15 avril 2015 - 15 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 14 juin 2017)	Montant maximum d'augmentation de capital 300 millions d'euros	Néant
Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes AG du 15 avril 2015 - 14 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 14 juin 2017)	Montant maximum d'augmentation de capital 300 millions d'euros	Néant
2. Émission sans droit préférentiel		
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans le cadre d'une offre au public (A) AG du 15 avril 2015 - 16 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 14 juin 2017)	Montant maximum d'augmentation de capital 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 15 avril 2015 - 17 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 14 juin 2017)	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	Néant
Augmentation de capital en rémunération d'apports en nature AG du 15 avril 2015 - 20 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 14 juin 2017)	Montant maximum d'augmentation de capital 10 % du capital social ajusté par an	Néant
Émission d'actions à prix libre AG du 15 avril 2015 - 18 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 14 juin 2017)	Montant maximum d'augmentation de capital 10 % du capital social ajusté par an (A) + (B) étant limité à 300 millions d'euros	Néant
Augmentation de capital par émissions d'actions au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise AG du 26 mai 2016 - 14 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 26 juillet 2018)	Montant maximum d'augmentation de capital 1 % du capital social ajusté	Néant
Bons de souscription d'actions (BSA) AG du 18 février 2016 - 6 ^e résolution (12 mois maximum, expiration le 18 février 2017)	Nombre maximum de BSA à émettre 865 000 BSA	Émission de 865 000 BSA le 14 avril 2016
Actions de performance AG du 26 mai 2016 - 13 ^e résolution (38 mois maximum, expiration le 26 juillet 2019)	Nombre maximum d'actions de performance existante ou à émettre 0,5 % du capital social au jour de la décision de l'Assemblée générale Actions consenties (i) aux membres du personnel salarié et (ii) aux dirigeants mandataires sociaux	Octroi de 5 349 actions à émettre le 7 juillet 2016

Titres concernés Date d'Assemblée générale (Durée de l'autorisation et expiration)	Montant autorisé	Utilisation des autorisations
3. Émission avec ou sans droit préférentiel		
Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentations de capital AG du 15 avril 2015 - 19e résolution (26 mois maximum, expiration le 14 juin 2017)	Montant maximum d'augmentation de capital 15 % de l'émission initiale	Néant
4. Rachat d'actions		
Opération de rachat d'actions AG du 26 mai 2016 - 11e résolution (18 mois maximum, expiration le 26 novembre 2017)	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 26 mai 2016 - 12e résolution (24 mois maximum, expiration le 26 mai 2018)	Nombre maximum d'actions pouvant être annulées pendant 24 mois 10 % des actions composant le capital social ajusté	Néant
Réduction de capital non motivée par des pertes par voie de réduction du nominal de l'action de 12 euros à 5 euros AG du 18 février 2016 - 7e résolution (12 mois maximum, expiration le 18 février 2017)	Montant maximum de la réduction de capital 93 607 500 euros	93 607 500 euros par affectation dudit montant en compte de prime d'émission décidée le 25 octobre 2016

5.1.7 TITRES NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL

Néant

5.2. OPÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ SUR SES PROPRES ACTIONS

L'Assemblée générale mixte du 26 mai 2016 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 : 14 423 ;
- cours moyen des achats : 36,38 euros bruts ;
- nombre d'actions vendues : 13 042 ;
- cours moyen des ventes : 37,00 euros bruts ;
- motifs des acquisitions : animation du cours (100 %).

Au 31 décembre 2016, la Société détenait 14 919 actions propres d'une valeur de marché de 37,71 euros/action (valeur de clôture).

Le motif des acquisitions a été uniquement l'animation de cours. Les actions détenues par la Société n'ont fait l'objet d'aucune réallocation à d'autres finalités depuis la dernière autorisation consentie par l'Assemblée générale.

DESCRIPTIF DU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

Conformément aux dispositions de l'article 241-2 du règlement général de l'AMF ainsi que du règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003, le présent descriptif a pour objectif de décrire les finalités et les modalités du programme de rachat de ses propres actions par la société.

Ce programme sera soumis à l'autorisation de l'Assemblée générale du 20 avril 2017.

Répartition par objectifs des titres de capital détenues arrêtée à la date du 31 décembre 2016

Nombre de titres détenus de manière directe et indirecte : 14 919 actions représentant 0,1 % du capital de la société.

Nombre de titres détenus répartis par objectifs :

- Animation du cours par l'intermédiaire d'un contrat de liquidité AMAFI : 10 489 ;
- Opérations de croissance externe : 4 430 ;
- Couverture d'options d'achat d'actions ou autre système d'actionnariat des salariés : 0 ;
- Couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions : 0 ;
- Annulation : 0.

Nouveau programme de rachat d'actions

Autorisation du programme : Assemblée générale du 20 avril 2017

Titres concernés : actions ordinaires

Part maximale du capital dont le rachat est autorisé : 10 % du capital (soit 1 337 250 actions à ce jour), étant précisé que cette limite s'apprécie à la date des rachats afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme. Le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de cette limite correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée du programme dans le cadre de l'objectif de liquidité. La société ne pouvant détenir plus de 10 % de son capital, compte tenu du nombre d'actions déjà détenues s'élevant à 14 919 (soit 0,1 % du capital), le nombre maximum d'actions pouvant être achetées sera de 1 322 331 actions (soit 9,9 % du capital) sauf à céder [ou à annuler] les titres déjà détenus.

Prix maximum d'achat : 45 euros

Montant maximal du programme : 60 176 250 euros

Modalités des rachats : Les achats, cessions et transferts pourront être réalisés par tous moyens sur le marché ou de gré à gré, y compris par opérations sur blocs de titres, étant précisé que la résolution proposée au vote des actionnaires ne limite pas la part du programme pouvant être réalisée par achat de blocs de titres.

Objectifs par ordre de priorité décroissant :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Cegereal par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI admise par l'AMF,

- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société,
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'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,
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par l'Assemblée générale des actionnaires du 20 avril 2017 dans sa 20^e résolution à caractère extraordinaire.

Durée de programme : 18 mois à compter de l'Assemblée générale du 20 avril 2017.

La présente publication est disponible sur le site internet de la société (www.cegereal.com).

5.3. ACCORD ENTRE ACTIONNAIRES

Par courrier reçu le 11 avril 2016, l'Autorité des marchés financiers a été destinataire d'un pacte non concertant, conclu le 6 avril 2016 (entrant en vigueur le 7 avril 2016), entre les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., entité membres du Concert Northwood et Euro Bernini Private Limited, entité du groupe GIC. Les principales clauses dudit pacte ont été publiées le 12 avril 2016 par l'AMF conformément à l'article L.233-11 du Code de commerce.

À la date du présent document de référence, il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

5.4. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

En application de l'article L. 225-100-3 du Code de commerce, nous vous précisons les points suivants susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique. 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-dessus ;
- il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote, sous réserve de ce qui est indiqué concernant les franchissements de seuils visés au paragraphe IV.2.6 ;
- il existe un pacte d'actionnaires conclu entre Northwood et le groupe GIC comme rappelé ci-avant qui a été porté à la connaissance de la Société en application de l'article L.233-11 du Code de commerce ;

- il n'existe pas de titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;
- il n'existe pas de mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier ;
- les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'administration sont les règles légales et statutaires prévues à l'article 15 des statuts, sous réserve des accords entre Northwood et GIC concernant la gouvernance de la Société figurant dans leur pacte d'actionnaire visé au paragraphe 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 IV.5.1.6. 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 contrats de financement, à l'Advisory Services Agreement conclu par la société Prothin, l'Advisory Services Agreement conclu par la société SCI Hanami Rueil et aux contrats d'assurances ;
- il n'existe pas d'accord particulier prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du Conseil d'administration, sous réserve des engagements pris à l'égard de Monsieur Raphaël Tréguier au titre de son engagement de non-concurrence décrit au paragraphe 6.3.2.2.

5.5. 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	
20-janv-16	14-janv-16	GMF VIE	Cession	35,6500 €	33 643 867,55 €	
26-févr-16	22-févr-16	NW CGR 4 S.à.r.l	Cession	35,6441 €	7 499 982,18 €	
26-févr-16	22-févr-16	NW CGR 5 S.à.r.l	Cession	35,6441 €	7 500 017,82 €	
29-févr-16	26-févr-16	NW CGR 5 S.à.r.l	Cession	35,6443 €	1 582 500,00 €	
29-févr-16	26-févr-16	NW CGR 5 S.à.r.l	Cession	35,6439 €	922 500,00 €	
29-févr-16	26-févr-16	NW CGR 5 S.à.r.l	Cession	35,6441 €	690 000,00 €	
29-févr-16	26-févr-16	NW CGR 5 S.à.r.l	Cession	35,6440 €	52 218,50 €	
29-févr-16	26-févr-16	NW CGR 5 S.à.r.l	Cession	35,6441 €	8 749 987,18 €	
29-févr-16	26-févr-16	NW CGR 4 S.à.r.l	Cession	35,6440 €	52 218,50 €	
29-févr-16	26-févr-16	NW CGR 4 S.à.r.l	Cession	35,6439 €	922 500,00 €	
29-févr-16	26-févr-16	NW CGR 4 S.à.r.l	Cession	35,6443 €	1 582 500,00 €	
29-févr-16	26-févr-16	NW CGR 4 S.à.r.l	Cession	35,6441 €	690 000,00 €	
29-févr-16	26-févr-16	NW CGR 4 S.à.r.l	Cession	35,6441 €	8 750 022,82 €	
2-mars-16	1-mars-16	NW CGR 4 S.à.r.l	Cession	35,6442 €	1 050 258,68 €	
2-mars-16	1-mars-16	NW CGR 4 S.à.r.l	Cession	35,6437 €	686 248,68 €	
2-mars-16	29-févr-16	NW CGR 5 S.à.r.l	Cession	35,6440 €	4 304 982,18 €	
2-mars-16	1-mars-16	NW CGR 5 S.à.r.l	Cession	35,6437 €	686 284,32 €	
2-mars-16	1-mars-16	NW CGR 5 S.à.r.l	Cession	35,6442 €	1 050 294,32 €	
2-mars-16	2-mars-16	NW CGR 5 S.à.r.l	Cession	35,6441 €	12 500 000,00 €	
2-mars-16	2-mars-16	NW CGR 4 S.à.r.l	Cession	35,6441 €	12 500 000,00 €	
7-avr-16	7-avr-16	NW CGR 4 S.à.r.l	Cession	35,6500 €	54 110 211,70 €	
7-avr-16	7-avr-16	NW CGR 1 S.à.r.l	Cession	35,6500 €	4 003 566,30 €	
7-avr-16	7-avr-16	NW CGR 5 S.à.r.l	Cession	35,6500 €	54 110 176,05 €	
7-avr-16	7-avr-16	NW CGR 5 S.à.r.l	Cession	35,6500 €	4 003 566,30 €	
7-avr-16	7-avr-16	NW CGR 3 S.à.r.l	Cession	35,6500 €	2 954 885,90 €	
13-mai-16	12-mai-16	NW CGR 1 S.à.r.l	Cession	35,6499 €	3 333 345,00 €	
13-mai-16	12-mai-16	NW CGR 2 S.à.r.l	Cession	35,6499 €	3 333 345,00 €	
13-mai-16	12-mai-16	NW CGR 3 S.à.r.l	Cession	35,6499 €	3 333 310,00 €	

5.6. DÉCLARATION DE FRANCHISSEMENTS DE SEUILS ET DÉCLARATION D'INTENTION

FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

Au cours de l'exercice 2016, la société a pris connaissance des déclarations de franchissements de seuil légaux suivants :

Lors de l'acquisition des titres de la Société le 5 novembre 2015, Northwood a franchi le seuil de détention de 30 % du capital et/ou des droits de vote de la Société entraînant le déclenchement d'une offre publique d'achat obligatoire. Aussi, en application du Titre III du Livre II et plus particulièrement des articles 231-1 2° et 234-2 et suivants du règlement général de l'AMF, Northwood a déposé le 17 décembre 2015 un projet d'offre publique d'achat simplifiée (l'« Offre »).

Par courrier reçu le 23 décembre 2015, l'Autorité des marchés financiers a été informée de la signature par NW CGR 4 S.à.r.l et NW CGR 5 S.à.r.l (initiateurs de l'offre publique déposée le 17 décembre 2015 sur les actions de la société Cegereal), les 18 et 21 décembre 2015, de contrats de cession relatifs à la cession d'actions Cegereal, représentant environ 10,7 % du capital, au profit de :

- AXA Selectiv/Immo,
- Gothic Corporation, Gothic HSP Corporation, Gothic ERP LLC et Gothic JBD LLC
- Woodley Family Real Estate Direct Group 2016 LLC,
- 50113 Investment Holdings LLC, 30314 Investment Holdings LLC et Silas Holdings LLC.

Les cessions sont intervenues après l'Assemblée générale de Cegereal qui s'est tenue à l'issue de l'offre publique le 18 février 2016.

La société GMF VIE ainsi que les autres entités COVEA (groupe d'assurance mutuelle) ont apporté à l'Offre les 1 877 555 actions de la Société qu'elles détenaient, représentant autant de droits de vote, soit 14,04 % du capital et 14,04 % des droits de vote.

La société Debioholding, société de droit suisse contrôlée par Monsieur Rolland-Yves Mauvernay a apporté à l'Offre les 947 782 actions de la Société qu'elle détenait, représentant autant de droits de vote, soit 7,09 % du capital et 7,09 % des droits de vote de la Société.

Northwood Investors a conclu le 6 avril 2016 un contrat en vue de céder une participation de 25 % dans Cegereal à un affilié de GIC, le fonds souverain singapourien, au prix de 35,65 euros par action. À la suite de la réalisation de l'opération le 7 avril 2016, les entités Northwood détiennent de concert 57,48 % du capital et des droits de vote de Cegereal.

À cet égard :

- Par courrier reçu le 7 avril 2016, la société de droit singapourien GIC Private Limited, détenue à 100 % par le Gouvernement de la République de Singapour, a déclaré avoir franchi en hausse, le 6 avril 2016, les seuils de 5 %, 10 %, 20 % et 25 % du capital et des droits de vote de la société Cegereal, et détenir 3 343 125 actions Cegereal, représentant autant de droits de vote, soit 25 % du capital et des droits de vote de cette société. Ce franchissement de seuils résulte d'une acquisition d'actions Cegereal hors marché.
- Par courrier reçu le 11 avril 2016, les entités du concert Northwood ont déclaré avoir franchi de concert en baisse, le 7 avril 2016, les seuils de 2/3 du capital et des droits de vote de Cegereal et détenir 7 685 999 actions Cegereal, représentant autant de droits de vote, soit 57,48 % du capital et des droits de vote de cette société.

Tableau récapitulatif des franchissements de seuils :

Franchissement de seuils						
Numéro de la déclaration	Date de la déclaration	Date du franchissement	Actionnaire concerné	Seuil(s) franchi(s) en capital	Seuil(s) franchi(s) en droits de vote	Hausse / Baisse
216C0139	13-janv-16	12-janv-16	Moneta Asset Management	5 %	5 %	Baisse
216C0181	18-janv-16	18-janv-16	Debiopharm Holding SA	5 %	5 %	Baisse
216C0211	20-janv-16	14-janv-16	SGAM Covéa GMV Vie	5 % et 10 % 5 %	5 % et 10 % 5 %	Baisse
216C0229	21-janv-16	14-janv-16	NW. CGR 1 S.à.r.l NW. CGR 2 S.à.r.l NW. CGR 3 S.à.r.l NW. CGR 4 S.à.r.l NW. CGR 5 S.à.r.l NW. CGR SCS NW. CGR GP S.à.r.l NW. CGR Holding S.à.r.l NW. Europe Holdings S.à.r.l (le "concert Northwood")	66,60 %	66,60 %	Hausse
216C0229	21-janv-16	14-janv-16	NW. CGR 4 S.à.r.l NW. CGR 5 S.à.r.l	5 % et 10 % 5 % et 10 %	5 % et 10 % 5 % et 10 %	Hausse
216C0314	28-janv-16	26-janv-16	NW. CGR 1 S.à.r.l NW. CGR 2 S.à.r.l NW. CGR 3 S.à.r.l NW. CGR 4 S.à.r.l NW. CGR 5 S.à.r.l NW. CGR SCS NW. CGR GP S.à.r.l NW. CGR Holding S.à.r.l NW. Europe Holdings S.à.r.l (le "concert Northwood")	90 % et 95 %	90 % et 95 %	Hausse
216C0314	28-janv-16	14-janv-16	NW. CGR 4 S.à.r.l NW. CGR 5 S.à.r.l	15 % 15 %	15 % 15 %	Hausse
216C0601	3-mars-16	26-févr-16	NW. CGR 1 S.à.r.l NW. CGR 2 S.à.r.l NW. CGR 3 S.à.r.l NW. CGR 4 S.à.r.l NW. CGR 5 S.à.r.l NW. CGR SCS NW. CGR GP S.à.r.l NW. CGR Holding S.à.r.l NW. Europe Holdings S.à.r.l (le "concert Northwood")	95 %	95 %	Baisse
216C0601	3-mars-16	29-févr-16	NW. CGR 1 S.à.r.l NW. CGR 2 S.à.r.l NW. CGR 3 S.à.r.l NW. CGR 4 S.à.r.l NW. CGR 5 S.à.r.l NW. CGR SCS NW. CGR GP S.à.r.l NW. CGR Holding S.à.r.l NW. Europe Holdings S.à.r.l (le "concert Northwood")	90 %	90 %	Baisse
216C0601	3-mars-16	29-févr-16	NW. CGR 4 S.à.r.l NW. CGR 5 S.à.r.l	15 % 15 %	15 % 15 %	Baisse
216C0617	7-mars-16	1-mars-16	Board of Regents of the University of Texas System	5 %	5 %	Hausse
216C0846	8-avr-16	6-avr-16	GIC Private Limited	5 %, 10 %, 15 %, 20 % et 25 %	5 %, 10 %, 15 %, 20 % et 25 %	Hausse
216C0867	12-avr-16	7-avr-16	NW. CGR 1 S.à.r.l NW. CGR 2 S.à.r.l NW. CGR 3 S.à.r.l NW. CGR 4 S.à.r.l NW. CGR 5 S.à.r.l NW. CGR SCS NW. CGR GP S.à.r.l NW. CGR Holding S.à.r.l NW. Europe Holdings S.à.r.l (le "concert Northwood")	66,60 %	66,60 %	Baisse
216C0867	12-avr-16	7-avr-16	NW. CGR 4 S.à.r.l NW. CGR 5 S.à.r.l	10 % et 5 % 10 % et 5 %	10 % et 5 % 10 % et 5 %	Baisse
216C1110	13-mai-16	12-mai-16	Axa Investment Managers	5 %	5 %	Hausse

Franchissement de seuils statutaires					
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
1-mars-16	26-févr-16	50113 Investment Holdings LLC	3 %	3 %	Hausse
1-mars-16	26-févr-16	50113 Investment Holdings LLC 30314 Investment Holdings LLC (agissant de concert)	3 %	3 %	Hausse
1-mars-16	1-mars-16	50113 Investment Holdings LLC 30314 Investment Holdings LLC Silas Holding I LLC (agissant de concert)	3 %	3 %	Hausse
2-mars-16	29-févr-16	Gothic Corporation Gothic HSP Corporation Gothic ERD LLC Gothic JBD LLC (agissant de concert)	3 %	3 %	Hausse

EXISTENCE DE CONCERT

Northwood Investors a déclaré agir de concert avec d'autres entités.

Le Concert Northwood comprend les entités suivantes : (i) **NW CGR 1 S.à r.l.**, (ii) **NW CGR 2 S.à r.l.**, (iii) **NW CGR 3 S.à r.l.**, (iv) **NW CGR S.C.S.**, gérée par son « general partner », **NW CGR GP S.à r.l.**, (v) **NW CGR Holding S.à r.l.**, (vi) **NW Europe Holdings S.à r.l.**, (vii) **NW EUROPE (No. 1) LIMITED Partnership**, (viii) **NW EUROPE (No. 2) LIMITED Partnership**, (ix) **NW EUROPE Co-Invest (No. 1) LIMITED Partnership**, (x) **NW EUROPE Co-Invest (No. 2) LIMITED Partnership**, (xi) **NW EUROPE Employees Co-Invest LIMITED Partnership**, ces cinq dernières sociétés étant toutes gérées par leur « General Partner », Northwood Canada AIV GP Limited Partnership (Alberta), (xii) **Northwood Employees LIMITED Partnership**, gérée par son « general partner », **Northwood GP LLC**, et (xiii) Northwood Real Estate Partners Europe LIMITED Partnership, gérée par son « General Partner », Northwood Canada AIV GP II Limited Partnership (ci-après désignées ensemble « **Northwood** » ou le « **Concert Northwood** »).

Ces déclarations ont fait l'objet d'avis publiés par l'AMF le 8 octobre 2015 sous le numéro 215C1387 et le 9 novembre 2015 sous le numéro 215C1640.

Northwood a déclaré n'agir de concert avec aucun autre tiers ou actionnaire de Cegereal.

Northwood détient ainsi indirectement un contrôle de droit sur Cegereal. Néanmoins la présence d'administrateurs indépendants au sein du Conseil et des Comités évite que le contrôle soit exercé de manière abusive.

Les sociétés 50113 Investment Holdings LLC, 30314 Investment Holdings LLC, Silas Holdings I LLC, sociétés de droit du Delaware ont déclaré le 1^{er} mars 2016 agir de concert lors de l'acquisition des actions de Cegereal. Ces déclarations ont été adressées par courrier à Cegereal.

5.7. OPTIONS ET ACTIONS DE PERFORMANCE

5.7.1 OPTIONS SUR ACTIONS

La Société n'a pas mis en place de plans d'options d'achat ou de souscription d'actions.

Rapport spécial sur les options de souscription d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L.225-184 du Code de commerce, le présent rapport a pour objet de vous informer sur l'attribution d'option de souscription ou d'achat d'actions au cours de l'exercice 2016 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 2016 (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 2016

Néant

Attributions consenties par la société et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés durant l'année 2016, à l'ensemble des salariés bénéficiaires

Néant

Levées d'options par les mandataires sociaux et les salariés de la société en 2016

Néant

Information relative aux options levées par les dix attributaires salariés ayant levé le plus d'options au cours de l'exercice 2016

Néant

5.7.2 ACTIONS DE PERFORMANCE

En vertu de la 13^e résolution de l'Assemblée générale mixte du 26 mai 2016, le Conseil d'administration, réuni le 7 juillet 2016, a décidé, sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations, de mettre en place un plan d'attribution gratuite d'actions et, dans ce cadre, d'attribuer gratuitement 5 349 actions ordinaires (soit 0,04 % du capital au 26 mai 2016) au profit de son Directeur général, en fonction du niveau de réalisation des objectifs de performance.

Il est rappelé qu'un accord d'intéressement est en vigueur au sein de la Société. En conséquence, il n'était pas requis que cette attribution bénéficie à l'ensemble des salariés de la Société et à au moins 90 % de l'ensemble des salariés de ses filiales, en application de l'article L.225-197-6 du code de commerce.

PLAN D'ATTRIBUTION D'ACTIONS DE PERFORMANCE DU 7 JUILLET 2016 (AP 16)

Période d'acquisition :

Sous réserve du respect des conditions de présence et de performance détaillées ci-dessous, les actions seront définitivement acquises à l'expiration d'une période de douze mois à compter de la date d'attribution des actions gratuites par le Conseil d'administration (soit au plus tôt le 7 juillet 2017), étant précisé que le nombre d'actions ordinaires effectivement acquises est déterminé en fonction du niveau de réalisation des objectifs de performance.

Condition de présence :

L'acquisition des actions est réservée aux bénéficiaires ayant conservé, sans interruption durant une période de douze mois à compter de l'attribution des actions gratuites, la qualité de dirigeant mandataire social dans l'une ou l'autre des entités du Groupe, sauf exceptions prévues par le règlement adopté par le Conseil d'administration en date du 7 juillet 2016.

Condition de performance :

Le nombre d'actions définitivement acquises variera en fonction du niveau de réalisation d'objectifs de performance.

Les objectifs de performance sont fonction du *Total Shareholder Return* (TSR) de la Société sur une période de douze mois, comparé au TSR moyen de sociétés comparables (les « Foncières de Référence ») sur la même période. Le Conseil d'administration a décidé que la période de référence pour le calcul du TSR de la Société et des Foncières de Référence sera du 1^{er} janvier au 31 décembre 2016.

Le TSR désigne le ratio entre d'une part (i) la somme du montant de l'Actif Net Réévalué (ANR) Triple net EPRA par action au dernier jour de la période de référence et du montant de tout dividende, acompte sur dividende ou de tout autre produit revenant aux actions qui sera mis en distribution au titre de la période de référence et d'autre part (ii) du montant de l'ANR Triple net EPRA par action au premier jour de la période de référence.

S'ajoutent à ces objectifs quantifiables, des critères qualitatifs liés à la qualité du management.

Période de conservation

En application des dispositions du Règlement, les actions effectivement acquises à l'issue de la période d'acquisition visée ci-avant, doivent être conservées par le bénéficiaire pendant une période de douze mois (soit au plus tôt le 7 juillet 2018), sous réserve de certaines exceptions (invalidité ou décès du bénéficiaire). À l'expiration de cette période de conservation de douze mois, le dirigeant mandataire social devra conserver au moins 50 % des actions définitivement acquises jusqu'à ce que le montant total des actions conservées représente 100 % de la dernière rémunération fixe annuelle brute appréciée au terme de la période de conservation, et ce, jusqu'à la fin de son mandat.

Le tableau ci-dessous indique le nombre et les principales caractéristiques des actions de performance attribuées dans le cadre de la mise en œuvre des délégations susvisées :

Plan d'attribution d'actions de performance	
Date du Conseil d'administration	07-juil-16
Point de départ de la période d'acquisition	07-juil-16
Date d'acquisition des actions	07-juil-17
Date de fin de période de conservation	07-juil-18
Nombre d'actions attribuées	5 349
dont nombre d'actions souscrites, achetées ou annulées par les mandataires sociaux	-
dont nombre d'actions souscrites, achetées ou annulées par les 10 premiers attributaires salariés	-
Nombre d'actions souscrites, achetées ou annulées par les mandataires sociaux	-
dont nombre d'actions souscrites, achetées ou annulées par les mandataires sociaux	-
dont nombre d'actions souscrites, achetées ou annulées par les 10 premiers attributaires salariés	-
Nombre d'actions pouvant être attribuées	5 349
dont nombre d'actions pouvant être attribuées aux mandataires sociaux	5 349
dont nombre d'actions pouvant être attribuée aux 10 premiers attributaires salariés	-

RAPPORT SPECIAL 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.

Plan d'actions de performance attribuées par le Conseil d'administration du 7 juillet 2016

En vertu de la 13^{ème} résolution de l'Assemblée générale mixte du 26 mai 2016, le Conseil d'administration, réuni le 7 juillet 2016, a décidé, sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations, de mettre en place un plan d'attribution gratuite d'actions (AP 16) et, dans ce cadre, d'attribuer gratuitement 5.349 actions ordinaires (soit 0,04 % du capital au 26 mai 2016) au profit de son Directeur général, Monsieur Raphaël Tréguier, d'une valeur de 39 euros (cours de l'action le jour de l'attribution).

Conformément à l'article L.225-197-1 du Code de commerce et aux conditions arrêtées dans le plan d'actions de performance Cegereal du 7 juillet 2016, les actions attribuées par le Conseil d'administration ne seront définitivement acquises qu'à l'issue de la période dite d'acquisition, sous réserve du respect d'une condition de présence et d'objectifs de performance, étant précisé que le nombre d'actions effectivement acquises est déterminé en fonction du niveau de réalisation des objectifs de performance.

À compter de la date d'acquisition et sous réserve de la satisfaction des conditions susvisées, les bénéficiaires deviendront propriétaire des actions qui leur auront été attribuées gratuitement et disposeront de tous les droits de l'actionnaire. Ils ne pourront toutefois pas céder les actions de performance qui leur auront été définitivement attribuées pendant une période de douze mois, dite période de conservation, à compter de la date d'acquisition, sous réserve de certaines exceptions (invalidité ou décès du bénéficiaire). À l'expiration de cette première période de conservation, les dirigeants devront en outre conserver au moins 50 % des actions définitivement acquises jusqu'à ce que le montant total des

actions conservées représente 100 % de la dernière rémunération fixe annuelle brute appréciée au terme de la période de conservation, et ce, jusqu'à la fin de leur mandat.

À l'issue de la période de conservation, les actions définitivement acquises au bénéficiaire deviennent disponibles et peuvent notamment être librement cédées par le bénéficiaire.

ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUÉES AUX DIX SALAIRES (NON MANDATAIRES SOCIAUX) DE LA SOCIÉTÉ AYANT REÇU LE PLUS GRAND NOMBRE D' ACTIONS AU COURS DE L'EXERCICE 2016

Néant

ACTIONS DE PERFORMANCE CONSENTIES AUX MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SOCIÉTÉ

Date du Conseil d'administration	Date d'attribution	Nombre d'actions	Attributaire
07/07/2016	07/07/2016	5 349	Raphaël Tréguier Directeur général

6. Autres informations concernant le Conseil d'administration et la Direction générale

6.1. LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX DURANT L'EXERCICE

Le tableau ci-dessous présente les mandats des membres du Conseil d'administration et des dirigeants de la Société au 31 décembre 2016 (article L. 225-102-1 du Code de commerce).

Nom et prénom du mandataire social	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions actuelles ⁽¹⁾
Président du Conseil d'administration			
John Z. Kukral ^{(2) et (3)} Administrateur	Administrateur	Première nomination le 5 novembre 2015 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2016	Mandataire social: Northwood Securities Europe B.V. (NL) Northwood Investors International Limited (UK) Northwood Property Management Limited (UK) Northwood International Acquisitions Limited (UK)
Émission sans droit préférentiel			
Raphaël Tréguier	Directeur général	Cessation de ses fonctions de Directeur général délégué et première nomination en qualité de Directeur général le 14 février 2012 avec échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2017	Gérant : SCI Pianissimo SCI du Lauzin SCI Reuil Hanami Président : Prothin SAS Président du Conseil d'administration : OPCI K Reuil
Émission avec ou sans droit préférentiel			
Jérôme Anselme ^{(2) (3)}	Directeur général délégué et Administrateur	Première nomination en qualité de Directeur général délégué le 5 novembre 2015 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2016 Première nomination en qualité d'administrateur le 5 novembre 2015 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2016	Président : NW Bruges SAS Garnier SR3 SAS Scala SR3 SAS NW Fontenay Sous Bois SAS Administrateur : Foncière NW 2 SAS STAM REI III Rossini SAS K Reuil SAS Directeur général : Prothin SAS Gérant : NW Pointe Métro 1 SCI NW Pointe Métro 2 SCI Chinon SCI Les Guignières SCI Prosdim Joué SCI NW Péripôle Construction Sarl Hanami Reuail SCI Mandataire social : NW One Warrington Limited (Ir) NW S1 Sarl (Lux) NW S2 Sarl (Lux) NW G1 Sarl (Lux) NWS Holdings Sarl (Lux) NW PM Holding Sarl (Lux) NW PM 1 Sarl (Lux) NW PM 2 Sarl (Lux) Highcross Strategic Advisors Limited (UK) Glidern Property Management Limited (UK)

(1) Quelle que soit la forme de la société, française ou étrangère.

(2) Administrateur ayant été coopté le 29 octobre 2015 avec effet le 5 novembre 2015. Sa nomination a été ratifiée par l'Assemblée générale extraordinaire du 18 février 2016.

(3) Administrateur dont le renouvellement du mandat est soumis au vote des actionnaires lors de la prochaine Assemblée générale annuelle.

(4) Administrateur indépendant dont le renouvellement du mandat est soumis au vote des actionnaires lors de la prochaine Assemblée générale annuelle.

Nom et prénom du mandataire social	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions actuelles ⁽¹⁾
Administrateur			
Khaled Kudi	Administrateur Membre du Comité des nominations et des rémunérations	Première nomination le 5 novembre 2015 Renouvellement par l'Assemblée générale du 26 mai 2016 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2019	Président : SWEN SAS
Europroperty Consulting⁽⁴⁾ Représentant permanent : Alec Emmott	Administrateur Membre du Comité des investissements Président du Comité des nominations et des rémunérations	Première nomination le 24 février 2011 Renouvellement par l'Assemblée générale du 26 mai 2016 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2019	Administrateur : Lar Espana Real Estate SOCIMI SA Comité consultatif : Weinberg Real Estate Partners WREP# 1&2 Mitsui Fudosan
Erin Cannata^{(2) (3)} Administrateur	Administrateur	Première nomination le 5 novembre 2015 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2016	Néant
Sophie Kramer^{(2) (3)} Administrateur	Administrateur	Première nomination le 5 novembre 2015 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2016	Administrateur : Foncière NW2 SAS STAM REI III Rossini SAS Directeur Général : Garnier SAS Scala SR3 SAS Defense Plaza Mezz SAS Gérant : NW Pointe Métro 1 SCI NW Pointe Metro 2 SCI Chinon SCI Les Guignières SCI Prosdim Joué SCI SCI de la Boucle
Jean-Marc Besson⁽⁴⁾	Administrateur Membre du Comité d'audit Président du Comité des investissements	Première nomination le 14 avril 2016 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2016	Mandataire social : Terrell Groyup France
Marie-Flore Bachelier	Administrateur Membre du Comité des nominations et des rémunérations Président du Comité d'audit	Première nomination le 17 février 2016 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2017	Président: Consilio Membre du Conseil de surveillance: Novaxia Immo Club 3 Immo Club 3 Selection
Euro Fairview Private Limited Représentée par Sébastien Abascal	Administrateur Membre du Comité d'audit Membre du Comité des investissements	Première nomination le 14 avril 2016 Renouvellement lors de l'Assemblée générale du 26 mai 2016 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2019	Mandataire social: Development Venture IV SCA ECE EUROPEAN PRIME SHOPPING CENTRE II C, SCSF SIF ECE European Prime Shopping Centre SCS SICAF SIF A Euro Cervantes SOCIMI S.A. ICAMAP Investors, SLP-SIF SITQ Les Tours SA
Euro Lily Private Limited représentée par Madeleine Cosgrave	Administrateur	Première nomination le 26 mai 2016 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2019	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 Metrocentre Lancaster LLP

(1) Quelle que soit la forme de la société, française ou étrangère.

(2) Administrateur ayant été coopté le 29 octobre 2015 avec effet le 5 novembre 2015. Sa nomination a été ratifiée par l'Assemblée générale extraordinaire du 18 février 2016.

(3) Administrateur dont le renouvellement du mandat est soumis au vote des actionnaires lors de la prochaine Assemblée générale annuelle.

(4) Administrateur indépendant dont le renouvellement du mandat est soumis au vote des actionnaires lors de la prochaine Assemblée générale annuelle.

Les administrateurs suivants ont par ailleurs démissionné de leurs fonctions lors de l'exercice 2016 :

Nom et prénom du mandataire social	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	
Administrateur			
Richard Wrigley ⁽¹⁾	Président du Conseil d'administration et Administrateur	Première nomination par le Conseil d'administration du 31 décembre 2005 Renouvellement par le Conseil d'administration du 29 juin 2011 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2016	Gérant : CPI SARL SCI Galopinvest SCI Le Barragiste SCI Hume Bureaux Buref SARL Trike SARL Wicklow SARL Resam Vendôme EURL Administrateur : SVPV SA Président : Apollonis Montrouge SAS Président et membre du Conseil de Surveillance : Novaxia Immo Club NIO Immo IDF, PARIS, Quart Sud Est NIO Hôtel Paris, IDF, Quart Sud Est NIO 3 Immo Europe NIO Immo 3 Paris Sud, Paris Est, Paris Ouest, Quart Sud Est NIO 3 Immo Diversification NIO 3 Hôtel 2/3 et 3/4 et 3/5
GMF VIE ⁽²⁾ Représentant permanent Olivier Le Borgne	Administrateur	Nomination le 29 juin 2010 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2015	Administrateur : Assistance Protection Juridique SA Covéa Coopérations SA Covéa Ste de Groupe d'Assurance Mutuelle Eurosic SA Fidelia Assistance SA Foncière de Paris SIIC SA Société Foncière des Régions SA GMF Assurances SA La Sauvegarde SA MAAF VIE SA Silverseine SCI Téléassurances SA Membre du conseil de surveillance : Covéa Finance SAS Foncière de Paris SIIC SA Gérant : Silverseine SCI
Richard Strachan ⁽³⁾	Administrateur	Première nomination le 17 février 2016 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2015	NW One Warrington Ltd (Ireland)

(1) Administrateur indépendant ayant démissionné le 14 avril 2016

(2) Administrateur ayant démissionné le 15 janvier 2016

(3) Administrateur ayant démissionné le 14 avril 2016

6.2. RÉCAPITULATIF DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Le tableau ci-après présente les mandats des membres du Conseil d'administration et des dirigeants de la Société au cours des cinq dernières années (article L.225-102-1 du Code de commerce).

Nom et prénom du mandataire social	Mandats échus (exercé au cours des 5 dernières années) ⁽¹⁾
Raphaël Tréguier	Néant
John Z. Kukral	Néant
Europroperty Consulting Administrateur Représentant permanent : Alec Emmott	Société Foncière Lyonnaise SiliC Catella France
Erin Cannata	Néant
Jérôme Anselme	Président : NWI IDF SAS NW Péripôle NW Gennevilliers Mariinsky SR3 SAS Président du Conseil d'administration : Foncière NW SAS Gérant : NW Isle d'Abeau SCI NW Limonest SCI NW Marseille SCI NW Vitrolles SCI
Sophie Kramer	Gérant : SNC La Défense SNC Lazuli SNC Péridot SNC Garnet-TIAA SNC Roosevelt SARL Des Bateaux SARL Olympe (Holding) EURL Olympe SARL Servin (Holding) EURL Servin EURL 154 rue de l'Université Directeur général : Mariinsky SR3 SAS SAS Malachite SAS Roosevelt Villabé SAS Bruyères I SAS Bruyères II SAS SAS Courcelles 70 SAS rue de l'Université 154 SAS 36 rue La Fayette SAS Provence 110
Khaled Kudsi	Président : Défense Plaza Mezz SAS Gérant : SCI de la Boucle
Jean-Marc Besson	Néant
Marie-Flore Bachelier	Néant
Euro Fairview Private Limited représentée par Sébastien Abascal	Mandataire social : London Student Accommodation Venture (Holdings) Ltd London Student Accommodation Venture (Trustee) Ltd
Euro Lily Private Limited représentée par Madelein Cosgrave	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 Estate B.V CBRE Retail Property Fund France Belgium C.V CBRE Retail Property Fund Iberica Limited Partners Manhattan Acquisition Oy New Tower Real Estate B.V Old Tower Real Estate B.V RPSE Lunghezza SARL

(1) Quelle que soit la forme de la société, française ou étrangère.

6.3. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DES MANDATAIRES

6.3.1 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES POUR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS

L'Assemblée générale du 26 mai 2016 a fixé 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 2016, le Conseil d'administration du 8 décembre 2016, 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 62 400 euros,
- La société Europroperty Consulting, à hauteur de 62 800 euros,
- Madame Marie-Flore Bachelier, à hauteur de 59 500 euros.

Soit un montant total de 184 700 euros.

Tableau récapitulatif des sur les jetons de présence et autres rémunérations perçus par les mandataires sociaux non dirigeants (tableau n° 3 recommandation AMF - Code AFEP-MEDEF)			
Mandataires sociaux non dirigeants		Montants versés au cours de l'exercice clos le 31/12/15 (en euros)	Montants versés au cours de l'exercice clos le 31/12/16 (en euros)
John Kukral			
Jetons de présence		-	-
Autres rémunérations		-	-
Khaled Kudsi			
Jetons de présence		-	-
Autres rémunérations		-	-
Sophie Kramer			
Jetons de présence		-	-
Autres rémunérations		-	-
Jérôme Anselme			
Jetons de présence		-	-
Autres rémunérations		-	-
Erin Cannata			
Jetons de présence		-	-
Autres rémunérations		-	-
Europroperty Consulting			
Jetons de présence		34 000	62 800
Autres rémunérations		-	-
Richard Strachan ⁽¹⁾			
Jetons de présence		-	-
Autres rémunérations		-	-
Marie-Flore Bachelier			
Jetons de présence		-	59 500
Autres rémunérations		-	-
Jean-Marc Besson			
Jetons de présence		-	62 400
Autres rémunérations		-	-
Euro Fairview Private Limited			
Jetons de présence		-	-
Autres rémunérations		-	-
Euro Lily Private Limited			
Jetons de présence		-	-
Autres rémunérations		-	-
GMF VIE ⁽²⁾			
Jetons de présence		-	-
Autres rémunérations		-	-
Jean-Pierre Bonnefond ⁽³⁾			
Jetons de présence		34 000	-
Autres rémunérations		-	-
Graham Spensley ⁽⁴⁾			
Jetons de présence		17 000	-
Autres rémunérations		-	-
TOTAL		85 000	184 700

(1) Administrateur ayant démissionné le 14 avril 2016

(2) Administrateur ayant démissionné le 15 janvier 2016

(3) Administrateur ayant démissionné le 6 janvier 2016

(4) Censeur ayant démissionné le 18 janvier 2016

6.3.2 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

La présente section décrit les éléments de rémunération et avantages octroyés aux dirigeants mandataires sociaux par le Conseil d'administration après avis du Comité des nominations et des rémunérations. Pour déterminer ces éléments, le Conseil d'administration a pris en compte les principes d'exhaustivité, d'équilibre, de benchmark, de cohérence, d'intelligibilité et de mesure tels que recommandés par le Code AFEP-MEDEF.

6.3.2.1 Rémunération et avantages du Président du Conseil d'administration, Monsieur John Kukral

Monsieur John Kukral est Président du Conseil d'administration depuis le 14 avril 2016. Il ne perçoit aucune rémunération pour l'exercice de ses fonctions. Il ne bénéficie pas d'un contrat de travail ni d'un régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

6.3.2.2 Rémunération et avantages du Directeur général, Monsieur Raphaël Tréguier

Rémunération du Directeur général

Monsieur Raphaël Tréguier, Directeur général, perçoit différents éléments de rémunération au titre de ses fonctions, à savoir :

Détermination de la partie fixe

Le Conseil d'administration du 5 novembre 2015 a décidé (sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations) de porter la rémunération fixe de Monsieur Raphaël Tréguier à un montant de 400 000 euros bruts annuels. Cette rémunération sera révisée tous les trois ans, à l'occasion du premier Conseil d'administration de l'exercice social, la première révision devant intervenir en 2018, après consultation du Comité des nominations et des rémunérations.

Détermination de la partie variable de la rémunération

Le Conseil d'administration a également décidé d'octroyer une rémunération variable à Monsieur Raphaël Tréguier d'un montant annuel brut maximum de 200 000 euros sur la base d'objectifs quantifiables et qualitatifs décidés par le Conseil d'administration, après consultation du Comité des nominations et des rémunérations.

Le Conseil d'administration déterminera annuellement, à l'occasion du Conseil statuant sur l'arrêté des comptes sociaux, si ces objectifs ont été atteints. La rémunération sera versée dans les 15 jours calendaires suivant la date de la réunion du Conseil ayant statué sur les comptes (« Date de Paiement »).

Afin d'être en mesure de percevoir la rémunération variable, le Directeur Général ne devra pas avoir été révoqué pour cause de faute lourde (tel que définie par la chambre sociale de la cour de cassation à l'égard des salariés) ou avoir démissionné de ses fonctions à la Date de Paiement.

En cas de cessation de ses fonctions, autrement que dans l'un des cas précités, la rémunération variable du Directeur général sera calculée sur une base proratisée :

- En cas de cessation des fonctions intervenant le ou préalablement au 31 mars d'une année considérée, sur la base de (i) la rémunération de l'année précédente si cette cessation de fonctions intervient en 2016 ou en 2017 et (ii) la moyenne des rémunérations variables pour les trois années précédentes si cette cessation de fonctions intervient en 2018 ou ultérieurement. Le montant sera dans ce cas déterminé à la date de cessation des fonctions.
- En cas de cessation des fonctions postérieurement au 31 mars d'une année considérée, sur la base de la rémunération variable applicable à l'année considérée en fonction de l'atteinte ou non des objectifs quantifiables applicables à l'année considérée. Le montant serait dans ce cas déterminé dans les 15 jours suivant la date du Conseil d'administration ayant déterminé si les objectifs avaient ou non été atteints.

Détermination de la partie variable de la rémunération au titre de l'année 2016

Pour l'exercice 2016, la rémunération variable est déterminée selon des critères objectifs rappelés ci-après :

i) Critères quantifiables (pour une part d'un montant maximum de 120 000 euros)

Pour l'année 2016, l'objectif quantifiable retenu était celui du résultat EPRA (*EPRA Earnings*) d'un montant de 20 millions d'euros à périmètre stable.

ii) Les objectifs qualitatifs (pour une part d'un montant maximum de 80 000 euros) étaient les suivants :

- qualité de son management,
- qualité de la communication et de la représentation du Groupe notamment auprès de ses actionnaires
- qualité de la communication interne et externe auprès des autres *stakeholders*,
- réussite de projet « Upgreen your business »

Au titre de l'année 2016, le Conseil d'administration du 16 février 2017 a décidé d'octroyer à Monsieur Raphaël Tréguier, en sa qualité de Directeur général, une rémunération variable et, en conséquence :

(i) d'arrêter à 120 000 euros la part quantitative de la rémunération variable de Monsieur Raphaël Tréguier au titre de l'année 2016 correspondant à un taux de réalisation de 100 % de l'objectif fixé lors du Conseil d'administration du 17 février 2016, à savoir un résultat EPRA (*EPRA Earnings*) à périmètre stable de 20 millions d'euros ;

(ii) d'arrêter à 80 000 euros la part qualitative de la rémunération variable de Monsieur Raphaël Tréguier au titre de l'année 2016 correspondant à l'atteinte d'objectifs individuels fixé lors du Conseil d'administration du 5 novembre 2015.

Détermination de la partie variable de la rémunération pour l'année 2017

Le Conseil d'administration du 16 février 2017 a décidé que pour l'année 2017, une rémunération variable d'un montant maximum brut de 200 000 euros sera octroyée à Raphaël Tréguier, Directeur général, en fonction de la réalisation d'objectifs quantifiables et qualitatifs suivants :

(i) Objectifs quantifiables

Pour l'année 2017, la rémunération variable au titre des objectifs quantifiables se décompose en deux parties comme suit :

a) Résultat EPRA

Pour un montant de 55 000 euros, l'objectif quantifiable retenu est celui d'un résultat EPRA (*EPRA Earnings*) d'un montant de 30,6 millions d'euros à périmètre stable.

Ce montant de 55 000 euros sera proratisé en fonction du montant du résultat EPRA obtenu par application de la table de concordance dessous :

2017	
Taux de réalisation de l'objectif	Rémunération variable quantifiable
110 % (inclus) ou plus	110 % du montant sus-indiqué
Entre 100 % (inclus) et 110 % (non inclus)	100 % du montant sus-indiqué
Entre 90 % (inclus) à 100 % (non inclus)	80 % du montant sus-indiqué
Entre 80 % (inclus) et 90 % (non inclus)	50 % du montant maximum

b) Total Shareholder Return (TSR)

Pour un montant de 55 000 euros, l'objectif quantifiable retenu repose sur le TSR (tel que ce terme est défini ci-après) de la Société sur une période de douze mois.

Ce montant de 55 000 euros sera proratisé par application de la table de concordance dessous :

TSR	2017 Rémunération variable quantifiable
15 % (inclus) ou plus	110 % du montant sus-indiqué
Entre 14 % (inclus) et 15 % (non inclus)	100 % du montant sus-indiqué
Entre 12 % (inclus) et 14 % (non inclus)	75 % du montant sus-indiqué
Entre 10 % (inclus) et 12 % (non inclus)	50 % du montant sus-indiqué
Moins de 10 %	0 %

Total Shareholder Return (TSR) désigne le ratio entre:

d'une part, la somme du montant de l'ANR (**Actif Net Réévalué**) Triple net EPRA par action au 31 décembre 2017 et du montant de tout dividende, a compte sur dividende ou de tout autre produit revenant aux actions de la Société qui sera mis en distribution au titre de l'année 2017, diminuée de tout apport en capital par action réalisé par les actionnaires au titre de l'année 2017 ; et

d'autre part, le montant de l'ANR Triple net EPRA par action au 31 décembre 2016/1^{er} janvier 2017.

Dans l'hypothèse d'un taux de réalisation de 110 % des objectifs quantifiables et de la réalisation de 100 % des objectifs qualitatifs visés ci-après, la rémunération variable de Raphaël Tréguier au titre de ses objectifs quantifiables sera plafonnée à 120 000 euros. En conséquence, la rémunération variable de Raphaël Tréguier au titre des objectifs quantifiables ne pourra excéder 120 000 euros que si la rémunération variable au titre des objectifs qualitatifs est inférieure à 80 000 euros.

(ii) Objectifs qualitatifs

Les objectifs qualitatifs, pour une part d'un montant maximum de 80 000 euros, sont les suivants :

- 20 % : Poursuite des travaux engagés concernant l'amélioration de l'information financière et du reporting aux administrateurs, la révision des procédures d'élaboration de l'information financière et des systèmes comptables et l'amélioration du processus d'échange d'information entre la Société (y inclut le Conseil et les divers Comités) et l'investment manager ;
- 20 % : Poursuite de la croissance de la société au travers d'acquisitions d'actifs isolés ou de sociétés, y inclut l'identification et l'apport d'opportunités sur la base de la stratégie présentée au Conseil d'administration et accepté par ce dernier, et la réalisation desdites acquisitions ;
- 20 % : Proposer et mettre en œuvre un *business plan* pour la vente de l'immeuble dénommée Rives de Bercy en apportant une plus-value par rapport à sa valeur d'expertise au 31 décembre 2016 et ce, en fonction d'un calendrier à établir en accord avec le Conseil d'administration ;
- 20 % : Proposer et mettre en œuvre des initiatives à l'effet de renforcer et de protéger la valeur pour l'actionnaire au travers de la croissance des *cash-flows* et de la valeur des actifs sous-jacents et de la gestion de la prime/décote de l'actif net réévalué (ANR) ;
- 20 % : Gérer le marketing et la présence de la Société dans la presse, assurer la représentation de la Société lors d'évènements commerciaux, initier des contacts avec de potentiels actionnaires et communication avec le marché.

Par ailleurs, le Conseil d'administration du 7 juillet 2016 a attribué à Monsieur Raphaël Tréguier 5 349 actions gratuites/de performance, soit 0,04 % du capital au 26 mai 2016.

Les autres conditions de la rémunération de Monsieur Raphaël Tréguier arrêtées lors du Conseil d'administration du 5 novembre 2015 demeurent inchangées.

Avantages en nature

Raphaël Tréguier bénéficie également d'avantages en nature pour un montant total maximum de 37 000 euros en base annuelle sous la forme d'une voiture de fonction et d'une assurance « garantie chômage chef d'entreprise ».

Aucun avantage en nature n'a été consenti aux autres mandataires sociaux.

Indemnités, avantages et rémunérations accordés aux mandataires à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions

Engagement de non-concurrence, non-sollicitation, confidentialité et non-dénigrement

Le 5 novembre 2015, le Conseil a décidé de soumettre Monsieur Raphaël Tréguier à un engagement de non-concurrence, non-sollicitation, confidentialité et non-dénigrement pour une période de 6 mois à compter de la date de cessation des fonctions. En contrepartie de cet engagement de non-concurrence, il est convenu que Monsieur Raphaël Tréguier percevrait, pendant une durée de 6 mois, une indemnité de non-concurrence mensuelle égale à la somme de :

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

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

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

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.

Retraite supplémentaire

Aucun engagement en matière de retraite supplémentaire n'a été pris à l'égard des mandataires sociaux.

Contrat de travail

Aucun contrat de travail ne lie Monsieur Raphaël Tréguier à Cegereal ni à aucune de ses filiales ou sous filiales.

6.3.2.3 Rémunération et avantages du Directeur général, Monsieur Jérôme Anselme

Monsieur Jérôme Anselme, Directeur général délégué, ne perçoit aucune rémunération pour l'exercice de ses fonctions. Il ne bénéficie pas d'un contrat de travail ni d'un régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

Les informations présentées ci-après tiennent compte, en vue de leur présentation, du Code AFEP-MEDEF révisé en novembre 2016, des rapports d'activité du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise, du rapport 2016 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants et du guide d'élaboration du document de référence mis à jour par l'AMF le 13 avril 2015.

Par ailleurs, conformément à la recommandation du Code AFEP-MEDEF relative à la consultation des actionnaires sur la rémunération individuelle des dirigeants (*say on pay*), sont également exposés ci-après les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos à chaque dirigeant mandataire social qui seront soumis au vote consultatif des actionnaires lors de l'Assemblée générale du 20 avril 2017.

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social (tableau n° 1 recommandation AMF - Code AFEP-MEDEF)

En euros		
Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social (tableau n° 1 recommandation AMF - Code AFEP-MEDEF)		
	31/12/15	31/12/16
John Kukral Président du Conseil d'administration		
Rémunération dues au titre de l'exercice (détaillée au tableau 2 ci-dessous)	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performances attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	-	-
Richard Wrigley Président du Conseil d'administration ⁽¹⁾		
Rémunération dues au titre de l'exercice (détaillée au tableau 2 ci-dessous)	59 000	17 044
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performances attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	59 000	17 044
Raphaël Tréguier Directeur général		
Rémunération dues au titre de l'exercice (détaillée au tableau 2 ci-dessous)	413 699	627 717
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performances attribuées au cours de l'exercice	-	101 734
TOTAL	413 699	729 451
Jérôme Anselme Directeur général délégué		
Rémunération dues au titre de l'exercice (détaillée au tableau 2 ci-dessous)	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performances attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	-	-

(1) Il a été nommé Président du Conseil d'administration le 12 avril 2013 et a démissionné le 14 avril 2016.

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social (tableau n° 2 recommandation AMF - Code AFEP MEDEF)

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social (tableau n° 2 recommandation AMF - Code AFEP MEDEF)				
Richard Wrigley ⁽³⁾ Président du Conseil d'administration	31/12/16		31/12/15	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	17 044	17 044	25 000	25 000
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	34 000	34 000
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	17 044	17 044	59 000	59 000
John Kukral⁽³⁾ Président du Conseil d'administration				
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

Raphaël Tréguier Directeur général	31/12/16		31/12/15	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	400 000	400 324	188 690	188 690
Rémunération variable ⁽¹⁾	200 000	200 000	200 000	80 000
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	25 000
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature ⁽²⁾	27 717	27 717	25 009	25 009
TOTAL	627 717	628 041	413 699	318 699

(1) La rémunération variable du dirigeant mandataire social due au titre de l'année N-1 est versée en année N.

(2) Voiture de fonction et assurance "garantie chômage chef d'entreprise".

(3) Monsieur Richard Wrigley a démissionné de son mandat de Président du Conseil d'administration le 14 avril 2016 et il a été remplacé par Monsieur John Kukral.

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 2016.

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 2016.

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 2016.

Actions de performance attribuée à chaque mandataire social (tableau n° 6 recommandation AFEP-MEDEF)

Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (tableau n° 6 recommandation AMF 6 - Code AFEP-MEDEF)						
Mandataires sociaux dirigeants	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés ⁽¹⁾	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Raphaël Tréguier Directeur général	AP 16 du 7 juillet 2016	5 349	101 734 €	07-juil-17	07-juil-18	Total Shareholder Return ("TSR") de Cegereal comparé au TS moyen de sociétés comparables

(1) Estimation de la juste valeur de performances sous IFRS, hors provision pour contribution patronale qui s'élève à 20 347 euros.

Aucune action de performance n'est devenue disponible pour les dirigeants mandataires sociaux en 2016.

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-MEDEF)								
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 ⁽¹⁾ Président 14/04/16 AGOA 2017		X		X		X		X
Richard Wrigley ⁽²⁾ Président 12/04/13 AGOA 2017		X		X		X		X
Raphaël Tréguier ⁽³⁾ Directeur général 14/02/12 Durée du mandat du Directeur général AGOA 2018		X		X		X	X	
Jérôme Anselme Directeur général délégué 05/11/15 Durée de son mandat d'administrateur AGOA 2017		X		X		X		X

(1) Il a été nommé Président du Conseil d'administration le 14 avril 2016.

(2) Il a démissionné le 14 avril 2016.

(3) Les indemnités relatives à la clause de non-concurrence du Directeur général sont présentées au paragraphe 6.3.2.2.

6.3.2.4 Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2016

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF révisé en novembre 2016 (article 24.3), code auquel la société se réfère en application de l'article L.225-37 du Code de commerce, doivent être soumis à l'avis des actionnaires les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2016 à chaque mandataire social de la société.

Il sera ainsi proposé à l'Assemblée Générale du 20 avril 2017 d'émettre un avis consultatif sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2016 à chaque dirigeant mandataire social.

Éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2016 à John Kukral, Président du Conseil d'administration		
Éléments de rémunération	Montant ou valorisation comptable en milliers d'euros	Présentation
Rémunération fixe	N/A	M. John Kukral ne bénéficie d'aucune rémunération fixe
Rémunération variable annuelle	N/A	M. John Kukral ne bénéficie d'aucune rémunération variable annuelle
Rémunération variable pluriannuelle	N/A	M. John Kukral ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle
Rémunération exceptionnelle	N/A	M. John Kukral ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle
Attribution de stock-options	N/A	Aucune option de souscription d'actions n'a été attribuée au cours de l'exercice 2016
Attributions d'actions de performance	N/A	M. John Kukral ne bénéficie pas d'actions de préférence
Jetons de présence	N/A	M. John Kukral ne bénéficie pas de jetons de présence
Avantages de toute nature	N/A	M. John Kukral ne bénéficie d'aucun avantage en nature
Indemnité de départ	N/A	M. John Kukral ne bénéficie pas d'indemnité de départ
Indemnité de non-concurrence	N/A	M. John Kukral ne bénéficie pas d'indemnité de non-concurrence
Régime de retraite	N/A	M. John Kukral ne bénéficie pas de régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe
Éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2016 à Raphaël Tréguier, Directeur Général		
Éléments de rémunération	Montant ou valorisation comptable en milliers d'euros	Présentation
Rémunération fixe	400	-
Rémunération variable annuelle	200	La rémunération variable cible est fixée à 50 % de la part fixe de la rémunération. Les critères quantitatifs représentent 60 % de la rémunération variable cible et les critères qualitatifs représentent 40 % de ladite rémunération. Les critères qualitatifs portent sur la qualité de son management, de la communication et de la représentation du Groupe notamment auprès des actionnaires, de la communication interne et externe auprès des autres <i>stakeholders</i> et de la réussite du projet "Upgreen your business". L'atteinte des critères de performance quantitatifs est établie en fonction de la grille décrite au paragraphe 6.3.2.2.
Rémunération variable pluriannuelle	N/A	M. Raphaël Tréguier ne bénéficie d'aucune rémunération fixe pluriannuelle
Rémunération exceptionnelle	N/A	M. Raphaël Tréguier ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle
Attribution de stock-options	N/A	Aucune option de souscription d'actions n'a été attribuée au cours de l'exercice 2016
Attributions d'actions de performance	101 734 € (hors provision pour contribution patronale qui s'élève à 20 347 €)	5 349 actions de performance ont été octroyées à M. Raphaël Tréguier dans le cadre du plan d'actions de performance 2016 mis en place par le Conseil d'administration du 7 juillet 2016, conformément à la 13 ^e résolution adoptée par l'Assemblée générale mixte du 26 mai 2016. Cette attribution représente 0,04 % du capital social au 31 décembre 2016. Les actions attribuées au Directeur général sont soumises au respect de la condition de présence et leur nombre variera en fonction du niveau de réalisation des objectifs de performance décrits ci-après : <i>Total Shareholder Return</i> : critère de performance retenu pour 100% des actions de performance attribuées <i>Total Shareholder Return</i> (TSR) : de la Société sur une période de 12 mois comparé au TSR moyen de sociétés comparables sur la même période, à savoir du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2016.
Jetons de présence	N/A	M. Raphaël Tréguier ne bénéficie pas de jetons de présence
Avantages de toute nature	27	Voiture et assurance « garantie chômage chef d'entreprise »
Indemnité de départ	N/A	M. Raphaël Tréguier ne bénéficie pas d'indemnité de départ
Indemnité de non-concurrence	Aucun versement	M. Raphaël Tréguier, en sa qualité de Directeur général, bénéficiera d'une indemnité de non-concurrence pour une période de 6 mois à compter de la date de cessation de ses fonctions. Le montant de cette indemnité et son versement sont décrits au paragraphe 6.3.2.2 du présent document de référence. Conformément aux dispositions de l'article L.225-42-1 du Code de commerce, l'octroi de cette indemnité de non-concurrence a été soumis à la procédure des conventions réglementées et a fait l'objet d'une approbation par l'Assemblée générale des actionnaires du 26 mai 2016.
Régime de retraite	N/A	M. Raphaël Tréguier ne bénéficie pas de régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

6.3.3 INFORMATIONS SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS ET ACTIONS DE PERFORMANCE

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions – informations sur les options de souscription ou d'achat d'actions (tableau n° 8 recommandation AMF – Code AFEP-MEDEF).

Néant

Historique des attributions d'actions de performance (tableau n°9 recommandation AMF – Code AFEP-MEDEF).

Historique des attributions d'actions de performance	
Plan n° 1	
Date d'Assemblée	26-mai-16
Date du Conseil d'administration	07-juil-16
Nombre total d'actions attribuées gratuitement, dont le nombre attribué à : Raphaël Tréguier	5 349
Date d'acquisition des actions	07-juil-17
Date de fin de période de conservation	07-juil-18
Conditions de performance	Total Shareholder Return (TSR) de Cegereal comparé au TS moyen de sociétés comparables
Nombre d'actions ayant fait l'objet d'une acquisition définitive au 16 février 2017	-
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	-
Actions de performance restantes en fin d'exercice (en période d'acquisition)	5 349

Le Conseil d'administration, réuni le 7 juillet 2016, a décidé, sur proposition du Comité des rémunérations, de mettre en place un plan d'attribution gratuite d'actions et, dans ce cadre, d'attribuer gratuitement 5 349 actions ordinaires (soit 0,047 % du capital au 26 mai 2016) au profit de son Directeur général, en fonction du niveau de réalisation des objectifs de performance.

Période d'acquisition :

Sous réserve du respect des conditions de présence et de performance détaillées ci-dessous, les actions seront définitivement acquises à l'expiration d'une période de 12 mois à compter de la date d'attribution des actions gratuites par le Conseil d'administration (soit au plus tôt le 7 juillet 2017), étant précisé que le nombre d'actions ordinaires effectivement acquises est déterminé en fonction du niveau de réalisation des objectifs de performance.

Condition de présence :

L'acquisition des actions est réservée aux bénéficiaires ayant conservé, sans interruption durant une période de douze mois à compter de l'attribution des actions gratuites, la qualité de dirigeant mandataire social dans l'une ou l'autre des entités du Groupe, sauf exceptions prévues par le règlement adopté par le Conseil d'administration en date du 7 juillet 2016 (le « **Règlement** »).

Condition de performance :

Le nombre d'actions définitivement acquises variera en fonction du niveau de réalisation d'objectifs de performance.

Les objectifs de performance sont fonction du *Total Shareholder Return (TSR)* de la Société sur une période de douze mois, comparé au TSR moyen de sociétés comparables (les « **Foncières de Référence** ») sur la même période. Le Conseil d'administration a décidé que la période de référence pour le calcul du TSR de la Société et des Foncières de Référence sera du 1^{er} janvier au 31 décembre 2016.

Le TSR désigne le ratio entre d'une part (i) la somme du montant de l'Actif Net Réévalué (ANR) Triple net EPRA par action au dernier jour de la période de référence et du montant de tout dividende, a compte sur dividende ou de tout autre produit revenant aux actions qui sera mis en distribution au titre de la période de référence et d'autre part (ii) du montant de l'ANR Triple net EPRA par action au premier jour de la période de référence.

S'ajoutent à ces objectifs quantifiables, des critères qualitatifs liés à la qualité du management.

Période de conservation

En application des dispositions du Règlement, les actions effectivement acquises à l'issue de la période d'acquisition visée ci-avant, doivent être conservées pas le bénéficiaire pendant une période de 12 mois (soit au plus tôt le 7 juillet 2018), sous réserve de certaines exceptions (invalidité ou décès du bénéficiaire). À l'expiration de cette période de conservation de 12 mois, le dirigeant mandataire social devra conserver au moins 50 % des actions définitivement acquises jusqu'à ce que le montant total des actions conservées représente 100 % de la dernière rémunération fixe annuelle brute appréciée au terme de la période de conservation, et ce, jusqu'à la fin de son mandat.

Options de souscriptions ou d'achat d'actions consenties aux 10 premiers salariés non-mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers (tableau n° 9 recommandation AMF – Code AFEP MEDEF).

Néant

6.3.4 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES PRINCIPES ET CRITÈRES DE DÉTERMINATION, DE RÉPARTITION ET D'ATTRIBUTION DES ÉLÉMENTS DE RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

Le présent rapport a pour objet de présenter aux actionnaires les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération des dirigeants mandataires sociaux conformément à l'article L.225-37-2 du Code de commerce.

Le présent rapport tient compte des décisions prises par le Conseil d'administration du 16 février 2017 concernant la rémunération de Monsieur Raphaël Tréguier, Directeur général, sur les recommandations de son Comité des nominations et des rémunérations.

1. Principes de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux

Les principes et critères relatifs à la détermination de la rémunération des mandataires sociaux exécutifs sont proposés par le Comité des nominations et des rémunérations et soumis pour approbation au Conseil d'administration.

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 délégué ne perçoivent aucune rémunération de la Société au titre de leur mandat. Seul le Directeur général perçoit une rémunération.

Les autres principes qui régissent la détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs de la Société sont établis à partir du Code AFEP-MEDEF modifié en novembre 2016 auquel la Société se réfère, à savoir :

- (i) **exhaustivité** : la détermination d'une rémunération doit être exhaustive. L'ensemble des éléments de la rémunération doit être retenu dans l'appréciation globale de la rémunération ;
- (ii) **équilibre entre les éléments de la rémunération** : chaque élément de la rémunération doit être clairement motivé et correspondre à l'intérêt social de l'entreprise ;
- (iii) **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 car la rémunération d'un dirigeant mandataire social est fonction de la responsabilité assumée, des résultats obtenus et du travail effectué. Elle peut aussi dépendre de la nature des missions qui lui sont confiées ou des situations particulières ;
- (iv) **cohérence** : la rémunération du dirigeant mandataire social doit être déterminée en cohérence avec celle des autres dirigeants et des salariés de la Société ;
- (v) **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 ;

(iv) **mesure** : la détermination des éléments de la rémunération doit réaliser un juste équilibre et prendre en compte à la fois l'intérêt social de l'entreprise, les pratiques du marché, les performances des dirigeants, et les autres parties prenantes de l'entreprise.

À cet égard, la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs est étroitement liée aux performances de la Société, notamment au moyen d'une rémunération variable annuelle. La part quantitative de la rémunération variable est subordonnée à la réalisation d'objectifs précis, simples et mesurables, qui sont étroitement liés aux performances du Groupe.

Par ailleurs, afin d'inciter les dirigeants mandataires sociaux à inscrire leur action dans le long terme, mais aussi de les fidéliser et de favoriser l'alignement de leurs intérêts avec l'intérêt social de l'entreprise et l'intérêt des actionnaires, une partie de leur rémunération consiste en l'attribution d'actions de performance.

À cet égard, le Comité des nominations et des rémunérations veille à ce qu'aucun élément composant la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs ne soit disproportionné et à ce que leur rémunération soit compétitive, en pratiquant régulièrement des enquêtes de rémunération.

2. Éléments composant la rémunération de Raphaël Tréguier - Directeur Général

Le Conseil d'administration, réuni le 16 février 2017, sur les recommandations du Comité des nominations et des rémunérations, a mis en œuvre les principes visés ci-avant pour arrêter les éléments composant la rémunération de Monsieur Raphaël Tréguier, Directeur général, pour l'année 2017 en s'appuyant sur une comparaison avec des références nationales et sectorielles. Cette comparaison a souligné l'importance de la corrélation entre la performance de l'entreprise et la rémunération qui doit en résulter pour le Directeur général.

Les éléments de la rémunération de Raphaël Tréguier comprennent :

- une **rémunération fixe en numéraire** ;
- une **rémunération variable annuelle en numéraire** ;
- des **avantages en nature** ;
- des **actions de performances**.

2.1 Une rémunération fixe en numéraire

Le Conseil d'administration du 5 novembre 2015 a décidé de porter la rémunération fixe de Monsieur Raphaël Tréguier à un montant de 400 000 euros bruts annuels. Cette rémunération sera révisée tous les trois ans, à l'occasion du premier Conseil d'administration de l'exercice social, la première révision devant intervenir en 2018, après consultation du Comité des nominations et des rémunérations.

La rémunération fixe représente les 2/3 de la rémunération annuelle en numéraire.

2.2 Une rémunération variable annuelle en numéraire

Le Conseil d'administration du 5 novembre 2015 a également décidé d'octroyer une rémunération variable à Monsieur Raphaël Tréguier d'un montant annuel brut maximum de 200 000 euros. Cette rémunération est conditionnelle, reposant sur la réalisation d'objectifs quantifiables et qualitatifs décidés par le Conseil d'administration, après consultation du Comité des nominations et des rémunérations.

Pour l'année 2017, le Conseil d'administration du 16 février 2017 a arrêté la nature et la pondération des indicateurs composant la rémunération variable du Directeur général comme suit :

(i) Objectifs quantifiables

Pour l'année 2017, la rémunération variable au titre des objectifs quantifiables se décompose en deux parties comme suit :

a) Résultat EPRA

Pour un montant de 55 000 euros, l'objectif quantifiable retenu est celui d'un résultat EPRA (*EPRA Earnings*) d'un montant de 30,6 millions d'euros à périmètre stable.

Ce montant de 55 000 euros sera proratisé en fonction du montant du résultat EPRA obtenu par application de la table de concordance dessous :

2017	
Taux de réalisation de l'objectif	Rémunération variable quantifiable
110 % (inclus) ou plus	110 % du montant sus-indiqué
Entre 100 % (inclus) et 110 % (non inclus)	100 % du montant sus-indiqué
Entre 90 % (inclus) à 100 % (non inclus)	80 % du montant sus-indiqué
Entre 80 % (inclus) et 90 % (non inclus)	50 % du montant maximum

b) Total Shareholder Return (TSR)

Pour un montant de 55 000 euros, l'objectif quantifiable retenu repose sur le TSR (tel que ce terme est défini ci-après) de la Société sur une période de 12 mois.

Ce montant de 55 000 euros sera proratisé par application de la table de concordance dessous :

2017	
Taux de réalisation de l'objectif	Rémunération variable quantifiable
15 % (inclus) ou plus	110 % du montant sus-indiqué
Entre 14 % (inclus) et 15 % (non inclus)	100 % du montant sus-indiqué
Entre 12 % (inclus) et 14 % (non inclus)	75 % du montant sus-indiqué
Entre 10 % (inclus) et 12 % (non inclus)	50 % du montant sus-indiqué
Moins de 10 %	0 %

Total Shareholder Return (TSR) désigne le ratio entre :

D'une part, la somme du montant de l'ANR (Actif Net Réévalué) Triple net EPRA par action au 31 décembre 2017 et du montant de tout dividende, acompte sur dividende ou de tout autre produit revenant aux actions de la Société qui sera mis en distribution au titre de l'année 2017, diminuée de tout apport en capital par action réalisé par les actionnaires au titre de l'année 2017 ; et

D'autre part, le montant de l'ANR Triple net EPRA par action au 31 décembre 2016/1^{er} janvier 2017.

Exemple théorique :

Période de référence : 31 décembre 2015 - 31 décembre 2016

ANR Triple net EPRA par action au 31 décembre 2016 = 110 euros

ANR Triple net EPRA par action au 31 décembre 2015 = 100 euros

Dividende total par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 (y inclus un acompte sur dividende de 2 euros) = 7 euros

Montant total des apports en capital par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 : 2 euros

TSR pour l'année 2016 = $(110 + 7 - 2) / 100 = 115 \%$

Dans l'hypothèse d'un taux de réalisation de 110 % des objectifs quantifiables et de la réalisation de 100 % des objectifs qualitatifs visés ci-après, la rémunération variable de Raphaël Tréguier au titre de ses objectifs quantifiables sera plafonnée à 120 000 euros. En conséquence, la rémunération variable de Raphaël Tréguier au titre des objectifs quantifiables ne pourra excéder 120 000 euros que si la rémunération variable au titre des objectifs qualitatifs est inférieure à 80 000 euros.

(ii) Objectifs qualitatifs

Les objectifs qualitatifs, pour une part d'un montant maximum de 80 000 euros, sont les suivants :

- 20 % : Poursuite des travaux engagés concernant l'amélioration de l'information financière et du reporting aux administrateurs, la révision des procédures d'élaboration de l'information financière et des systèmes comptables et l'amélioration du processus d'échange d'information entre la Société (y inclut le Conseil et les divers Comités) et l'*investment manager*.
- 20 % : Poursuite de la croissance de la société au travers d'acquisitions d'actifs isolés ou de sociétés, y inclut l'identification et l'apport d'opportunités sur la base de la stratégie présentée au Conseil d'administration et accepté par ce dernier, et la réalisation desdites acquisitions ;
- 20 % : Proposer et mettre en œuvre un business plan pour la vente de l'immeuble dénommée « Rives de Bercy » en apportant une plus-value par rapport à sa valeur d'expertise au 31 décembre 2016 et ce, en fonction d'un calendrier à établir en accord avec le Conseil d'administration ;
- 20 % : Proposer et mettre en œuvre des initiatives à l'effet de renforcer et de protéger la valeur pour l'actionnaire au travers de la croissance des cash-flows et de la valeur des actifs sous-jacents et de la gestion de la prime/décote de l'actif net réévalué (ANR) ;
- 20 % : Gérer le marketing et la présence de la société dans la presse, assurer la représentation de la société lors d'évènements commerciaux, initier des contacts avec de potentiels actionnaires et communication avec le marché.

La rémunération variable représente le 1/3 de la rémunération annuelle en numéraire.

2.3 Les avantages en nature

Raphaël Tréguier bénéficie également d'avantages en nature pour un montant total maximum de 37 000 euros en base annuelle sous la forme d'une voiture de fonction et d'une assurance « garantie chômage chef d'entreprise ».

2.4 Engagement de non-concurrence, non-sollicitation, confidentialité et non-dénigrement

Le 5 novembre 2015, le Conseil a en outre décidé de soumettre Monsieur Raphaël Tréguier à un engagement de non-concurrence, non-sollicitation, confidentialité et non-dénigrement pour une période de 6 mois à compter de la date de cessation des fonctions. En contrepartie de cet engagement de non-concurrence, il est convenu que Monsieur Raphaël Tréguier percevrait, pendant une durée de 6 mois, une indemnité de non-concurrence mensuelle égale à la somme de :

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

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

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

2.5 Autres

Raphaël Tréguier ne perçoit pas de jetons de présence au titre d'un quelconque mandat au sein du Groupe.

Raphaël Tréguier, Directeur général, n'a pas de contrat de travail avec la société ni avec aucune de ses filiales ou sous-filiales. Il ne bénéficie d'aucune indemnité de départ, ni d'aucun engagement en matière de retraite supplémentaire.

2.6 Plan d'attribution d'actions de performance

Le Conseil d'administration du 7 juillet 2016 a octroyé à Raphaël Tréguier, Directeur général, 5 349 actions de performance, soit 0,04 % du capital au 26 mai 2016, étant rappelé que la Société a mis en place un plan d'intéressement au profit des salariés. Cette attribution représente 14,50 % de l'ensemble des rémunérations et actions de performance qui lui ont été attribuées.

Le Conseil d'administration, sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations pourrait être amené à décider que le Directeur général soient étroitement associé aux résultats du Groupe au moyen de plans d'intéressement long terme. Le Conseil d'administration définirait des conditions d'attribution définitive exigeantes portant sur la réalisation de critères de performance sur plusieurs années.

Le règlement du plan d'attribution d'actions de performance 2016 ainsi que l'historique des attributions d'actions de performance au Directeur général sont détaillés au paragraphe 6.3.3 du Document de référence 2016.

7. Recherche et développement, brevets et licences

Néant

8. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts

La société applique le principe de rotation des experts tous les trois ans.

Contexte général de la mission

Cadre général

Cegereal nous a demandé, par contrats d'expertises, de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs de son patrimoine. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Les sociétés d'expertises bnp paribas real estate expertise, catella valuation et cushman & wakefield expertise n'ont aucun lien capitalistique avec cegereal.

Les sociétés d'expertises bnp paribas real estate expertise, catella valuation et cushman & wakefield expertise confirment que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Les honoraires annuels facturés à cegereal sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 10% du chiffre d'affaires de chaque société d'expertise.

La rotation des experts est organisée par cegereal.

Nous n'avons pas identifié de conflits d'intérêts sur cette mission.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'amf sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la juste valeur de 4 actifs en France. Pour cette mission, Cegereal nous a demandé de réaliser des expertises initiales, des actualisations sur pièces ou avec visites lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de 4 ans, ou des avis de valeur sur dossier.

Notre mission a porté sur l'estimation de la juste valeur au 31 décembre 2016.

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,
- 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 expertisés	Typologie	Juste valeur hors droits au 31/12/2016 (en m€)	Juste valeur droits inclus au 31/12/2016 (en m€)
BNP Paribas Real Estate Expertise	2	Actifs bureaux	556,8	598,6
Catella Valuation	1	Actifs bureaux	415,3	446,4
Cushman & Wakefield Expertise	1	Actifs bureaux	152,0	163,4
TOTAL	4		1 124,1	1 208,4

Observations générales

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés par chacun des experts dans leur mission.

Chacun des experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets d'expertise.

BNP Paribas Real Estate Expertise

Jean-Claude Dubois
Président



Catella Valuation

Jean-François Drouet
Président



Cushman & Wakefield Expertise

Philippe Guillerm
Directeur Général



V. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. Documents accessibles au public

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de Cegereal, 42 rue Bassano - 75008 Paris, ainsi que sur les sites internet de Cegereal (<http://www.cegereal.com>) et de l'Autorité des marchés financiers (<http://www.amf-france.org>).

L'information réglementée au sens de l'article 221-3 du Règlement général de l'AMF est disponible sur le site internet de Cegereal (<http://www.cegereal.com>).

Conformément à la législation applicable, peuvent être consultés au siège social de la Société :

- L'acte constitutif, les statuts, procès-verbaux des Assemblées générales, les rapports et autres documents relatifs à la Société,
- Les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établis par un expert à la demande de la Société devant être mis à la disposition du public et dont une partie est incluse ou visée dans le présent document de référence,
- Les informations financières historiques de la Société et de sa filiale pour chacun des deux exercices précédant la publication du présent document de référence.

Responsable de l'information : Monsieur Raphaël Tréguier.

2. Personne responsable

RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Raphaël Tréguier, Directeur général de la société.

ATTESTATION DU RESPONSABLE DE DOCUMENT DE RÉFÉRENCE CONTENANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et les informations relevant du rapport de gestion, dont une table de concordance figure en page 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 elle sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Fait à Paris le 24 mars 2017

Raphaël Tréguier

Directeur général

3. Informations financières historiques

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 sont présentés respectivement en pages 84 à 102 et page 103 dans le présent document de référence. Les comptes annuels établis selon les principes français pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2016 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent sont présentés respectivement en pages 106 à 114 et page 115 dans le présent document de référence.

Les comptes en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2015 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 66 à 81 et en page 82 dans le document de référence 2015 enregistré auprès de l'AMF le 27 avril 2016 sous le visa n° D. 16-0478 sont incorporés par référence au présent document.

Les comptes en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2014 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 88 à 102 et en page 103 dans le document de référence 2014 enregistré auprès de l'AMF le 6 mars 2015 sous le visa n° D. 15-0108 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 2016 et les derniers comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos au 31 décembre 2016.

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 29 juin 2011 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

DENJEAN & ASSOCIÉS, membre de la Compagnie des commissaires aux comptes de Paris, 35 avenue Victor Hugo, 75016 Paris.

Nommé par décision de l'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) en date du 22 décembre 2011 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

KPMG Audit FS II, membre de la Compagnie des commissaires aux comptes de Versailles – Tour Eqho, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris-La Défense Cedex.

Nommé par décision de l'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) en date du 29 juin 2011 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Madame Clarence Vergote, membre de la Compagnie des commissaires aux comptes de Paris, 35 avenue Victor Hugo, 75116 Paris.

Nommée par décision de l'Assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) en date du 22 décembre 2011 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Il est proposé de statuer sur le renouvellement des Commissaires aux comptes titulaires lors de l'Assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 20 avril 2017.

Depuis leurs nominations, les commissaires aux comptes et leurs suppléants n'ont pas été écartés et n'ont pas démissionné.

5. Table de concordance du Document de référence

La table thématique suivante permet d'identifier les principales rubriques requises par le règlement européen CE 809/2004.

Rubrique de l'Annexe 1 du Règlement européen 809/2004	Renvois au présent document	
	§	Pages
1. Personnes responsables		
1.1 Responsables du document de référence	V.2	171
1.2 Attestation des responsables du document de référence	V.2	171
2. Responsables du contrôle des comptes	III.2.5 note 5.29, III.3.5 note 5.20 et V.4	102, 114 et 172
3. Informations financières sélectionnées	I.4.3, III.1, III.3.1 et V.3	34, 76, 104 et 171
4. Facteurs de risque	III.1.6 et III.2.5.4	79 et 92
4.1 Risques juridiques	III.1.6 et III.2.5.4 note 4.4	79 et 93
4.2 Risques industriels et environnementaux	III.1.6	79
4.3 Risque de crédit et/ou de contrepartie	III.2.5.4 note 4.5	93
4.4 Risque de liquidité	III.1.6 et III.2.5.4 note 4.6	79 et 93
4.5 Risque de taux	III.1.6 et III.2.5.4 note 4.7	79 et 93
4.6 Risque de change	III.1.6	79
4.7 Risque sur actions	III.1.6	79
4.7 Dérivés de crédit	III.1.6	79
4.8 Assurance	III.1.7	83
5. Informations concernant l'émetteur		
5.1 Histoire et évolution de la Société	III.1 et IV.2	76 et 141
5.2 Investissements		
5.2.1 Réalisés	I.1.2 et III.1	5 et 76
5.2.2 En cours	N/A	N/A
5.2.3 Programmés	III.1.3	78
6. Aperçu des activités		
6.1 Principales activités	I.1.2 et I.1.3	5 et 6
6.2 Principaux marchés	I.3 et II.2.5 notes 5.18 et 5.19	19 et 98
6.3 Événements exceptionnels	I.1.1 à I.1.3 et III.3.5.1 note 1.4	4, 5, 6 et 109
6.4 Brevets, licences	IV.7	169
6.5 Positionnement concurrentiel	I.3	19
7. Organigramme		
7.1 Synoptique	III.1	76
7.2 Liste des filiales	III.1 et III.3.5 note 5.16	76 et 113
8. Propriétés immobilières, usines et équipements		
8.1 Propriétés immobilières, usines et équipements du Groupe	I.2	13 à 18
8.2 Impact environnemental de l'utilisation de ses immobilisations	II	39 à 72
9. Examen de la situation financière et du résultat		
9.1 Situation financière	III.1 et III.3.1	76 et 104
9.2 Résultat d'exploitation		
9.2.1 Événements importants	I.1.1 à I.1.3, III.1 et III.2.5.1 note 1.1	4, 5, 6, 76 et 87
9.2.2 Modifications	III.3.5.1 note 1.4	109
9.2.3 Influences extérieures	N/A	N/A

Rubrique de l'Annexe 1 du Règlement européen 809/2004	Renvois au présent document	
	§	Pages
10. Trésorerie et capitaux		
10.1 Capitaux de l'émetteur	IV.5	148
10.2 Flux de trésorerie	III.1 et III.2.3	76 et 86
10.3 Financement	III.1.2	77
10.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux	III.1.2	77
10.5 Sources de financement	III.1.2	77
11. Recherche et développement, brevets et licences	IV.7	169
12. Information sur les tendances		
12.1 Tendances	III.1.3	78
12.2 Incertitude sur les tendances	N/A	N/A
13. Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A	N/A
14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale		
14.1 Informations concernant les membres des organes d'administration et de direction de la Société	I.4, IV.1.4 et IV.6	11, 132 et 157
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la direction générale	IV.1.4	132
15. Rémunérations et avantages		
15.1 Rémunérations versées	IV.1.4 et IV.6.3	132 et 161
15.2 Provisions	III.3.5 note 5.10 et IV.6.3	112 et 161
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
16.1 Mandats	IV.6.1 et IV.6.2	157 et 160
16.2 Information sur les contrats de service liant les membres du Conseil d'administration à la Société	N/A	N/A
16.3 Comités constitués par le Conseil d'administration	I.4 et IV.1.4	11 et 132
16.4 Gouvernement d'entreprise	IV.1.4	132
17. Salariés		
17.1 Répartition des effectifs	IV.4	147
17.2 Participations et stock-options	IV.4	147
17.3 Accord de participation au capital	IV.4	147
18. Principaux actionnaires		
18.1 Franchissements de seuils	IV.5.6	153
18.2 Droits de vote multiples	N/A	N/A
18.3 Contrôle	IV.5.1.2 et IV.5.3	148 et 152
18.4 Accord d'actionnaires	IV.5.1.2 et IV.5.3	148 et 152
19. Opérations avec des apparentés	IV.3	146
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société		
20.1 Informations financières historiques	V.3	171
20.2 Informations financières pro forma	N/A	N/A
20.3 États financiers - comptes sociaux	III.3	104
20.4 Vérification des informations historiques annuelles	V.3	171
20.5 Date des dernières informations financières	V.3	171
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	N/A	N/A
20.7 Politique de distribution des dividendes	I.1.2	5
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	III.1.8	83
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	III.1 et III.3.5.1, note 1.4	76 et 109
21. Informations complémentaires		
21.1.1 Capital souscrit	IV.5.1.1	148
21.1.2 Autres actions	IV.5.1.7	151
21.1.3 Actions auto-détenues	IV.5.2	151
21.1.4 Valeurs mobilières	IV.5.1.4 et 5.17	149 et 157
21.1.5 Conditions d'acquisition	IV.2.6	143
21.1.6 Options ou accords	N/A	N/A
21.1.7 Historique du capital	IV.5.1.3	149
21.2 Acte constitutif et statuts		
21.2.1 Objet social	IV.2.6	143
21.2.2 Règlement - organes de gestion et de contrôle	IV.2.6	143
21.2.3 Droits et privilèges des actions	IV.2.6	144
21.2.4 Modifications des droits des actionnaires	IV.2.6	145
21.2.5 Assemblées générales	IV.2.6	145
21.2.6 Éléments de changement de contrôle	N/A	N/A
21.2.7 Seuils de participation	IV.2.6	146
21.2.8 Conditions régissant les modifications statutaires	N/A	N/A
22. Contrats importants	IV.3	146
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	IV.8	169
24. Documents accessibles au public	V.1	171
25. Informations sur les participations	III.1 et III.3.5.5 note 5.16	76 et 113

6. Table de concordance du Rapport du Conseil d'administration

Le tableau thématique suivant permet d'identifier et de situer les mentions obligatoires du rapport du conseil à l'Assemblée générale du 20 avril 2017 dans le présent document de référence.

Informations requises du rapport à l'Assemblée	Renvois au présent document	
	§	Pages
1. Activité de la société Cegereal et du Groupe en 2016		
Situation durant l'exercice écoulé (Groupe et Société)		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	III.1 et III.2	76 et 84
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.3	104
Évolution prévisible - Perspectives d'avenir (Groupe et Société)		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	I.1.3, I.4.1 et III.1.3	6, 28 et 78
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.1.3, I.4.1 et III.1.3	6, 28 et 78
Résultats de la Société et des filiales		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	III.1 et III.2	76 et 84
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.3	104
Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats, de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises consolidées, notamment de sa situation d'endettement, au regard du volume et de la complexité des affaires, comportant, le cas échéant, des indicateurs clés de performance de nature financière ou non ayant trait à l'activité spécifique de la Société et des entreprises consolidées notamment relatives aux questions d'environnement et de personnel.		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	I.4.3, III.1 et III.2	34, 76 et 84
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.1.2, I.4.3 et III.3	5, 34 et 104
Informations environnementales et sociales - Engagements sociétaux en faveur du développement durable		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	II et IV.4	39 et 147
<i>Informations relatives à la Société</i>	II et IV.4	39 et 147
Activité en matière de recherche et de développement		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	IV.7	169
<i>Informations relatives à la Société</i>	IV.7	169
Progrès réalisés - Difficultés rencontrées		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	I.1.2, I.1.3 et III.1	5, 6 et 76
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.1.2, I.1.3 et III.1	5, 6 et 76
Principaux risques et incertitudes		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	III.1.6 et III.2.5.4	79 et 92
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.1.6 et III.2.5.4	79 et 92
Événements importants survenus depuis la date de clôture		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	III.1.4 et III.2.5.5 note 5.30	79 et 102
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.1.4 et III.3.5.5 note 5.21	79 et 114
Activité par branche d'activité		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	III.1 et III.3	76 et 104
Prise de participation de 5, 10, 20, 33,33, 50, 66,66 % du capital ou des droits de vote, ou prise de contrôle		
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.1	76
Modifications intervenues dans la présentation des comptes annuels et dans les méthodes d'évaluation retenues		
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.3.1 et III.3.5.4	104 et 110
Dividendes distribués au titre des trois derniers exercices		
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.3.2	105
Charges non déductibles fiscalement		
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.3.2	105
Informations sur les délais de paiement des fournisseurs		
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.3.2	105
Le cas échéant, injonctions ou sanctions pécuniaires prononcées par le Conseil de la concurrence pour des pratiques anticoncurrentielles		
<i>Informations relatives à la Société</i>	N/A	N/A
2. Informations concernant le capital social de la Société		
Identité des personnes détenant directement ou indirectement plus de 5, 10, 15, 20, 25, 33,33, 50, 66,66, 90 ou 95 % du capital ou des droits de vote. Modifications pendant l'exercice dans cette liste		
	I.1.3 et IV.5.1	9 et 148
État de la participation des salariés au capital		
	IV.4	147
Accords d'actionnaires portant sur des titres composant le capital de la Société (Mention des engagements de conservation Loi Dutreil)		
	IV.5.3	152
Identités des sociétés contrôlées détenant des titres de la Société et part du capital détenue		
	N/A	N/A
Avis de détention de plus de 10 % du capital d'une autre société par actions. Aliénation de participations croisées		
	IV.5.6	153
Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique		
	IV.5.4	152

Informations requises du rapport à l'Assemblée	Renvois au présent document	
	§	Pages
Nombre d'actions achetées et vendues au cours de l'exercice dans le cadre de L. 225-209 C.com avec mention des cours moyens des achats et des ventes, du montant des frais de négociation, du nombre d'actions inscrites au nom de la Société à la clôture de l'exercice, leur valeur évaluée au cours d'achat, leur valeur nominale et les motifs des acquisitions effectuées et la fraction du capital qu'elles représentent.	IV.5.2	151
Éléments de calcul et résultats de l'ajustement des bases d'exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'opération avec DPS, d'attribution gratuite d'actions, de distribution de réserves ou de primes d'émission, de modification dans la répartition de ses bénéfices ou d'amortissement du capital	N/A	N/A
Éléments de calcul et résultats de l'ajustement des bases d'exercice des options de souscription et d'achat d'actions en cas d'achat par la Société de ses propres actions à un prix supérieur au cours de bourse	N/A	N/A
Éléments de calcul et résultats de l'ajustement des bases d'exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'achat par la Société de ses propres actions à un prix supérieur au cours de bourse	N/A	N/A
3. Mandataires sociaux de la société Cegereal		
Rémunérations	IV.6.3	161
Liste des mandats	IV.6.1 et IV.6.2	157 et 159
Opérations sur titres des dirigeants	IV.5.5	153
Choix fait de l'une des deux modalités d'exercice de la direction générale en cas de modification	IV.1.4	132
Choix du conseil relatif aux modalités de conservation par les mandataires des actions attribuées gratuitement et/ou des actions issues de stock-options	IV.5.7	155
Documents joints		
Rapport du président sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise	IV.1.4	132
Tableau des résultats des 5 derniers exercices de la société Cegereal	IV.1.6	141
Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité et utilisation faite de ces délégations pendant l'exercice au niveau de la société Cegereal	IV.5.1.6	150
Rapport spécial concernant l'attribution d'actions gratuites	IV.5.7.2	156
Rapport spécial relatif à l'attribution d'options de souscription d'actions et à l'attribution d'options d'achat d'actions	IV.5.7.1	155
Rapport du Conseil d'administration sur les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération des dirigeants mandataires sociaux	IV.6.3.4	167

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	104
2. Comptes consolidés	III.2	84
3. "Rapport de gestion" de l'article 222-3-3° du règlement général de l'AMF		
3.1 Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, du résultat et de la situation financière de la Société et de celle du groupe qu'elle consolide, ainsi qu'une description de ses principaux risques et incertitudes	I.1.2, I.1.3, I.4, III.1, III.2 et III.3	5, 6, 27, 76, 84 et 104
3.2 Tableau des délégations en matière d'augmentation de capital	IV.5.1.6	150
3.3 Informations susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique	IV.5.4	152
3.4 Informations relative au bilan de fonctionnement du programme de rachat d'actions au cours de l'exercice	IV.5.2	151
4. Déclaration des personnes physiques qui assument 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.3.6	102 et 115

Autres documents présentés ou soumis à l'Assemblée générale des actionnaires	Renvoi au présent document	
	§	Pages
1. Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016	III.3	104
2. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	III.3.6	115
3. Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016	III.2	84
4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	III.2.6	102
5. Rapport des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	III.3.7	116
6. Tableau des résultats des cinq derniers exercices	IV.1.6	141
7. Rapport des commissaires aux comptes sur les résolutions à caractère extraordinaire	IV.1.3	130
8. Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du Président relatif au contrôle interne et au gouvernement d'entreprise	IV.1.5	140
9. Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations en matière de RSE	II	71
10. Rapport du Conseil d'administration sur les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération des dirigeants mandataires sociaux	IV.6.3.4	167

8. Table de concordance RSE

La table thématique suivante permet d'identifier les principales rubriques requises par les articles R.225-104 et R.225-105 du Code de commerce, étant précisé qu'au regard de la situation du Groupe la plupart desdites rubriques ne trouvent pas à s'appliquer en raison du nombre limité de salariés.

Catégories	Sous-catégories	Indicateurs	Pages
Informations sociales	Emploi	L'effectif total et la répartition des salariés par sexe et par zone géographique	127
		Les embauches et les licenciements	127
		Les rémunérations et leur évolution	127
	Organisation du travail	L'organisation du temps de travail	127
		L'absentéisme	127
	Relations sociales	L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	42 ; 127
		Le bilan des accords collectifs	42 ; 127
	Santé et sécurité	Les conditions de santé et de sécurité au travail	42 ; 127
		Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	127
		Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	127
	Formation	Les politiques mises en œuvre en matière de formation	127
		Le nombre total d'heures de formation	127
	Égalité de traitement	Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	127
		Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	42-43
	OIT (Actions en faveur de)	La politique de lutte contre les discriminations	42-43
		Respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	42-43
		Élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	42-43
		Élimination du travail forcé ou obligatoire	42-43
		Abolition effective du travail des enfants	42-43
Informations environnementales	Politique générale en matière d'environnement	L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales, et le cas échéant les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	38-39 ; 50 ; 51
		Les actions de formation et l'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	43
		Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	51
		Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	51
	Pollution et gestion des déchets	Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	51
		Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	38-39 ; 51
	Utilisation durable des ressources	La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	51
		La consommation d'eau et l'approvisionnement en fonction des contraintes locales	48
		La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	48 ; 51
		La consommation d'énergie les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	50
		L'utilisation des sols	49
	Changement climatique	Les rejets de gaz à effet de serre	48 ; 50
		L'adaptation aux conséquences du changement climatique	38-39 ; 48 ; 50
Protection de la biodiversité	Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	49	
Impact territorial, économique et social de l'activité	En matière d'emploi et de développement régional	45-47	
	Sur les populations riveraines ou locales	45-47	
Relations avec les parties prenantes	Les conditions du dialogue avec les parties prenantes	35 ; 44-46	
	Les actions de partenariat ou de mécénat	44	
Informations sociétales	Sous-traitance et fournisseurs	La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	45
		L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	45 ; 51
	Loyauté des pratiques	Les actions engagées pour prévenir la corruption	43
Droits de l'homme	Les mesures prises en faveur de la santé et la sécurité des consommateurs	51	
	Actions engagées	43	

9. Table de concordance GRI G4

N°	Indicateurs	Page	Commentaires - Correspondances
Informations générales			
Stratégie et analyse			
G4-1	Fournir une déclaration du décideur le plus haut placé de l'organisation (directeur général, président ou cadre dirigeant de même niveau, par exemple) sur la pertinence du développement durable pour l'organisation et sur sa stratégie pour y contribuer	Site internet	SI : Politique environnementale dans Rubrique « Développement Durable »
G4-2	Fournir une description des principaux impacts, risques et opportunités	RA p. 38-39, 41	Plan d'actions RSE « Upgreen you business » §. Matrice de matérialité
Profil de l'organisation			
G4-3	Nom de l'organisation	-	Cegereal
G4-4	Principales marques et principaux produits et services	Site internet	SI : rubrique « Entreprise »
G4-5	Lieu où se trouve le siège de l'organisation	-	42, rue de Bassano - 75008 Paris
G4-6	Nombre de pays dans lesquels l'organisation est implantée et préciser le nom de ceux où l'organisation exerce d'importantes activités	-	France
G4-7	Mode de propriété et la forme juridique	Site internet	SI : Rubrique « Entreprise - Gouvernance »
G4-8	Marchés desservis (inclure la répartition géographique, les secteurs desservis et les types de clients et de bénéficiaires)	Site internet	SI : rubriques « Entreprise » et « Patrimoine »
G4-9	Taille de l'organisation (nombre total de salariés, de sites, chiffre d'affaires, capital, dettes et capitaux propres, produits et services)	RA p. 127 - Site internet	RA : § « Informations juridiques - Salariés » SI : Rubrique « Entreprise » et « Patrimoine »
G4-10	Nombre total de salariés (permanents ou non) par type de contrat de travail, par région et par sexe (et variations)	RA p. 127	RA : § « Informations juridiques - Salariés »
G4-11	Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective	RA Annexe	RA : Table de correspondance Art.225
G4-12	Chaîne d'approvisionnement de l'organisation (description)	RA p. 40	RA : § « Gouvernance RSE intégrée »
G4-13	Changements substantiels de taille, de structure, de capital ou de la chaîne d'approvisionnement de l'organisation	Site internet	SI : Rubriques « Entreprise » et « Patrimoine »
G4-14	Indiquer si la démarche ou le principe de précaution est pris en compte par l'organisation, et comment	RA p. 51 ; 62	RA : § « Maîtrise des risques environnementaux » et « Informations financières - Gestion des risques »
G4-15	Chartes, principes et autres initiatives en matière économique, environnementale et sociale, développés en externe et auxquels l'organisation a souscrit ou donné son aval	RA p. 45	RA : § « Maîtrise de l'empreinte sociétale »
G4-16	Affiliations à des associations (associations professionnelles par exemple) ou à des organisations nationales ou internationales de défense des intérêts	RA p. 45	RA : § « Nos partenariats et mécénats »
Matérialité des aspects / enjeux et limites			
G4-17	Entités incluses dans les états financiers consolidés de l'organisation ou documents équivalents	RA p. 70	RA : § « Informations financières »
G4-18	Processus de contenu et du périmètre des « aspects » (= sous-thèmes)	RA p. 41 Site internet	RA : § « Matrice de matérialité » SI : Rubrique « Développement Durable » - Note méthodologique
G4-19	Répertoire tous les Aspects pertinents identifiés dans le processus de contenu	RA p. 41 Site internet	RA : § « Matrice de matérialité » SI : Rubrique « Développement Durable » - Note méthodologique
G4-20	Pertinence des aspects et précision du périmètre au sein de l'organisation (suivant la description du point G4-17)	RA p. 41 Site internet	RA : § « Matrice de matérialité » SI : Rubrique « Développement Durable » - Note méthodologique
G4-21	Pour chacun des Aspects pertinents, indiquer le Périmètre de l'Aspect en dehors de l'organisation	RA p. 62	RA § « Informations financières - Gestion des risques »
G4-22	Raisons et les conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs	RA p. 52-53 Site internet	RA § Annexe 1 : Méthodologie de reporting SI : Rubrique « Développement Durable » - Note méthodologique
G4-23	Changements substantiels concernant le Champ d'étude et le Périmètre des Aspects, par rapport aux précédentes périodes de reporting	Site internet RA p. 62, 51, 52-53	RA § « Informations financières - Gestion des risques », « Maîtrise des risques environnementaux », « Prévention des pollutions » et Annexe 1 : Méthodologie de reporting,
Dialogue et implication des parties prenantes			
G4-24	Fournir une liste des groupes de parties prenantes avec lesquels l'organisation a noué un dialogue.	RA p. 40	RA : § « une Gouvernance RSE intégrée »
G4-25	Indiquer les critères retenus pour l'identification et la sélection des parties prenantes avec lesquelles établir un dialogue.	RA p. 40-41	RA : § « une Gouvernance RSE intégrée » et « Matrice de matérialité »
G4-26	Indiquer l'approche de l'organisation pour impliquer les parties prenantes, y compris la fréquence du dialogue par type et par groupe de parties prenantes, et préciser si un quelconque dialogue a été engagé spécifiquement dans le cadre du processus de préparation du rapport.	RA p. 40-41	RA : § « une Gouvernance RSE intégrée » et « Matrice de matérialité »
G4-27	Thèmes et préoccupations clés soulevées dans le cadre du dialogue avec les parties prenantes et la manière dont l'organisation y a répondu, notamment par son reporting.	RA p. 41 Site internet	RA : § « Matrice de matérialité » SI : Rubrique « Media Center – AG & information réglementée »

N°	Indicateurs	Page	Commentaires - Correspondances
Profil du reporting extra-financier			
G4-28	Période de reporting	RA p. 52-53 Site internet	RA § Annexe 1 : Méthodologie de reporting SI : Rubrique « Informations environnementales » - Note méthodologique
G4-29	Date du dernier rapport publié	RA p. 52-53 Site internet	RA § Annexe 1 : Méthodologie de reporting SI : Rubrique « Informations environnementales » - Note méthodologique
G4-30	Cycle de reporting (annuel, bisannuel par exemple)	RA p. 52-53 Site internet	RA § Annexe 1 : Méthodologie de reporting SI : Rubrique « Informations environnementales » - Note méthodologique
G4-31	Indiquer la personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu	RA p. 52-53 Site internet	RA § Annexe 1 : Méthodologie de reporting SI : Rubrique « Informations environnementales » - Note méthodologique
G4-32	Option de « conformité » aux GRI 4 choisie par l'organisation (« Core » ou « Comprehensive ») et référence au rapport de vérification externe	-	« Core »
G4-33	Organisation de la vérification externe	RA p. 54-55	RA : Attestation du Commissaire aux comptes (annexe)
Gouvernance			
G4-34	Structure de la gouvernance de l'organisation, y compris les comités de l'instance supérieure de gouvernance	RA p. 108	RA : § « Informations juridiques - La gouvernance d'entreprise »
G4-35	Processus de délégation des pouvoirs de l'instance supérieure de gouvernance aux cadres dirigeants et autres salariés concernant les thèmes économiques, environnementaux et sociaux	RA p. 40	RA : § « une gouvernance RSE intégrée »
G4-36	Responsabilité d'un ou plusieurs cadres dirigeants sur les thèmes économiques, environnementaux et sociaux (et appartenance à une instance supérieure de gouvernance)	RA p. 40	RA : § « une gouvernance RSE intégrée »
G4-37	Processus de consultation entre les parties prenantes et l'instance supérieure de gouvernance concernant les thèmes économiques, environnementaux et sociaux	RSE p. 40-41	RA : § « une gouvernance RSE intégrée » et « Matrice de matérialité »
G4-38	Composition de l'instance supérieure de gouvernance	RA p. 108	RA : § « Informations juridiques - La gouvernance d'entreprise »
G4-39	Appartenance du président de l'instance supérieure de gouvernance à la direction (indiquer ses fonctions dans la direction de l'organisation)	RA p. 108	RA : § « Informations juridiques - La gouvernance d'entreprise »
G4-40	Processus de nomination et de sélection pour l'instance supérieure de gouvernance et ses comités, critères utilisés, etc.	RA p. 108	RA : § « Informations juridiques - La gouvernance d'entreprise »
G4-41	Processus mis en place afin que l'instance supérieure de gouvernance s'assure que les conflits d'intérêts sont évités et gérés	RA p. 110	RA : § « Informations juridiques - Règlement intérieur »
G4-42	Rôle de l'instance supérieure de gouvernance dans la détermination de la mission, des valeurs et de la stratégie : cadres dirigeants dans le développement, l'approbation et l'actualisation de la mission, des valeurs ou énoncés de mission, stratégies, politiques et objectifs de l'organisation concernant les impacts économiques, environnementaux et sociaux	RA p. 40	RA : § « une gouvernance RSE intégrée »
G4-43	Mesures prises pour développer et améliorer les connaissances collectives de l'instance supérieure de gouvernance relatives aux thèmes économiques, environnementaux et sociaux	RA p. 40	RA : § « une gouvernance RSE intégrée »
G4-44	Processus d'évaluation de la performance de l'instance supérieure de gouvernance relatif aux thèmes économiques, environnementaux et sociaux	RA p. 40	RA : § « une gouvernance RSE intégrée »
G4-45	Rôle de l'instance supérieure de gouvernance dans l'identification et la gestion des impacts, risques et opportunités économiques, environnementaux et sociaux	RA p. 40	RA : § « une gouvernance RSE intégrée »
G4-46	Rôle de l'instance supérieure de gouvernance dans l'examen de l'efficacité des processus de gestion des risques de l'organisation concernant les thèmes économiques, environnementaux et sociaux	RA p. 40	RA : § « une gouvernance RSE intégrée »
G4-47	Fréquence de l'examen des impacts, risques et opportunités économiques, environnementaux et sociaux par l'instance supérieure de gouvernance	RA p. 40	RA : § « une gouvernance RSE intégrée »
G4-48	Comité ou le poste de plus haut niveau qui examine et approuve de façon officielle le rapport de développement durable de l'organisation et s'assure que tous les aspects pertinents sont traités	RA p. 40	RA : § « une gouvernance RSE intégrée »
G4-49	Processus pour informer l'instance supérieure de gouvernance des réclamations majeures	RA p. 40	RA : § « une gouvernance RSE intégrée »
G4-50	Nature et nombre total de réclamations majeures dont l'instance supérieure de gouvernance a été informée et le(s) mécanisme(s) utilisé(s) pour les traiter et les résoudre	RA p. 40	RA : § « une gouvernance RSE intégrée »
G4-51	Politiques de rémunération en vigueur à l'égard de l'instance supérieure de gouvernance et des cadres dirigeants pour les rémunérations fixes et rémunération variables, basées sur les performances, en actions, primes, etc.	RA p. 108 et 121	"RA § « Informations juridiques - La gouvernance d'entreprise » et § « Informations juridiques stipulations statutaires... »
G4-52	Processus de détermination de la rémunération	RA p. 108 et 121	"RA § « Informations juridiques - La gouvernance d'entreprise » et § « Informations juridiques stipulations statutaires... »
G4-53	Mode de sollicitation et de prise en compte des opinions des parties prenantes en matière de rémunération, y compris les résultats des votes sur les politiques et propositions de rémunération, le cas échéant	RA p. 108 et 121	RA § « Informations juridiques - La gouvernance d'entreprise » et § « Informations juridiques stipulations statutaires... »

N°	Indicateurs	Page	Commentaires - Correspondances
G4-54	Ratio de la rémunération annuelle totale de la personne la mieux payée de l'organisation dans chacun des pays ayant d'importantes activités par rapport à la rémunération annuelle totale médiane de l'ensemble des salariés (excepté la personne la mieux payée) dans le même pays	-	nc
G4-55	Ratio du pourcentage d'augmentation de la rémunération annuelle totale de la personne la mieux payée de l'organisation dans chacun des pays ayant d'importantes activités, par rapport au pourcentage d'augmentation médian de la rémunération annuelle totale de l'ensemble des salariés (excepté la personne la mieux payée) dans le même pays	-	nc
Éthique et intégrité			
G4-56	Valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement, tels que les codes de conduite et codes d'éthique	RA p. 42	RA : § « Respect des conventions de l'OIT » - Charte éthique interne
G4-57	Mécanismes internes et externes pour obtenir des conseils sur les comportements éthiques et respectueux de la loi et les questions liées à l'intégrité de l'organisation, tels que les services d'aide et d'assistance	RA p. 42	RA : § « Respect des conventions de l'OIT » - Charte éthique interne
G4-58	Mécanismes internes et externes utilisés pour faire part des réclamations relatives à des comportements non respectueux de l'éthique et de la loi et à des questions d'intégrité de l'organisation (...)	RA p. 42	RA : § « Respect des conventions de l'OIT » - Charte éthique interne
Informations spécifiques par thème			
Gestion du reporting extra-financier et matérialité des aspects			
G4-DMA	Pertinence des aspects et justification de la pertinence	RA p. 62, 41, 38-39	RA : § « Informations financières - Gestion des risques » § « Matrice de matérialité » et § « Plan d'actions RSE 2015-2018 »
Performance économique			
G4-EC1	Valeur économique directe créée et distribuée (VEC&D) sur la base des faits générateurs	RA p. 47 et p. 113	RA : § « Informations juridiques » et « Empreinte sociétale »
G4-EC2	Risques et opportunités liés au changement climatique susceptibles d'engendrer d'importantes modifications dans les activités, recettes ou dépenses	RA p. 62	RA : § « Informations financières - Gestion des risques »
G4-EC3	Étendue de la couverture des régimes de retraite à prestations définies	-	na
G4-EC4	Aides publiques reçues	-	nc
G4-EC5	Ratios du salaire d'entrée de base par sexe par rapport au salaire minimum local sur les principaux sites opérationnels	-	nc
G4-EC6	Proportion de cadres dirigeants embauchés localement sur les principaux sites opérationnels	-	100 %
G4-EC7	Développement et impact des investissements en matière d'infrastructure et d'appui aux services	RA p. 44	RA : § « Maîtrise de l'empreinte sociétale »
G4-EC8	Impacts économiques indirects substantiels et importance de ces impacts	-	L'activité de la Société ne génère pas d'impact « substantiel »
G4-EC9	Pratiques d'achat : pourcentage du budget achat des principaux sites opérationnels alloué aux fournisseurs locaux	-	100 %
Environnement			
G4-EN1	Poids ou volume total de matières utilisées pour produire et emballer les principaux produits et services de l'organisation (par matière)	RA p. 50	RA : § « Notre stratégie bas-carbone »
G4-EN2	Pourcentage de matières recyclées utilisées pour la fabrication des principaux produits et services	RA p. 50	RA : § « Notre stratégie bas-carbone »
G4-EN3	Consommation totale de combustibles provenant de sources (non) renouvelables en joules ou ses multiples	RA p. 50	RA : § « Notre stratégie bas-carbone »
G4-EN4	Consommation d'énergie en dehors de l'organisation (normes, méthodologies, hypothèses et source des facteurs de conversion utilisés)	RA p. 35-39, 48	RA : § « Annexe 1 - Indicateurs et méthodologie de reporting » et § « Performance Environnementale »
G4-EN5	Intensité énergétique (ratio d'intensité énergétique)	RA p. 35-39, 48	RA : § « Annexe 1 - Indicateurs et méthodologie de reporting » et § « Performance Environnementale »
G4-EN6	Réductions de la consommation énergétique réalisées résultant directement des initiatives d'économie et d'efficacité (en joules)	RA p. 35-39	RA : § « Annexe 1 - Indicateurs et méthodologie de reporting » et § « Plan d'action RSE 2015-2018 »
G4-EN7	Réductions des besoins énergétiques des produits et services vendus pendant la période de reporting	RA p. 35-39	RA : § « Annexe 1 - Indicateurs et méthodologie de reporting » et § « Plan d'action RSE 2015-2018 »
G4-EN8	Volume total d'eau prélevé	RA p. 48	RA : § « Des usages de l'eau stabilisés » et « Indicateurs Eau et Déchets »
G4-EN9	Nombre total de sources d'approvisionnement en eau	RA p. 48	RA : § « Des usages de l'eau stabilisés » et « Indicateurs Eau et Déchets »
G4-EN10	Volume total d'eau recyclée et réutilisée par l'organisation	-	nc
G4-EN11	Sites opérationnels détenus, loués ou gérés dans des aires protégées ou y étant adjacents (...)	RA p. 49	RA : § « Biodiversité et utilisation des sols »
G4-EN12	Impacts substantiels directs et indirects sur la biodiversité	RA p. 49	RA : § « Biodiversité et utilisation des sols »
G4-EN13	Superficie et emplacement de tous les habitats protégés ou restaurés et préciser si la qualité de la restauration (avec validation externe)	-	0 %
G4-EN14	Nombre d'espèces menacées figurant sur la Liste rouge mondiale de l'UICN	-	Aucune
G4-EN15	Émissions directes brutes (Scope 1) de GES en tonnes métriques d'équivalent CO ₂	RA p. 50	RA : § « Annexe 1 - Indicateurs et méthodologie de reporting »
G4-EN16	Émissions indirectes brutes (Scope 2) de GES liées à l'énergie en tonnes métriques d'équivalent CO ₂	RA p. 50	RA : § « Annexe 1 - Indicateurs et méthodologie de reporting »
G4-EN17	Autres émissions indirectes brutes (Scope 3) de GES	RA p. 50, 48	RA : § « Annexe 1 - Indicateurs et méthodologie de reporting »
G4-EN18	Ratio d'intensité des émissions de GES	-	RA : § « Annexe 1 - Indicateurs et méthodologie de reporting »
G4-EN19	Quantifier les réductions des émissions de GES réalisées résultant directement des initiatives destinées à les réduire	RA p. 48	RA : § « Notre stratégie bas-carbone »

N°	Indicateurs	Page	Commentaires - Correspondances
G4-EN20	Importations et exportations de SAO en tonnes métriques d'équivalent CFC-11	RA p. 35-39	RA : § « Des usages de l'eau stabilisés » et « Indicateurs Eau et Déchets »
G4-EN21	Quantité d'émissions atmosphériques substantielles (en kg) : NOX ; SOX ; POP ; COV ; PAD ; particules ; autres...	-	Aucune
G4-EN22	Volume total des rejets d'eau planifiés et non planifiés	RA p. 48	RA : § « Des usages de l'eau stabilisés » et « Indicateurs Eau et Déchets »
G4-EN23	Poids total de déchets dangereux et non dangereux	RA p. 48	RA : § « Annexe 1 - Indicateurs et méthodologie de reporting »
G4-EN24	Nombre et le volume total de déversements substantiels	-	L'activité de la Société ne génère aucun déchet dangereux directement
G4-EN25	Poids total de déchets dangereux	-	Aucun
G4-EN26	Plans d'eau et les écosystèmes connexes très touchés par le rejet d'eau de l'organisation	-	Aucun
G4-EN27	Portée (quantifiée) des mesures d'atténuation des impacts environnementaux des produits et des services	-	Aucun
G4-EN28	Pourcentage de produits vendus et de leurs emballages recyclés ou réutilisés pour chaque catégorie de produits	RA p. 38-39 et 51	RA : § « Plan d'action RSE 2015-2018 » et § « Maîtrise des risques environnementaux »
G4-EN29	Amendes substantielles et sanctions non pécuniaire	-	Non applicable à l'activité de la Société
G4-EN30	Impacts environnementaux substantiels du transport des produits, autres marchandises et matières utilisés par l'organisation (...)	-	Aucune
G4-EN31	Dépenses totales en matière de protection de l'environnement	RA p.50	RA : § « Maîtrise des risques environnementaux »
G4-EN32	Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères environnementaux	-	nc
G4-EN33	Nombre de fournisseurs assujettis à des évaluations de leurs impacts environnementaux	RA p. 45	RA : § « Charte d'achats responsables »
G4-EN34	Nombre total des griefs concernant les impacts environnementaux déposés via des mécanismes officiels de règlement des griefs	RA p. 45	RA : § « Charte d'achats responsables »
Conditions de travail			
G4-LA1	Nombre total et le pourcentage de salariés nouvellement embauchés au cours de la période de reporting	RA p. 127	RA : § « Informations juridiques - Salariés »
G4-LA2	Avantages sociaux dont bénéficient les salariés à temps plein, mais pas les intérimaires ni les salariés à temps partiel	-	nc
G4-LA3	Retour au travail et maintien en poste après le congé parental, par sexe	-	La Société garantit le retour au travail et maintien en poste après un congé parental.
G4-LA4	Délai minimal (en nombre de semaines) de préavis généralement accordé aux salariés et à leurs élus syndicaux avant la mise en œuvre de tout changement opérationnel susceptible d'avoir des répercussions importantes sur leur travail	-	nc
G4-LA5	Pourcentage de l'effectif total représenté dans des comités mixtes d'hygiène et sécurité au travail (CHSST) (...)	-	Il n'y a pas CHSST au sein de la Société car pas la Société n'a pas d'obligation légale
G4-LA6	Types d'accidents du travail et les taux d'accidents du travail, de maladies professionnelles et d'absentéisme, les décès liés au travail et la proportion de journées de travail perdues, pour l'effectif total	RA p. 127	RA : § « Informations juridiques - Salariés »
G4-LA7	Salariés exposés directement et fréquemment à des maladies liées à leur activité	-	Aucun
G4-LA8	Indiquer si les accords formels (locaux ou mondiaux) conclus avec les syndicats abordent les questions de santé et de sécurité	-	Le règlement intérieur du personnel détaille et évalue les risques pour la santé et la sécurité des collaborateurs.
G4-LA9	Nombre moyen d'heures de formation dont ont bénéficié les salariés de l'organisation au cours de la période de reporting, par sexe et CSP	RA p. 127	RA : § « Informations juridiques - Salariés »
G4-LA10	Type et l'étendue des programmes mis en œuvre et l'assistance proposée pour la mise à niveau des compétences des salariés	-	nc
G4-LA11	Pourcentage, par sexe et par catégorie professionnelle, de l'ensemble des salariés qui ont bénéficié d'entretiens périodiques d'évaluation	RA p. 127	RA : § « Informations juridiques - Salariés »
G4-LA12	Pourcentage de personnes au sein des instances de gouvernance de l'organisation (par genre et minorité).	RA p. 108	RA : § « Informations juridiques - La gouvernance d'entreprise »
G4-LA13	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes pour chaque catégorie professionnelle	-	nc
G4-LA14	Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères relatifs aux pratiques en matière d'emploi	RA p. 45	RA : § « Charte d'achats responsables »
G4-LA15	Nombre de fournisseurs assujettis à des évaluations de leurs impacts sur les pratiques en matière d'emploi	RA p. 45	RA : § « Charte d'achats responsables »
G4-LA16	Nombre total des griefs concernant les impacts sur les pratiques en matière d'emploi déposés	-	Aucun
Droits de l'homme			
G4-HR1	Pourcentage et nombre total d'accords et de contrats d'investissement substantiels incluant des clauses relatives aux droits de l'homme ou ayant fait l'objet d'un contrôle sur ce point	-	Cegereal est soumise au droit français qui induit un respect des droits fondamentaux de l'homme. De plus, elle a adhéré à l'association Global Compact France et s'est engagé à respecter les 10 principes inhérents au Global Compact.
G4-HR2	Nombre total d'heures consacrées, pendant la période de reporting, à la formation sur les politiques ou procédures concernant les aspects des droits de l'homme significatifs pour les activités de l'organisation	-	Aucun
G4-HR3	Nombre total d'incidents de discrimination survenus au cours de la période de reporting	-	Aucun
G4-HR4	Sites et fournisseurs au sein desquels le droit à la liberté syndicale et à la négociation collective pourrait ne pas être respecté	-	Aucun
G4-HR5	Sites et fournisseurs présentant un risque substantiel lié au travail des enfants et à l'exposition de jeunes employés à un travail dangereux	-	Aucun
G4-HR6	Sites et fournisseurs considérés comme présentant un risque substantiel d'incidents relatifs au travail forcé ou obligatoire	-	Aucun

N°	Indicateurs	Page	Commentaires - Correspondances
G4-HR7	Pourcentage d'agents de sécurité ayant bénéficié d'une formation officielle sur les politiques ou procédures spécifiques de l'organisation en matière de droits de l'homme et de leur application à la sécurité	-	0 %
G4-HR8	Nombre total d'incidents de violations des droits des peuples autochtones	-	Aucun
G4-HR9	Nombre total et le pourcentage de sites qui ont fait l'objet d'examen relatifs aux droits de l'homme ou d'évaluations des impacts, par pays	-	Aucun
G4-HR10	Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères relatifs aux droits de l'homme	-	0 %
G4-HR11	Impacts négatifs substantiels, réels et potentiels sur les droits de l'homme dans la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	-	Aucun
G4-HR12	Nombre total des griefs concernant les impacts sur les droits de l'homme déposés via des mécanismes officiels de règlement des griefs	-	Aucun
Société - Responsabilité sociétale			
G4-SO1	Pourcentage de sites ayant mis en place une participation des communautés locales, des évaluations des impacts, et des programmes de développement	RA p. 44	RA : § « Maîtrise de l'empreinte sociétale »
G4-SO2	Activités ayant d'importantes conséquences néfastes, réelles et potentielles sur les communautés locales	-	Aucune
G4-SO3	Nombre total et le pourcentage de sites stratégiques soumis à une évaluation des risques de corruption	-	Non applicable à l'activité de la Société
G4-SO4	Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption	RA p. 54-55	Document de référence : attestation de l'AMF - Autorité des Marchés Financiers
G4-SO5	Nombre total et le pourcentage de membres des instances de gouvernance auxquels les politiques et procédures de l'organisation en matière de lutte contre la corruption ont été transmises	-	Aucune
G4-SO6	Valeur financière totale des contributions politiques versées par l'organisation en nature et en espèces	-	La société ne finance pas de partis politiques.
G4-SO7	Actions en justice en cours ou clôturées pendant la période de reporting, relatives à un comportement anticoncurrentiel	-	Aucune
G4-SO8	Amendes substantielles et les sanctions non pécuniaires	-	Aucune
G4-SO9	Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères relatifs aux impacts sur la société	-	0 %
G4-SO10	Impacts négatifs substantiels, réels et potentiels dans la chaîne d'approvisionnement et mesures prises	-	Aucun
G4-SO11	Nombre total des griefs concernant ces impacts sur la société déposés via des mécanismes officiels de règlement des griefs	-	0 %
Responsabilité des produits et services			
G4-PR1	Pourcentage des catégories importantes de produits et de services pour lesquelles les impacts sur la santé et la sécurité sont évalués	-	nc
G4-PR2	Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services au cours de la période de reporting	-	Aucun
G4-PR3	Information sur les produits et services et étiquetage par les procédures de l'organisation/pourcentage soumis à ces exigences	RA p. 54-55	Document de référence : information demandée dans le cadre de l'attestation de l'Autorité des Marchés Financiers pour la parfaite information des actionnaires
G4-PR4	Incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant l'information sur les produits/services et leur étiquetage	-	Aucun
G4-PR5	Résultats ou principales conclusions des enquêtes de satisfaction client (basées sur des échantillons statistiques de taille pertinente)	-	nc
G4-PR6	Vente de produits interdits ou controversés	-	Aucune
G4-PR7	Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires relatifs à la communication marketing et la publicité	-	Aucun
G4-PR8	Nombre total de plaintes fondées pour atteinte à la vie privée des clients	-	Aucune
G4-PR9	Montant des amendes substantielles reçues pour non-respect des lois et réglementations concernant la mise à disposition et l'utilisation de produits et de services	-	Aucune

G4-8 Indicateur obligatoire pour les niveaux « Core » et « Comprehensive »

G4-37 Indicateur obligatoire pour le niveau « Comprehensive »

G4-EN11 Niveau « Core » : publier au moins un indicateur pour chacun des thèmes

G4-EN11 Niveau « Comprehensive » : publier tous les indicateurs demandés pour chaque thème

G4-DMA Limité aux indicateurs pertinents selon l'activité (*for material aspects only*)

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 2016 par dtz valuation france, évaluateur indépendant. Les actions d'autocontrôle détenues au 31 décembre 2016 sont neutralisées pour le calcul de l'anr par action.

ANR « TRIPLE NET »

L'actif net réévalué « triple net » évalue la mise à la valeur de marché de la dette d'emprunt bancaire à taux fixe. Les actions d'autocontrôle détenues au 31 décembre 2016 sont neutralisées pour le calcul de l'anr « triple net » par action.

BREEAM IN-USE

La certification anglo-saxonne breem 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.

ICR

« Interest coverage ratio » : ratio correspondant aux revenus locatifs prévisionnels nets annuels / intérêts et frais annuels. Il est utilisé dans la définition des covenants financiers dans un contrat de dette.

IFRS

« International financial reporting standards » : depuis le 1^{er} janvier 2005, les sociétés cotées de l'union 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 page 91.

LTV

« Loan to value » : ratio correspondant au : montant de l'encours de l'endettement bancaire/valeur de marché des immeubles hors droits.

REIT

« Real estate investment trust » : dénomination anglophone du statut siic.

RENDEMENT EFFECTIF THEORIQUE

Le rendement effectif théorique d'un actif correspond à la somme des loyers en place et des loyers de marché sur les espaces vacants, divisée par la valeur d'expertise de l'immeuble.

RENDEMENT POTENTIEL

Le rendement potentiel d'un actif correspond à la somme des valeurs locatives de marché, divisée par la valeur d'expertise de l'immeuble.

SIIC

Sociétés d'investissements immobiliers cotées : statut fiscal créé par l'article 11 de la loi de finances n° 2002-1575 du 30 décembre 2002

TAUX DE CAPITALISATION

Taux de marché permettant le calcul à partir des loyers de marché d'un actif (avant impact de la situation locative) la valeur vénale de cet actif.

TAUX DE RENDEMENT « EPRA NIY »

« Net initial yield » : ce taux correspond aux (i) revenus locatifs nets perçus annualisés (différents des revenus locatifs ifrs) - (ii) charges immobilières non refacturées) divisés par la valeur brute d'expertise des immeubles.

TAUX DE RENDEMENT « EPRA TOPPED-UP NIY »

« Topped-up net initial yield » : ce taux correspond au taux décrit au-dessus corrigé des franchises arrivant à échéance.

TAUX DE VACANCE EPRA

Le taux de vacance epa correspond au loyer de marché des espaces vacants rapporté au loyer de marché de l'ensemble du patrimoine au 31 décembre 2016.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation physique correspond au pourcentage au 31 décembre 2016 des locaux pour lesquels la société perçoit un loyer dans le cadre d'un contrat de bail. Le taux d'occupation financier correspond au pourcentage au 31 décembre 2016 des locaux pour lesquels la société perçoit un loyer ou une indemnité compensatrice au titre de la rupture d'un contrat de bail.

VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

I. RAPPORT D'ACTIVITÉ	01
1. Le Groupe	03
1.1. Message du Président du Conseil d'administration	04
1.2. Analyse du Directeur général	05
1.3. Stratégie	06
1.4. Gouvernance	10
2. Le Portefeuille	13
3. Le Marché	19
4. La politique immobilière	27
4.1. La politique locative	28
4.2. Gestion des actifs	32
4.3. Chiffres clés	34
II. RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE	39
1. Notre stratégie RSE	40
2. Historique & Faits marquants	41
3. Plan d'Action RSE 2016-2020 « Upgreen your Business »	42
4. Performance environnementale	44
5. Une Gouvernance RSE intégrée	50
6. Collaborateurs	52
7. Empreinte sociétale positive	54
8. Notre stratégie Bas-Carbone	60
9. Innovation durable	62
10. Annexes	63
III. INFORMATIONS FINANCIÈRES	74
1. Résultats et situation financière consolidés	76
2. Comptes consolidés	84
2.1 État du résultat global au 31 décembre 2016	84
2.2 État de situation financière consolidée au 31 décembre 2016	85
2.3 État des flux de trésorerie consolidée au 31 décembre 2016	86
2.4 État de variation des capitaux propres au 31 décembre 2016	87
2.5 Notes annexes aux comptes consolidés	87
2.5.1 Contexte et principales hypothèses retenues pour l'établissement des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2016	87
<i>Note 1.1 Contexte opérationnel</i>	87
<i>Note 1.2 Informations financières présentées en comparatif</i>	87
<i>Note 1.3 Contexte réglementaire</i>	87
2.5.2 Règles, principes et méthodes comptables utilisés pour l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2016	88
<i>Note 2.1 Présentation des comptes consolidés</i>	88
<i>Note 2.2 Information sectorielle</i>	89
<i>Note 2.3 Immeubles de placement</i>	89
<i>Note 2.4 Estimation de la juste valeur des immeubles de placement</i>	89
<i>Note 2.5 Instruments financiers - classification et évaluation des actifs et passifs financiers</i>	90
<i>Note 2.6 Capital social</i>	90
<i>Note 2.7 Actions propres</i>	90
<i>Note 2.8 Option pour le régime « SIIC »</i>	90
<i>Note 2.9 Avantages sociaux</i>	91
<i>Note 2.10 Emprunts bancaires</i>	91
<i>Note 2.11 Revenus locatifs</i>	91
<i>Note 2.12 Charges locatives et refacturation des charges aux locataires</i>	91

Note 2.13 Actualisation des différés de paiement	91
Note 2.14 Résultat par action	91
Note 2.15 Présentation des états financiers	92
2.5.3 Estimations et jugements comptables déterminants	92
2.5.4 Gestion des risques financiers	92
Note 4.1 Risque lié au refinancement	92
Note 4.2 Risque lié à l'estimation et à la fluctuation de la valeur des actifs immobiliers	92
Note 4.3 Risque lié à l'évolution des loyers du marché de l'immobilier de bureaux	93
Note 4.4 Risque lié à la réglementation des baux	93
Note 4.5 Risque de contrepartie	93
Note 4.6 Risque de liquidité	93
Note 4.7 Risque de taux d'intérêt	93
2.5.5 Commentaires sur l'état de situation financière consolidée et l'état de résultat global au 31 décembre 2016	94
Note 5.1 Immeubles de placement	94
Note 5.2 Prêts et créances (part non courante)	94
Note 5.3 Créances clients	94
Note 5.4 Autres créances d'exploitation	94
Note 5.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie	94
Note 5.6 État des échéances des créances	95
Note 5.7 Juste valeur des actifs financiers	95
Note 5.8 Actifs et passifs financiers	95
Note 5.9 Variation de la dépréciation des actifs financiers	95
Note 5.10 Capitaux propres consolidés	96
Note 5.11 Emprunts	96
Note 5.12 Instruments financiers	96
Note 5.13 Juste valeur des passifs financiers	97
Note 5.14 Autres dettes financières à plus d'un an	97
Note 5.15 Autres dettes d'exploitation	97
Note 5.16 Échéancier des passifs présentant les valeurs contractuelles non actualisées	97
Note 5.17 Produits constatés d'avance	98
Note 5.18 Loyers	98
Note 5.19 Autres prestations	98
Note 5.20 Charges liées aux immeubles	98
Note 5.21 Frais de fonctionnement	98
Note 5.22 Autres charges opérationnelles	98
Note 5.23 Résultat financier	98
Note 5.24 Impôts sur les sociétés et preuve d'impôt	98
Note 5.25 Résultat par action	98
Note 5.26 Engagements hors bilan et sûretés	100
Note 5.27 Transactions avec des parties liées	101
Note 5.28 Personnel	102
Note 5.29 Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes	102
Note 5.30 Événements post-clôture	102
2.6 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2016 selon les normes IFRS	103
3. Comptes annuels selon les principes français	104
3.1 Résultats et situation financière de la société Cegereal SA	104
3.2 Les résultats de la société Cegereal SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2016	104
3.3 Bilan et compte de résultat selon les principes français	106

3.4 Annexes aux comptes annuels selon les principes français pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2016	109
3.4.1 Informations sur le contexte	109
<i>Note 1.1 Cotation en Bourse</i>	109
<i>Note 1.2 Durée des exercices</i>	109
<i>Note 1.3 Information financière présentée en comparatif</i>	109
<i>Note 1.4 Changement significatif de la situation financière ou commerciale</i>	109
3.4.2 Règles, principes et méthodes comptables	109
<i>Note 2.1 Titres immobilisés</i>	109
<i>Note 2.2 Actions propres</i>	110
<i>Note 2.3 Créances</i>	110
3.4.3 Gestion des risques financiers	110
3.4.4 Changements de méthode comptable	110
3.4.5 Notes sur le bilan, le compte de résultat et autres informations	110
<i>Note 5.1 État de l'actif immobilisé financier</i>	110
<i>Note 5.2 Disponibilités</i>	110
<i>Note 5.3 État des échéances des créances et des dettes</i>	110
<i>Note 5.4 Produits à recevoir et charges à payer</i>	111
<i>Note 5.5 Transactions avec des parties liées</i>	111
<i>Note 5.6 Charges et produits constatés d'avance</i>	112
<i>Note 5.7 Composition du capital social</i>	112
<i>Note 5.8 Tableau de variation des capitaux propres</i>	112
<i>Note 5.9 Écart de réévaluation</i>	112
<i>Note 5.10 Provisions pour risques et charges</i>	112
<i>Note 5.11 Ventilation du chiffre d'affaires</i>	112
<i>Note 5.12 Détail des autres achats et charges externes</i>	113
<i>Note 5.13 Impôt, taxes et versements assimilés</i>	113
<i>Note 5.14 Résultat exceptionnel</i>	113
<i>Note 5.15 Résultat fiscal</i>	113
<i>Note 5.16 Tableau des filiales et participations</i>	113
<i>Note 5.17 Engagements hors bilan et sûretés</i>	114
<i>Note 5.18 Proposition d'affectation du résultat</i>	114
<i>Note 5.19 Effectif moyen</i>	114
<i>Note 5.20 Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes</i>	114
<i>Note 5.21 Événements post-clôture</i>	114
3.5 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	115
3.6 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	116
IV. INFORMATIONS JURIDIQUES	118
1. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DU 20 AVRIL 2017	118
1.1. Présentation du rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale	118
1.2. Ordre du jour et texte des résolutions proposées par le Conseil d'administration	123
1.3. Rapport des commissaires aux comptes sur les résolutions à caractère extraordinaire	130
1.4. Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne	132
1.5. Rapport des CAC sur le rapport du Président relatif au contrôle interne et au gouvernement d'entreprise	140
1.6. Tableau des résultats des cinq derniers exercices	141
2. RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR L'ÉMETTEUR	141
2.1. Dénomination sociale	141
2.2. Registre du commerce et des sociétés	141
2.3. Date de constitution et durée de la société	141

2.4. Siège social, forme juridique et législation applicable	141
2.5. Statut SIIC	141
2.6. Acte constitutif et statuts	143
3. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS	146
3.1. Contrat d'asset management	146
4. SALARIÉS	147
5. CAPITAL	148
5.1. Information sur le capital	148
5.2. Opérations de la société sur ses propres actions	151
5.3. Accord entre actionnaires	152
5.4. Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique	152
5.5. 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	152
5.6. Déclaration de franchissements de seuils et déclaration d'intention	152
5.7. Options et actions de performance	155
6. AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LA DIRECTION GÉNÉRALE	157
6.1. Liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux durant l'exercice	157
6.2. Récapitulatif des mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au cours des 5 derniers exercices	160
6.3. Rémunérations et avantages des mandataires	161
7. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	169
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 RSE	176
9. TABLE DE CONCORDANCE GRI G4	177
10. GLOSSAIRE	182

CEGEREAL

Actionnaires et Relations Investisseurs
42, rue de Bassano - 75008 Paris
Tél. : 01 42 25 76 36
info@cegereal.com

www.cegereal.com



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 24 mars 2017, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Conseil, conception, création, rédaction & production : TERRE DE SIENNE | www.terredesienne.com
Crédits photos : Emile Luidier / LaCompany, Thierry Borredon, Mgp-Michel Gantner, Photos Laurent Descloux, Getty Images, Illusio.fr



Dans une logique de développement responsable, Cegereal a fait le choix d'imprimer ce document sur un papier fabriqué dans une usine certifiée FSC, dont les fibres de bois proviennent de forêts plantées et gérées durablement. Le papier est produit par une entreprise certifiée ISO 14001 (norme sur les performances environnementales) et imprimé dans une imprimerie Imprim'vert.



CeGeREAL

The logo for CeGeREAL features a stylized, upward-curving gold swoosh above the text. The text "CeGeREAL" is rendered in a bold, black, sans-serif font.