

RAPPORT ANNUEL 2019

PLACES FOR SMART BUSINESS



SOMMAIRE

01	RAPPORT D'ACTIVITÉ	2
	NOTRE ACTIVITÉ	4
	NOS ENJEUX, NOS OBJECTIFS	20
	NOTRE PERFORMANCE	32
	NOTRE GOUVERNANCE	42
02	DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE	48
	AXE 1 – INTÉGRER NOTRE GOUVERNANCE RSE	54
	AXE 2 – S'ENGAGER POUR LE CLIMAT	55
	AXE 3 – AVOIR UNE EMPREINTE SOCIÉTALE POSITIVE	62
	AXE 4 – DÉPLOYER DES INNOVATIONS DURABLES	67
	ANNEXES	68
03	COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE 2019	78
04	FACTEURS DE RISQUES	90
05	INFORMATIONS FINANCIÈRES	98
06	INFORMATIONS JURIDIQUES	134
07	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	174

L'EXCEPTION CEGEREAL

1464
millions €

de patrimoine (hors droits) au 31/12/2019

189 500 m²

en portefeuille au 31/12/2019

5
immeubles de grande
qualité,
à Paris et en première couronne

100 %

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

Parce que l'écoute est au cœur de son projet d'entreprise, Cegereal a su constituer un patrimoine foncier exceptionnel, anticipant les attentes et les besoins des nouvelles générations. Ce patrimoine dans le Grand Paris est composé uniquement d'ensembles de grande taille d'un niveau élevé d'esthétique, de confort et de services, répondant aux derniers standards environnementaux. Ils font régulièrement l'objet de travaux d'amélioration qui leur permettent de rivaliser avec les immeubles neufs. Aussi séduisent-ils des entreprises de premier rang, qui assurent à ces immeubles, par leur solvabilité et leur fidélité, des taux d'occupation et des niveaux de revenu supérieurs aux moyennes du marché.

Les mêmes critères guident Cegereal dans l'acquisition de nouveaux actifs, soigneusement sélectionnés pour leur potentiel de satisfaction client. Année après année, sa stratégie de création de valeur, pour ses actionnaires comme pour l'ensemble de ses parties prenantes, ne cesse de confirmer sa pertinence.

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

La valeur que nous créons ne se mesure pas seulement aux seuls indicateurs financiers. Nous mesurons notre performance aux résultats obtenus dans cinq domaines, qui couvrent l'ensemble de notre contribution au fonctionnement et au développement harmonieux de notre société :



**NOTRE EXPÉRIENCE
CLIENTS**



**LE BIEN-ÊTRE DE
NOS COLLABORATEURS**



**NOTRE CONTRIBUTION
ENVIRONNEMENTALE**



**NOTRE IMPACT
SOCIÉTAL**



**NOTRE PERFORMANCE
FINANCIÈRE**

MESSAGES DES DIRIGEANTS



John Kukral,
Président du Conseil
d'administration

La tendance de l'économie mondiale constatée en 2018 s'est poursuivie en 2019.

Après un cycle haussier de 10 ans, la croissance, soutenue par la politique monétaire des banques centrales, s'est établie à 2,9 %. Les risques politiques ont donné des signes d'apaisement ; les États-Unis et la Chine semblent avoir trouvé un accord commercial diminuant les tensions sur le commerce mondial ; les élections en Grande-Bretagne, donnant une large majorité au parti conservateur, apportent une stabilité dans les négociations du Brexit et les futurs accords avec l'Union Européenne.

Dans ce contexte de croissance mondiale plus faible, la performance de l'économie française, portée par la tenue de la demande intérieure, reste bonne. La croissance du PIB de 1,3 % en 2019 est supérieure à la croissance moyenne de la zone Euro.

La multiplication des mesures monétaires a créé un contexte favorable pour l'immobilier, qui délivre aux investisseurs des rendements attractifs. En Île-de-France, le volume global des investissements en immobilier d'entreprise atteint un niveau record avec 26,9 milliards d'euros, en hausse de 14 % par rapport à 2018. Nous notons positivement la présence accrue d'investisseurs internationaux attirés par les bons fondamentaux que présente l'économie française. L'offre immédiate disponible ayant atteint en 2019 son point le plus bas depuis 10 ans, les loyers prime sont demeurés orientés à la hausse en particulier dans Paris intra-muros, ce qui bénéficiera à notre immeuble Passy Kennedy.

Cegereal continue de mettre à profit sa stratégie d'asset management de repositionnement de ses actifs en termes d'offre de services, de design et de densification des plateaux. Nos clients, les utilisateurs, choisissent nos immeubles et y restent, comme le prouvent notre faible taux de vacance et le maintien de la durée résiduelle de nos baux. La performance opérationnelle nous a permis de dégager une trésorerie significative. Nous entrons en 2020 dans une période de turbulences économiques, l'épidémie du coronavirus aura un impact significatif sur l'activité économique. Nous proposons aux actionnaires une distribution de 0,75 euro par action, afin de conserver un volet de trésorerie supplémentaire et de pouvoir rester agile dans ce contexte actuel d'incertitude.

2019 a constitué une excellente année pour Cegereal. Notre taux d'occupation gagne encore 0,8 point pour atteindre 96,9 %, notamment grâce à la prise à bail de 22 000 m² sur la tour Europlaza, à La Défense, le seul de nos actifs à disposer de surfaces libres. La durée résiduelle moyenne pondérée de nos baux se maintient à 5,3 années.

Europlaza illustre parfaitement notre stratégie de création de valeur et la qualité du travail de nos équipes. Trois phases de travaux en moins de cinq ans, la dernière s'achevant en 2020 avec la transformation des espaces de restauration, permettent de repositionner Europlaza comme un immeuble recueillant la préférence des locataires les plus exigeants du marché, comme l'Autorité bancaire européenne, venue tout droit de Londres, ou le nouveau cabinet d'avocat de KPMG. Chaque nouvelle signature s'est faite aux meilleurs niveaux du marché face à une forte concurrence. Avec ses plateaux divisibles, elle profite du dynamisme actuel de la demande sur les petites surfaces, alors que la demande sur les grandes surfaces reste sous les moyennes historiques. La façon dont les surfaces ont été repensées, en lien avec l'évolution du marché vers des espaces partagés, lui vaut l'intérêt des entreprises qui quittent Paris pour des loyers plus compétitifs.



Jérôme Anselme,
Directeur général

L'année 2019 a également été marquée par la position de *leader* de Cegereal au classement du GRESB*. Cette performance récompense l'engagement et le travail réalisé depuis la création de la société en faveur d'un immobilier durable, porté aujourd'hui par notre programme « Upgreen your business ». Cet engagement va bien au-delà des exigences réglementaires et nous a déjà permis de réduire notre consommation énergétique de 30 % depuis 2013 et d'optimiser le bien-être de nos salariés, qui restera l'une des grandes priorités de Cegereal.

* Global Real Estate Sustainability Benchmark

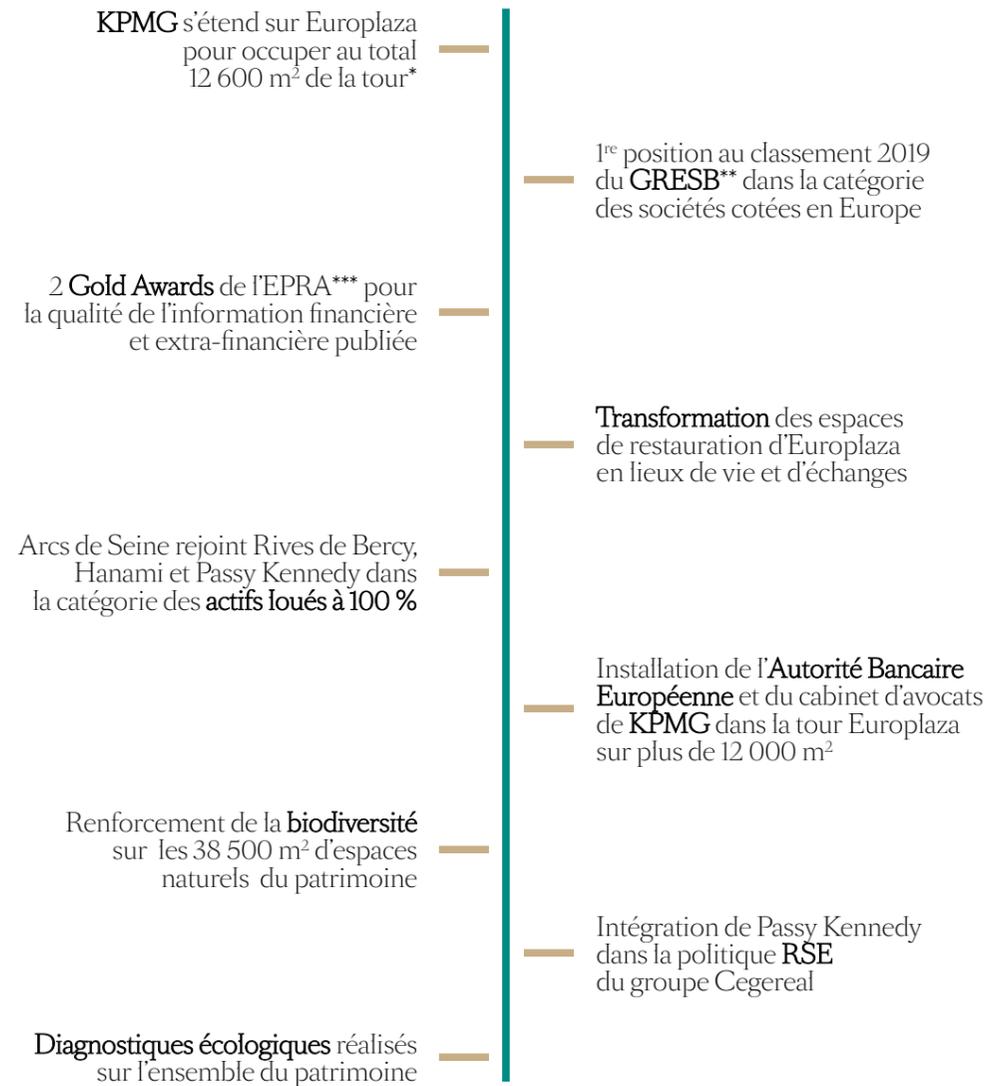


1

Notre activité

L'ESSENTIEL

Faits marquants 2019



* Cette extension de surface prend effet en 2020.
** Global Real Estate Sustainability Benchmark
*** European Public Real Estate Association

Chiffres clés

+ 3,9 %

Augmentation de la valeur du patrimoine sur 1 an

96,9 %

de taux d'occupation

à la suite des dernières signatures dont celle de KPMG sur près de 5 200 m² supplémentaires

43,7 € / action

d'ANR EPRA triple net hors droit

- 30 %

de consommation d'énergie depuis 2013

5,3 années

de durée moyenne pondérée résiduelle des baux

à la suite des dernières signatures

1^{er}

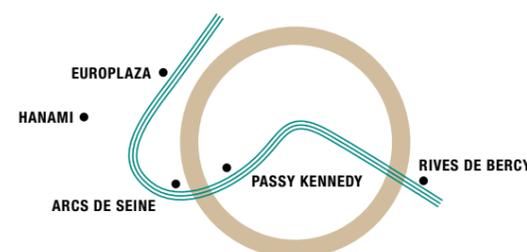
classement 2019 du GRESB dans la catégorie des sociétés cotées en Europe

UN PORTEFEUILLE PARFAITEMENT POSITIONNÉ

Un actif tertiaire performant se situe toujours à un point de rencontres : entre les aspirations d'une époque et l'esprit d'un quartier, entre une esthétique et des besoins fonctionnels précis, entre un présent bien compris et un avenir riche de possibilités nouvelles.

Sélectionnés avec le plus grand soin, les 5 ensembles de caractère qui composent le portefeuille de Cegereal opèrent cette alchimie complexe, permettant de répondre aux attentes des entreprises de renom engagées dans les révolutions digitale, comportementale et environnementale de notre société.

Tous offrent des espaces flexibles et généreux, permettant de concilier performance et créativité, sérénité et productivité. Ils dessinent la carte des secteurs les plus dynamiques du Grand Paris, les mieux desservis et les plus recherchés pour leur qualité de vie.



PASSY KENNEDY 23 800 M²

Une situation idéale dans un Paris en plein renouveau.

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

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

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

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

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

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

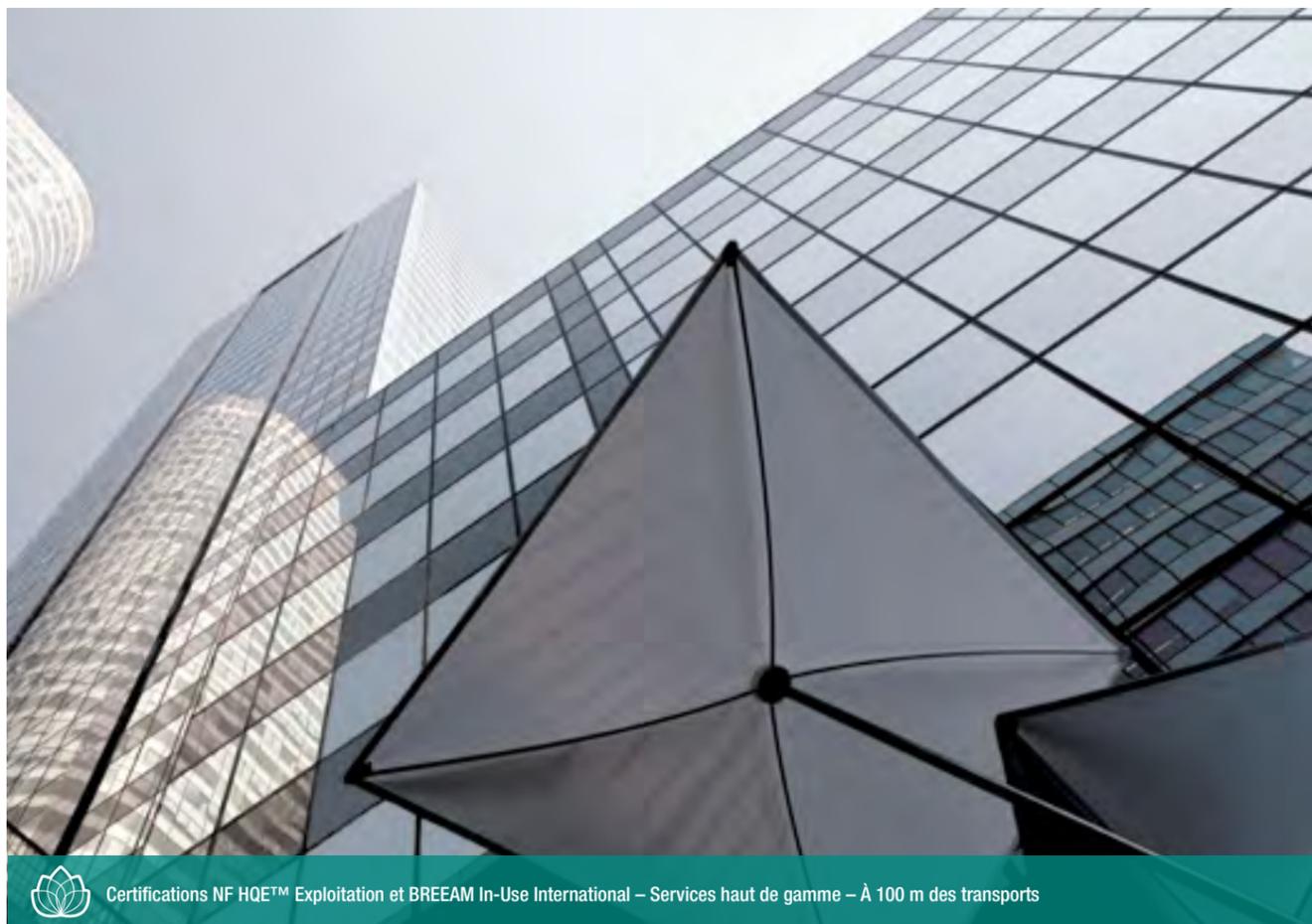
Principaux locataires : Radio France, SII, Thai Union

Architecte : Bruno Bouchaud, André Remondet



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





Certifications NF HQE™ Exploitation et BREEAM In-Use International – Services haut de gamme – À 100 m des transports



EUROPLAZA 52 100 M²

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

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

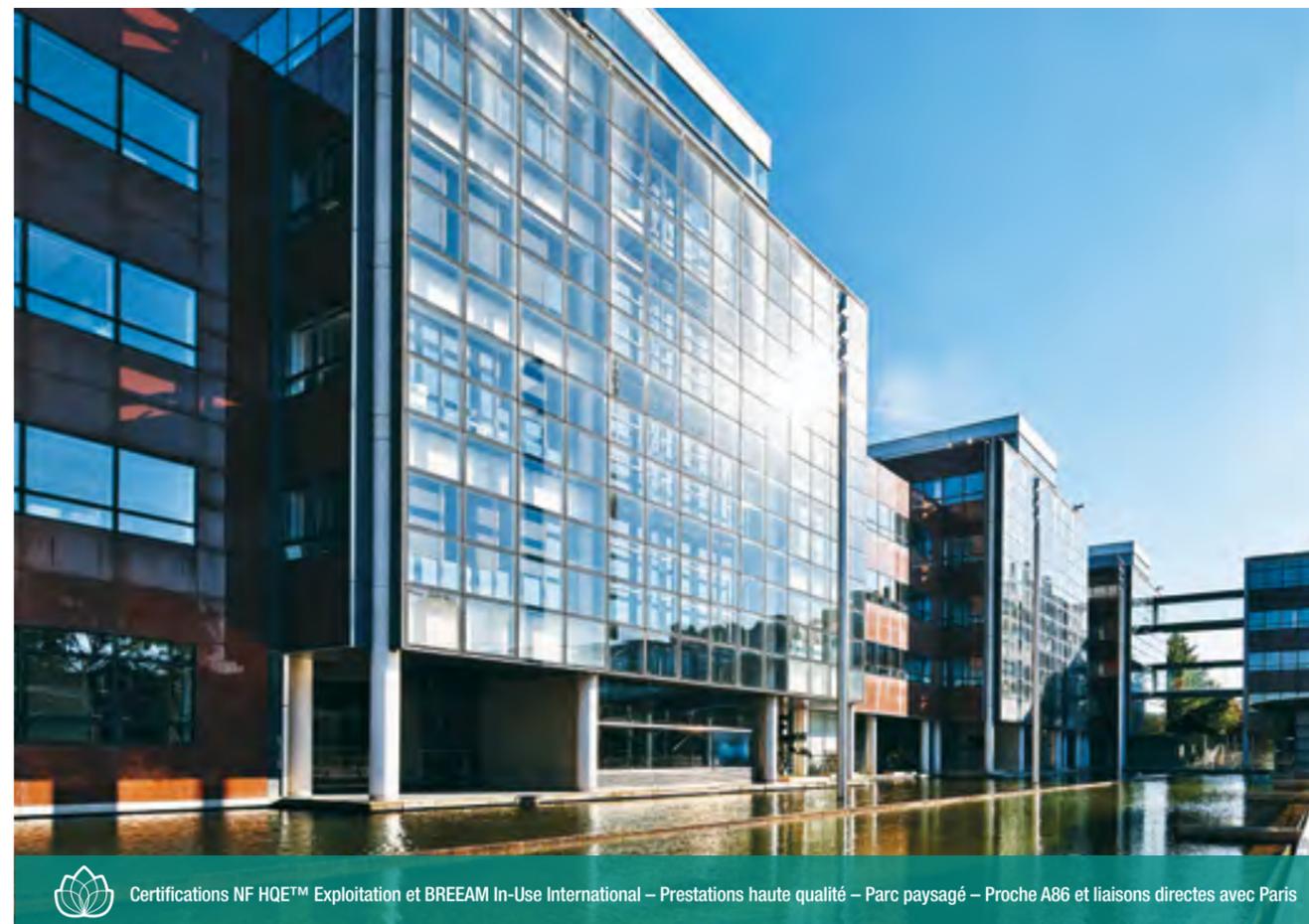
Espace paysager privatif arboré de 3 300 m² à usage exclusif.

Services haut de gamme : vaste parking privatif sur site, salle de fitness avec sauna et kinésithérapeute, cafétéria avec terrasse dans un patio arboré, espaces de restauration servant jusqu'à 1 200 repas par jour.

Présence sur place de deux techniciens permanents.

Principaux locataires : KPMG, Autorité Bancaire Européenne, BforBank, My Money Bank

Architecte : B&B Architectes, Pierre Dufau



Certifications NF HQE™ Exploitation et BREEAM In-Use International – Prestations haute qualité – Parc paysagé – Proche A86 et liaisons directes avec Paris



CAMPUS HANAMI 34 400 m²

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

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

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

Inscrit dans un environnement exceptionnel de 25 000 m² d'espaces naturels.

Principaux locataires : Axens, Brandt, Vinci Environnement

Architecte : Valode & Pistre



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



RIVES DE BERCY 31 900 M²

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

Vaste ensemble de bâtiments idéalement situé à quelques minutes du centre de Paris.

La nature en pleine ville : 6 000 m² d'espaces verts privés, terrasses panoramiques, passerelles suspendues offrant d'un côté une vue dégagée sur la Seine, de l'autre des perspectives sur plus d'un hectare de jardins paysagers.

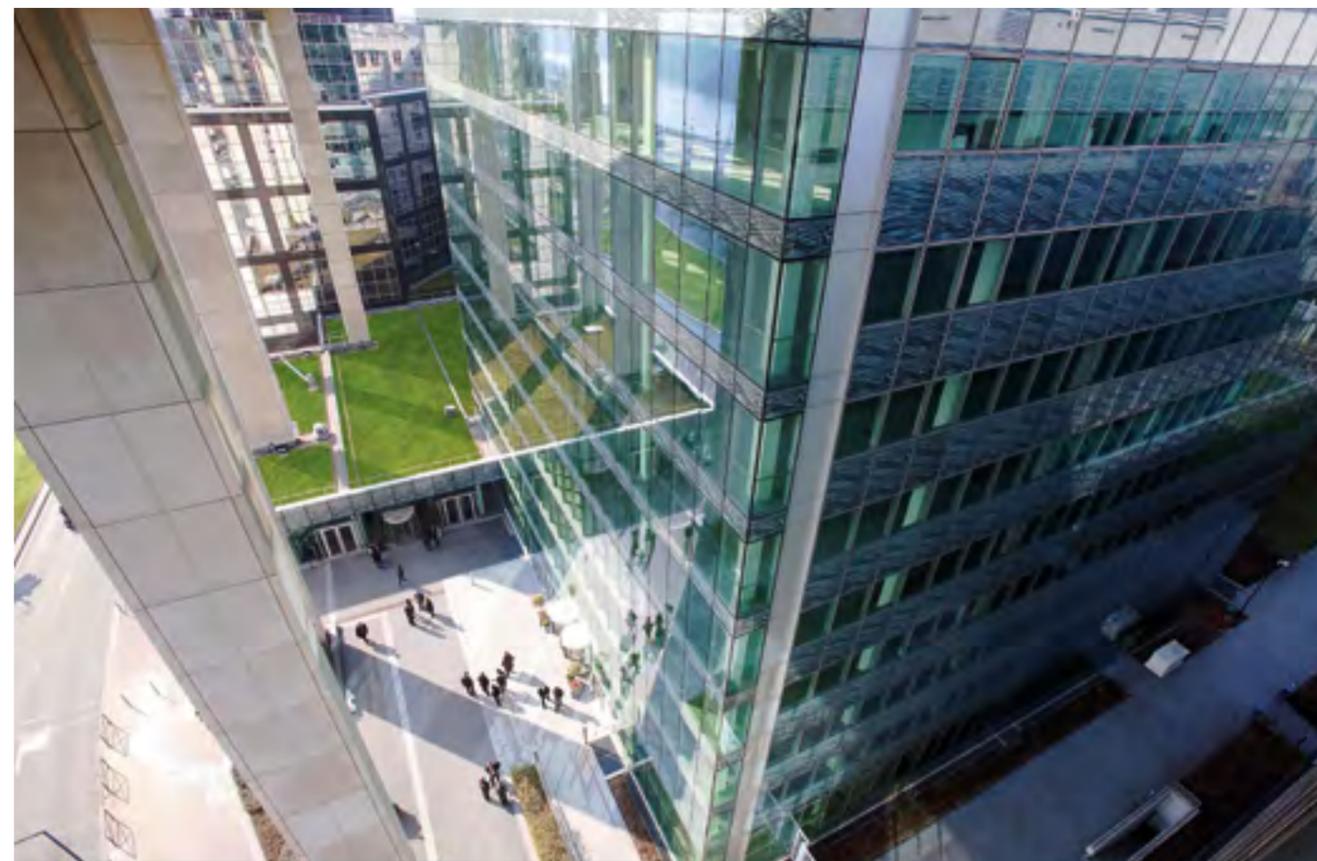
Double certification NF HQE™ Exploitation et BREAM In-Use International au niveau « Very Good ».

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

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

Locataire unique : Crédit Foncier de France

Architecte : 3AM, André Martin, Patrick Corda



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



ARCS DE SEINE 47 200 M²

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

Ensemble composé de 3 bâtiments, 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 en France à avoir obtenu la double certification NF HQE™ Exploitation et BREEAM In-Use International « Very Good ».

Principaux locataires : Canal+, Hewlett-Packard, Huawei, Sagem

Architecte : Cabinet SOM - Skidmore, Owings Merrill

PANORAMA DES ACTIFS

	ARCS DE SEINE 34, quai du Point du Jour (Boulogne-Billancourt)	EUROPLAZA 20, avenue André-Prothin (La Défense)	RIVES DE BERCY 4, quai de Bercy (Charenton-le-Pont)	HANAMI 89, Bd Franklin Roosevelt (Rueil-Malmaison)	PASSY KENNEDY 104, avenue du Président Kennedy (Paris 16 ^e)	TOTAL PORTEFEUILLE
% Détention	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Valeur 2019	458 M€	417 M€	175 M€	174 M€	239 M€	1 464 M€
Valeur 2018	447 M€	381 M€	189 M€	170 M€	222 M€	1 409 M€
Valeur / m ² 2019	9 709 €/m ²	8 006 €/m ²	5 471 €/m ²	5 075 €/m ²	10 046 €/m ²	
Évolution annuelle des valeurs	+ 2,6 %	+ 9,5 %	- 7,6 %	+ 2,7 %	+ 7,9 %	+ 3,9 %
Loyers IFRS 2019	17,9 M€	15,3 M€	10,4 M€	9,9 M€	9,9 M€	63,4 M€
Loyers IFRS 2018	17,3 M€	14,6 M€	10,1 M€	10,4 M€	0,7 M€	53,0 M€
Taux d'occupation 2019	100,0 %	77,4 % ⁽¹⁾	100 %	100 %	100 %	93,9 % ⁽¹⁾
Taux d'occupation 2018	98,4 %	73,0 % ⁽²⁾	100 %	100 %	100 %	92,3 % ⁽²⁾
Durée moyenne pondérée résiduelle des baux 2019	4,0	6,3 ⁽³⁾	2,0	5,9	5,5	4,8 ⁽³⁾
Durée moyenne pondérée résiduelle des baux 2018	4,9	6,1	3,0	6,1	6,6	5,3 ⁽⁴⁾
Surface totale	47 222 m ²	52 078 m ²	31 942 m ²	34 381 m ²	23 813 m ²	189 436 m ²
<i>dont Bureaux</i>	44 152 m ²	47 131 m ²	29 468 m ²	30 485 m ²	22 657 m ²	173 893 m ²
<i>dont RIE & Activité</i>	2 071 m ²	2 757 m ²	2 092 m ²	1 873 m ²	1 068 m ²	9 861 m ²
<i>dont Archives</i>	999 m ²	2 190 m ²	382 m ²	2 023 m ²	88 m ²	5 682 m ²
Parkings	942	722	657	838	276	3 435
Année d'acquisition	2006	2006	2006	2016	2018	
Année de construction	2000	1972	2003	1991	1986	
Années de rénovation	2011	1999	n.a.	2010 & 2016	2013 - 2016	
Type de baux	Investisseur	Investisseur	Investisseur	Investisseur	Investisseur	
Principaux locataires	Canal Plus Hewlett Packard Huawei	KPMG Autorité Bancaire Européenne Bforbank My Money Bank	Crédit Foncier de France	Axens Brandt Vinci Environnement	Radio France SII Thai Union	

(1) Les dernières signatures sur la tour Europlaza portent le taux d'occupation global du portefeuille à 96,9 % et celui d'Europlaza à 88,6 %.

(2) 91,1 % à périmètre constant. Les signatures du 4^e trimestre 2018 avec l'Autorité Bancaire Européenne et KPMG (extension) sur la tour Europlaza portent le taux d'occupation global du portefeuille à 96,1 % et celui d'Europlaza à 87,2 %.

(3) Les dernières signatures sur la tour Europlaza portent la durée moyenne pondérée résiduelle des baux 2019 à 5,3 pour le portefeuille et à 8 années pour Europlaza.

(4) 5,1 années à périmètre constant.



LES PILIERS DE L'EXCELLENCE

La stratégie de création de valeur de Cegereal s'appuie sur quatre piliers qui sont le choix des actifs, la qualité de l'expérience client, le niveau d'exigence environnementale et la précision du pilotage opérationnel. Remarquable de stabilité, elle est mise en œuvre avec passion par ses équipes, d'un très fort niveau d'expertise. Son modèle d'affaire est une référence internationale pour les investisseurs et les entreprises utilisatrices.

Des actifs premium à fort potentiel

Depuis l'origine, Cegereal met en œuvre une stratégie d'acquisition très sélective. Les actifs ciblés se situent tous dans les quartiers d'affaires les plus dynamiques du Grand Paris, s'adressent à une clientèle haut de gamme et présentent un fort potentiel de création de valeur à moyen et long terme. L'acquisition de Passy Kennedy, fin 2018, en est une bonne illustration. Idéalement placé en bord de Seine dans le quartier central des affaires élargi, l'immeuble, occupé à 100 %, bénéficiera progressivement de la hausse continue des loyers dans Paris intra-muros, liée à des taux de vacance durablement bas.

Une expérience client exceptionnelle

Avec près de 90 % d'utilisateurs satisfaits, Cegereal maintient une satisfaction absolue de ses clients, gage de leur fidélité. L'expérience unique qu'elle leur propose, dans chacun de ses immeubles, ne cesse de se renouveler pour anticiper leurs attentes. Régulièrement, d'importants travaux d'amélioration sont réalisés. Trois ans seulement après sa métamorphose en « tour jardin », Europlaza a vu transformer, en 2018, sa salle de fitness, son auditorium, son foyer et 8 000 m² d'étages hauts. Une troisième et dernière tranche a été engagée en 2019, notamment pour faire de son vaste restaurant un espace lumineux, ouvert, agile, propice au travail collaboratif en dehors des heures de repas. Chez Cegereal, l'excellence de l'expérience client passe aussi par le service. Pendant les travaux, plusieurs foodtrucks ont été conviés sur le parvis d'Europlaza et une des start-up les plus innovantes de la Food Tech a organisé un service de dépôt de déjeuners. De quoi ravir les Millennials, nombreux dans la tour et avides de sensations originales, d'échanges et de changement.



Une exigence environnementale au-delà des normes

Aujourd'hui, l'excellence environnementale n'est plus une option pour les entreprises de premier rang. Elles doivent notamment rendre des comptes à leurs investisseurs et clients, tout aussi soucieux qu'elles de l'impact de leurs décisions. Grâce à son programme « Upgreen your Business » qui engage ses parties prenantes, Cegereal leur assure une performance bien au-delà des normes en vigueur. Entre autres dispositions, la mise en place de Contrats de Performance Énergétique et d'un Système de Management Environnemental ambitieux certifié ISO 14001 permettent aujourd'hui d'afficher une réduction de 30 % de consommation d'énergie sur l'ensemble du patrimoine par rapport à 2013. Placée au cœur de son modèle de création de valeur, sa démarche RSE vaut à Cegereal la première place parmi les sociétés cotées d'Europe au classement duGRESB*.

Un pilotage opérationnel au plus près des marchés

Une stratégie d'ensemble ne vaut que par la finesse de sa mise en œuvre. Chaque micro-marché présente des opportunités et des risques spécifiques. La transformation d'Europlaza anticipe aussi la livraison annoncée de très grands ensembles sur le quartier de La Défense, à partir de 2020. En misant sur la flexibilité, elle repositionne la tour sur le marché plus dynamique des petites surfaces et anticipe l'arrivée de jeunes entreprises technologiques, chassées de Paris intra-muros par la flambée des prix. À l'inverse, Passy Kennedy, situé en lisière du quartier central des affaires, est en position de bénéficier de ce phénomène, à mesure que ses baux arriveront à échéance. Arcs de Seine a commencé, quant à lui, à capter la hausse irrésistible des valeurs locatives sur le secteur Boulogne – Issy-les-Moulineaux, plébiscité notamment par les entreprises de communication. Cegereal tire aujourd'hui les bénéfices de sa parfaite appréhension des différents marchés parisiens.

* Global Real Estate Sustainability Benchmark



NOS RESSOURCES

NOS LOCATAIRES

- Des entreprises soigneusement sélectionnées
- Détentrice à 90 % des 2 meilleures notations Dun & Bradstreet
- Engagées dans la transformation énergétique et sociétale

NOTRE PATRIMOINE

- 5 actifs d'exception
- D'une valeur de 1 464 M€ (hors droits)
- Déployant 189 500 m²

NOTRE SANTÉ FINANCIÈRE

- Près de 800 M€ de lignes de crédit
- Une maturité moyenne de la dette de 3,5 années
- Une *loan to value* (LTV) de 52,6 %

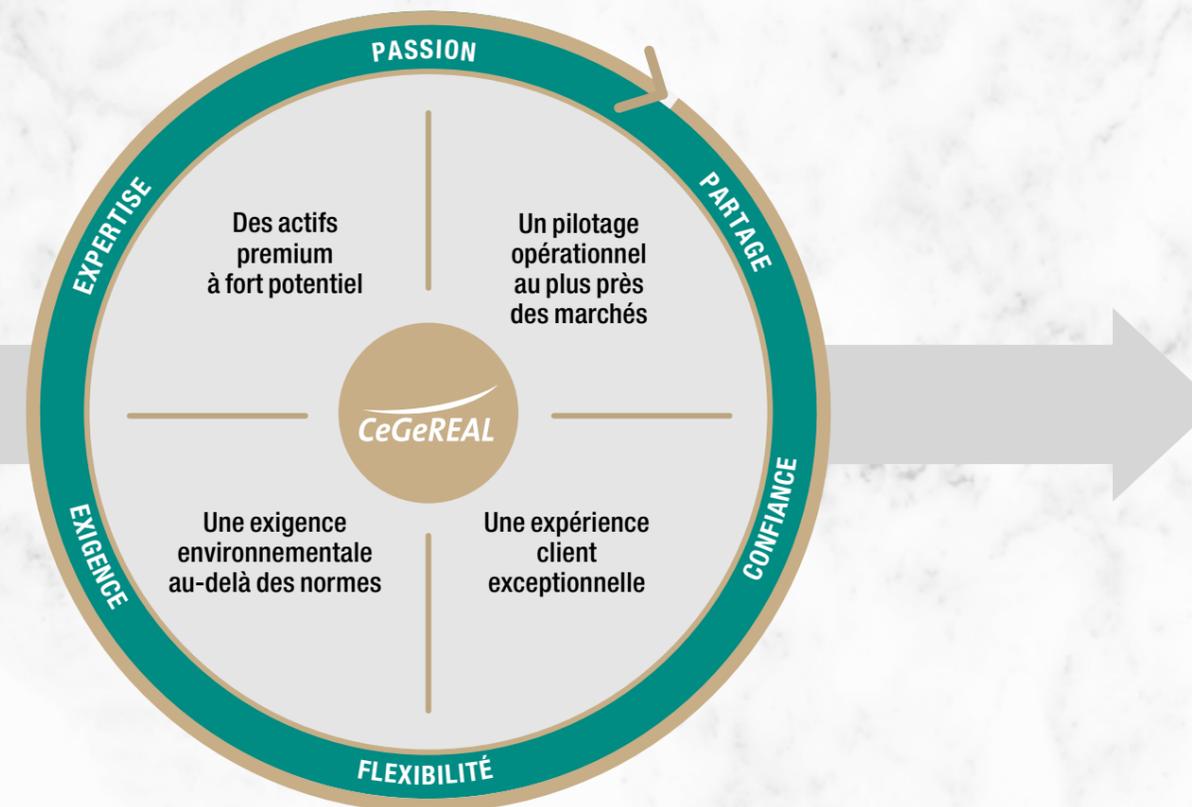
NOS COLLABORATEURS ET NOS PARTENAIRES

- Des savoir-faire forts, diversifiés et reconnus
- Des relations de confiance pérennes
- Passionnés d'innovation
- Engagés dans notre démarche de Responsabilité Sociétale des Entreprises

NOS ACTIONNAIRES

- Des investisseurs solides et stables
- Des actionnaires de référence, experts reconnus mondialement

Notre modèle de partage de valeur



NOTRE CRÉATION DE VALEUR

NOTRE EXPÉRIENCE CLIENTS

- Près de 90 % des utilisateurs satisfaits
- 45 % de nouveaux baux ou renouvellements en 3 ans (en m²)

NOTRE PERFORMANCE FINANCIÈRE

- 63,4 M€ de loyers IFRS
- 40,0 M€ de résultat EPRA
- 43,7 € d'ANR EPRA triple net par action, en hausse de 6,6 %
- 0,75 € de dividende par action proposé à l'Assemblée générale
- Gold award de l'EPRA pour la qualité de l'information financière publiée

NOTRE CONTRIBUTION ENVIRONNEMENTALE

- 1^{re} position au classement du GRESB pour les sociétés foncières cotées en Europe
- Gold award de l'EPRA pour la qualité de l'information extra-financière publiée
- Classée «B» au questionnaire CDP, note supérieure au score moyen des entreprises européennes et du secteur financier, classées «C»
- Certifiée ISO 14001 par l'AFNOR*
- 100 % des actifs certifiés HQE Exploitation ou BREEAM In-Use International
- 30 % de réduction des consommations énergétiques par rapport à 2013
- Près de 38 500 m² d'espaces naturels

NOTRE IMPACT SOCIÉTAL

- 620 emplois indirects
- Moins de 200 mètres de distance moyenne des modes de transports doux de tous les immeubles

LE BIEN-ÊTRE

DE NOS COLLABORATEURS

- 100 % de taux de satisfaction
- Partage d'une dynamique d'engagement mutuel

Reconnaissance du marché

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



Une démarche certifiée

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

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



100 % du patrimoine est certifié

Deux certifications majeures obtenues : le BREEAM In-Use International ou le NF HQE™ Exploitation.



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



EPRA

Cegereal a reçu deux Gold Awards de l'EPRA pour la qualité de l'information financière et extra-financière publiée en 2018.



GRESB

Cegereal est 1^{er} au classement 2019 GRESB, dans la catégorie des sociétés cotées en Europe avec une note de 95/100.



CDP

Le CDP, qui s'appelait Carbon Disclosure Project jusqu'à la fin 2012, est une organisation à but non lucratif visant à étudier l'impact des principales entreprises mondiales cotées en bourse sur le changement climatique. Cegereal est classé « B » en 2019.

* Association Française de Normalisation

2

Nos enjeux, nos objectifs



LA DYNAMIQUE PRÉSERVÉE DE L'ÎLE-DE-FRANCE

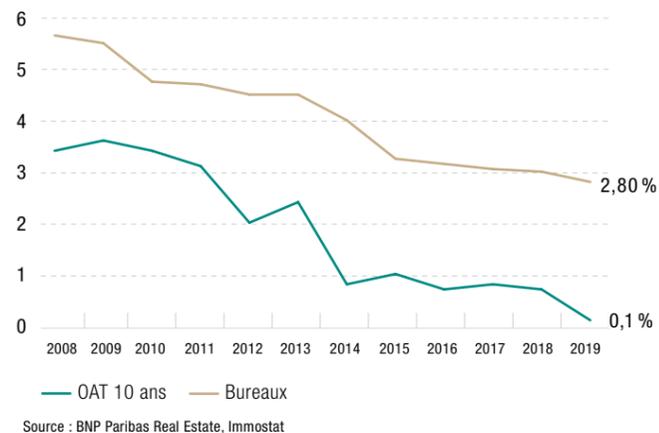
Si le contexte global dans lequel Cegereal exerce ses activités peut paraître incertain, les opportunités induites par les mutations des entreprises et la construction du Grand Paris n'inclinent pas au pessimisme, dans un marché immobilier toujours bien orienté.

Économie, la France tire son épingle du jeu

Selon les dernières estimations du Fonds Monétaire International, la croissance annuelle mondiale s'établit à 2,9 % en 2019 et ses projections pour 2020 sont à 3,3 %. La plupart des grandes économies connaissent un ralentissement, principalement les économies historiquement exportatrices (Allemagne, Chine...) et celles dont la part du secteur manufacturier est plus importante.

La croissance dans la zone euro s'établit à 1,2 % en 2019 avec une projection à 1,3 % en 2020. L'économie française, avec une prévision de 1,3 % pour 2020, serait l'une de celles qui résiste le mieux. Elle le doit à la bonne tenue de sa demande intérieure. Celle-ci est notamment tirée par une baisse poursuivie du chômage, avec une création nette de 260 000 emplois contribuant à une hausse du pouvoir d'achat de 2,3 %, et des perspectives favorables pour 2020.

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



Nouveaux records pour l'investissement

Les volumes investis en immobilier commercial en France atteignent le niveau record de 41,5 milliards d'euros en 2019, effaçant de plus de 19 % le précédent record observé en 2018.

Si la part des investisseurs domestiques (62 %) reste inchangée, le fait marquant pour l'exercice 2019 est la présence active de fonds sud-coréens. Ceux-ci ont en effet investi en France plus de 4,5 milliards d'euros représentant plus de 11 % du montant total des investissements, ciblant les immeubles de bureaux de grande taille situés dans les secteurs tertiaires établis et offrant des revenus sécurisés.

Les ensembles immobiliers de bureaux situés dans les secteurs établis en Île-de-France restent toujours la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs avec plus de 21,9 milliards d'euros, en hausse de 11 % par rapport à l'an passé. Ainsi, le marché de La Défense, avec plus de 3,3 milliards d'euros investis, connaît une hausse de plus de 34 % par rapport à 2018.

L'année 2019 est marquée par un volume de transaction moyen en hausse. Les transactions de plus de 200 millions totalisent plus de 16,3 milliards d'euros, contre 12,4 milliards en 2018, avec par exemple l'acquisition de l'immeuble Lumière (Paris 12^e) par Primonial et le sud-coréen Samsung SRA Investment Management pour 1,2 milliard d'euros, le rachat de la tour Majunga à Unibail-Rodamco-Westfield par un consortium d'investisseurs mené par le sud-coréen Mira Asset Daewoo et Amundi Real Estate pour 850 millions d'euros, ou l'acquisition du campus Crystal Park d'Icade par Samsung Securities pour 691 millions d'euros.

Quant aux taux de rendement prime bureau, ils s'établissent sous la barre des 3 % dans le Quartier Central des Affaires (QCA) et sous les 4,5 % à La Défense. Certains secteurs du Croissant Ouest affichent aujourd'hui des transactions avec des taux de rendement proches des 3,5 %. Ils demeurent très attractifs par rapport aux rendements obligataires. Paris et sa région ont visiblement réalisé, aux yeux des investisseurs, l'alliage précieux entre rendement et sécurité.

UN RECORD DE VOLUMES INVESTIS EN ÎLE-DE-FRANCE

Part en % à fin 2019



Source : BNP Paribas Real Estate

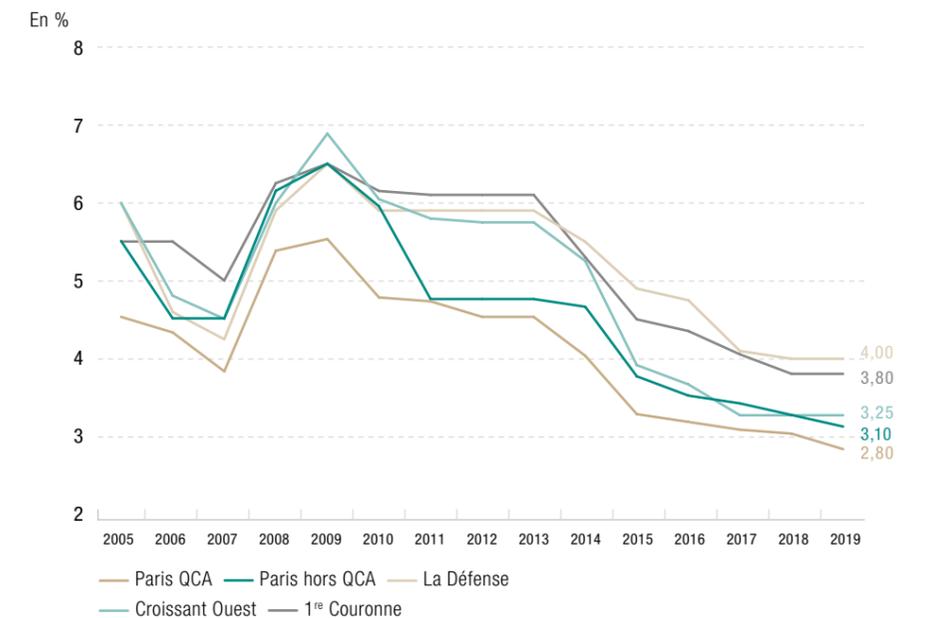


Part en % dans les volumes investis en bureaux Île-de-France en 2019



Évolution en % des volumes investis en bureaux (en 2019 par rapport à 2018)

TAUX DE RENDEMENT « PRIME » - BUREAU



Une activité locative dans sa moyenne décennale

La demande placée de 2,3 millions de mètres carrés sur le marché francilien est en ligne avec sa moyenne à 10 ans. Dans un environnement de pénurie d'offres, Paris QCA et hors QCA enregistre une baisse de plus de 15 % sur un an. L'activité locative a été particulièrement soutenue sur le secteur Boucle Sud avec une progression de 48 % sur un an, principalement à Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux. La Défense affiche une année 2019 en hausse de 8 %, s'établissant à 148 000 m². La tendance observée dans le 1^{er} quartier d'affaires européen depuis 3 ans se confirme : le segment de marché de petites et moyennes surfaces (0 à 5000 m²) est en hausse de 11 %, bien plus actif que celui des grandes transactions.

Avec notamment 22 000 m² pris à bail dans la tour Europlaza, Cegereal y réalise à elle seule 15 % du total.

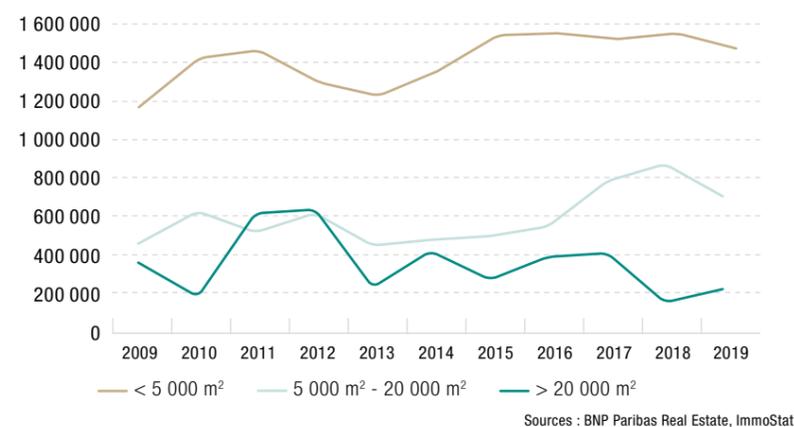
Des loyers toujours en hausse

L'offre immédiate disponible atteint son point le plus bas depuis 10 ans, avec une moyenne francilienne à 5 %. À La Défense, le taux de vacance moyen atteint 4,5 %. Dans Paris QCA, il tombe à 1,4 % et hors QCA, il ressort à 2,7 %. La zone géographique Péri-Défense est le seul secteur à connaître une hausse de son taux de vacance sur un an et continue d'afficher un taux (17,6 %) très supérieur à la moyenne francilienne.

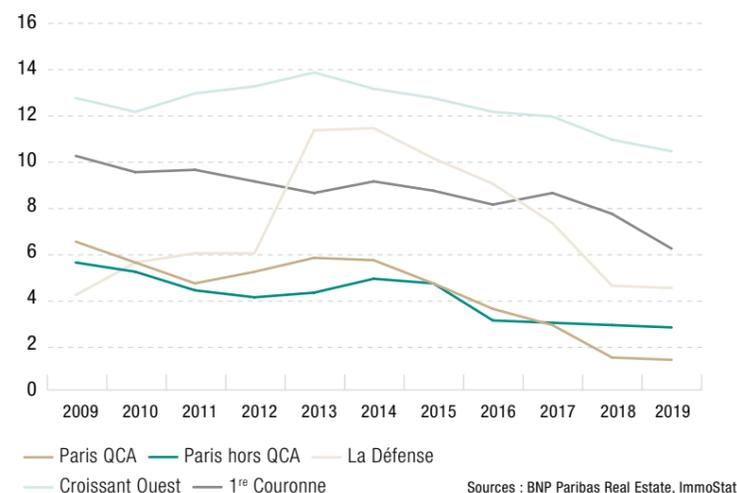
En conséquence, les valeurs locatives demeurent tirées vers des niveaux historiquement élevés : les immeubles les plus prisés du Quartier Central des Affaires atteignent 890 euros par mètre carré par an. Les loyers augmentent également dans la zone Issy-les-Moulineaux-Boulogne pour atteindre 530 à 540 euros et restent stables à La Défense à 540 euros.

Annoncé pour 2020-2021, le renouvellement de l'offre de qualité et/ou neuve, principalement à La Défense dans le Croissant Ouest devrait favoriser un rééquilibrage. La densification annoncée de son réseau de transports en commun – avec l'arrivée du RER Éole – et la diversification de son offre de services donnent notamment à La Défense de solides atouts pour attirer les start-up et leurs contingents de millennials, jusque-là inconditionnels de l'intramuros. Le profil des nouveaux occupants de la tour Europlaza vient conforter l'analyse de Cegereal et son anticipation de positionnement d'offre de services, de design architectural et de décision de divisibilité de certains de ces actifs dont le taux d'occupation se rapproche des 100 %.

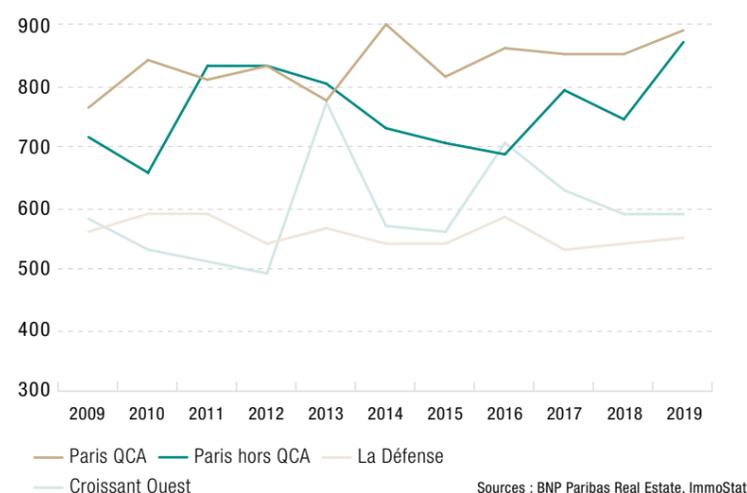
DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHE DE SURFACE EN ÎLE-DE-FRANCE (EN M²)



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



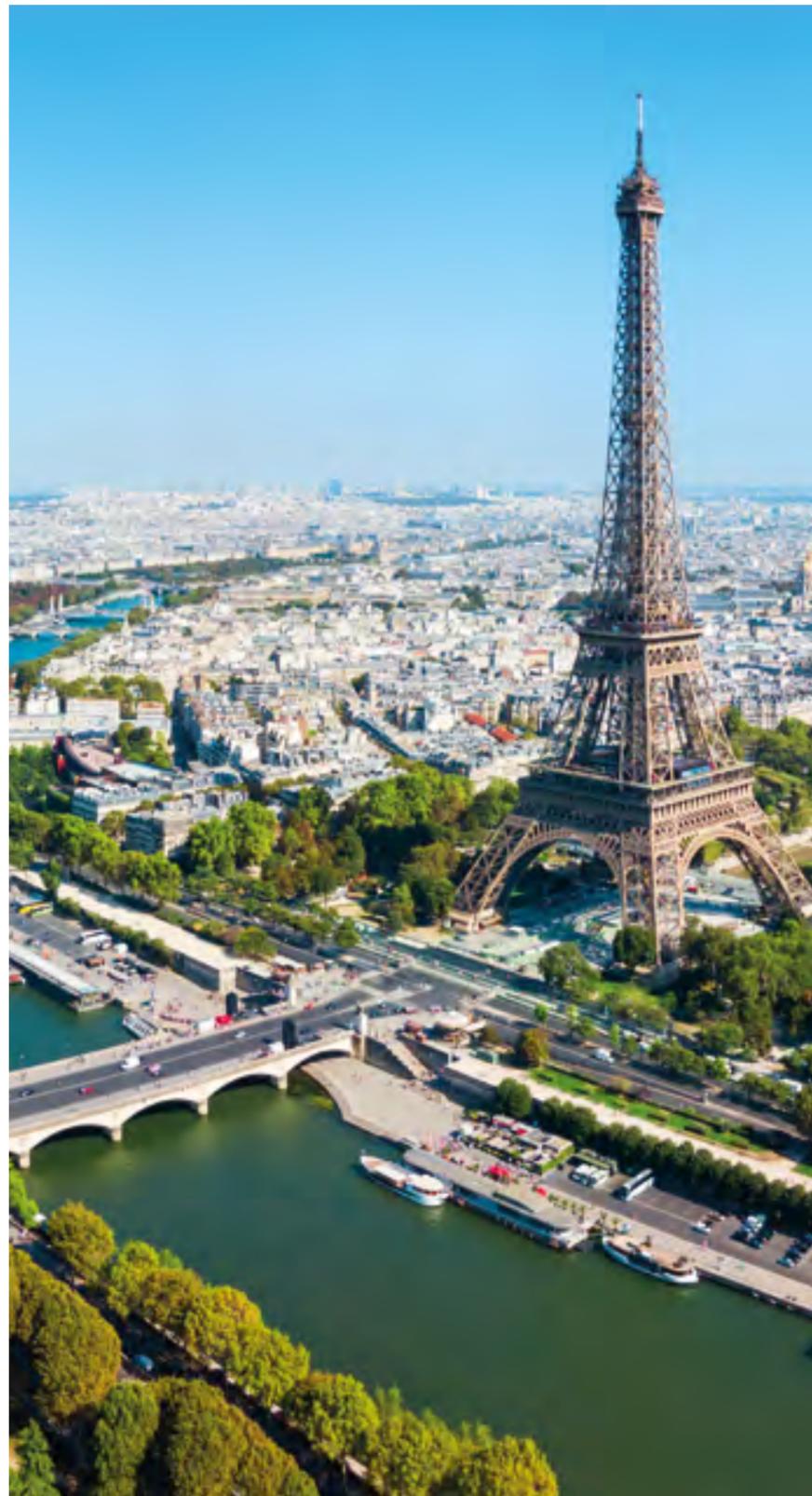
LOYERS PRIME EN ÎLE-DE-FRANCE (EN € HT HC / M² / AN)



Le changement des comportements : une réalité et une opportunité

Coworking, coliving, coconception... En tête des nouvelles aspirations sociétales, l'envie de flexibilité, de partage et d'échange porte pour l'immobilier tertiaire de réelles opportunités. Pour répondre à cette demande, les formes d'environnement de travail comme les services mutualisés offrant plus d'efficacité et de bien-être se multiplient : cuisine commune, salles de sport, de détente ou de projection, salons privés... Une étude récente de BNP Paribas Real Estate montre comment, porté par cet élan, le marché européen du coworking se structure. Londres et Paris, qui affichent les plus fortes densités, connaissent aussi les plus fortes progressions en valeur absolue. Une autre étude publiée par JLL apporte un éclairage supplémentaire sur ces questions en mettant en évidence

l'existence d'un lien direct entre approches immobilières innovantes et réussite économique. Les entreprises visionnaires, celles qui ont notamment presque deux fois plus d'espaces flexibles que la moyenne, ont aussi la plus forte croissance de leurs bénéficiaires. L'explication se trouve peut-être dans le dernier baromètre Paris Workplace SFL/IfoP sur les perceptions et les attentes des salariés parisiens. Il montre que la qualité des interactions avec les collègues est, parmi les critères testés, celui qui a le plus d'impact sur leur performance. Des bureaux qui facilitent les échanges sont donc un élément important dans le choix d'un employeur. Les attentes de ces salariés « hyper-relationnels » portent désormais sur des bureaux partagés et des lieux de réunion, de détente et de convivialité nombreux et atypiques. Autant d'exigences anticipées par Cegereal, notamment à l'occasion de la rénovation de la tour Europlaza.



Paris, l'avenir à pied d'œuvre

Le 4 novembre, le Premier ministre français Édouard Philippe donnait le coup d'envoi de la construction du village olympique. Cet immense chantier rappelle le rôle moteur que cet événement s'apprête à jouer dans l'aménagement de l'Île-de-France et, par voie de conséquence, dans le maintien et le développement de son attractivité pour les entreprises comme pour leurs salariés. Au passage, les jeux Olympiques de 2024 donnent un coup d'accélérateur au Grand Paris Express. Quatre lignes nouvelles convergeront par exemple vers le village olympique améliorant les conditions de travail et de vie des Franciliens.

La capitale française arrive cette année en tête du classement des villes européennes les plus attractives pour les professionnels de l'immobilier. Paris passe de la 10^e à la première place, portée par les grands projets immobiliers des jeux Olympiques et du Grand Paris, ainsi que par sa situation géopolitique, marquée par la proximité avec Londres et une situation centrale en Europe*.

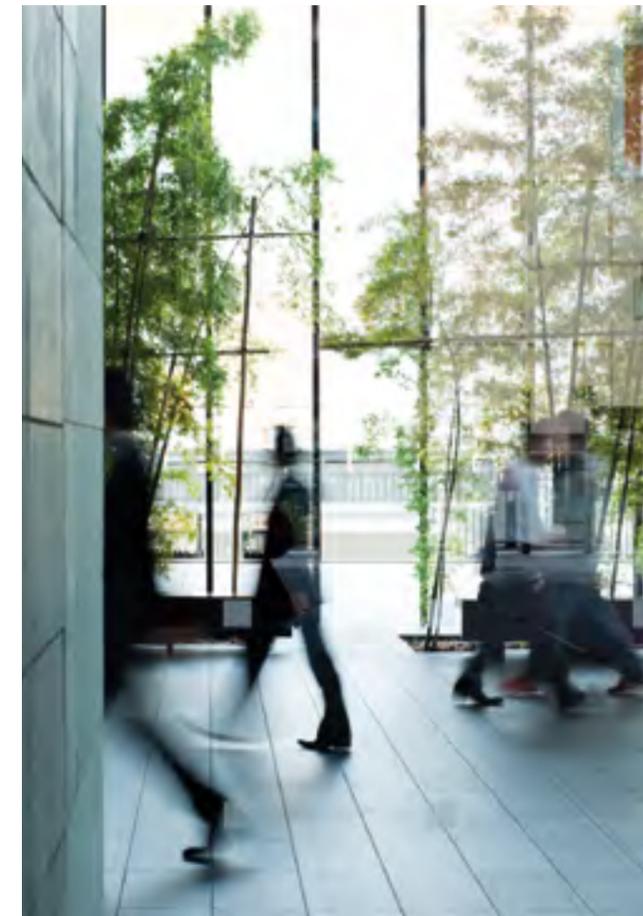
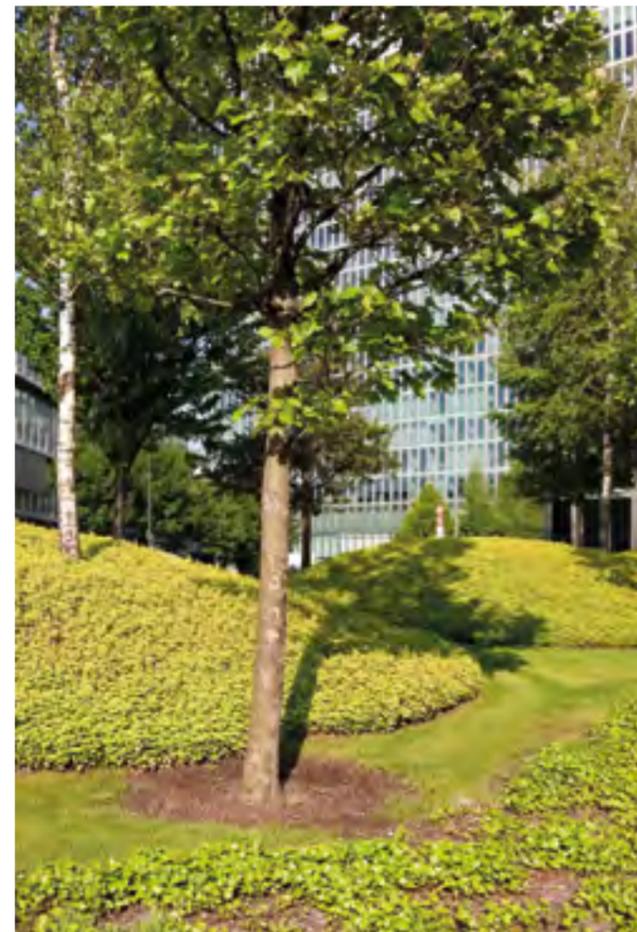
L'engagement contre le réchauffement climatique devient incontournable

Le calendrier se resserre pour contenir le réchauffement climatique dans les limites des 2 degrés par rapport à l'ère préindustrielle, évoqués dans l'Accord de Paris. Interpelées par l'opinion publique et par les grandes institutions nationales et internationales, les entreprises sont appelées à jouer un rôle croissant dans cette mobilisation universelle. En France, elles sont déjà plus de 1 000 à s'être regroupées dans le Global Compact, le réseau planétaire en train de s'approprier les 17 Objectifs de Développement Durable proposés par l'ONU. Cegereal en fait partie. À l'échelle des territoires, les entreprises se retrouvent aussi en première ligne. Leur impact sur les conditions

de vie, d'activité et de développement est scruté à la loupe par les acteurs locaux. En zone urbaine, elles ont par exemple un rôle direct à jouer dans la reconquête de la biodiversité. Cegereal démontre notamment son implication sur ce sujet au travers de plantations d'arbres et d'installation de nichoirs dans les espaces végétalisés de son parc immobilier. Ces actions sont reconnues par le GRESB, qui lui décerne la 1^{re} position au classement 2019 parmi les sociétés cotées en Europe. Le CDP, ONG de référence en matière de lutte contre le changement climatique, lui accorde le score de « B », supérieur au score moyen des entreprises européennes et du secteur financier, classées « C ».

Brexit : des effets qui se poursuivent

En mai, les 200 employés de l'Autorité Bancaire Européenne ont pris possession de leurs nouveaux locaux dans la Tour Europlaza, à La Défense. Cet événement symbolique rappelle que le Brexit a déjà provoqué d'importants mouvements parmi les institutions et services financiers basés à Londres, préférant bien souvent Paris à Francfort, pour des raisons de qualité de vie. Même si, trois années après le référendum historique, les doutes sur son effectivité ont pris fin, les négociations commerciales qui s'ouvrent entre le Royaume-Uni et l'Union européenne demeurent pleine d'incertitudes pour les entreprises. De nouveaux transferts d'activité vers le continent ne sont pas à exclure.



Un environnement concurrentiel stable

Dans le même temps, l'environnement concurrentiel de Cegereal reste stable. Il est composé principalement de sociétés de gestion, d'investisseurs historiques comme les assureurs et les caisses de retraite ainsi que d'autres foncières cotées s'intéressant, comme elle, à l'immobilier tertiaire haut de gamme au sein du Grand Paris. Fait significatif : les investisseurs étrangers s'intéressent de plus en plus au marché de l'immobilier d'entreprise hexagonal, y engageant 15,8 milliards d'euros en 2019, soit une augmentation de 14 % sur un an. Les Nord-Américains ont apporté, à eux seuls, 28 % de ces montants. Pour conserver sa place de foncière de référence, Cegereal suit avec la plus grande attention l'évolution de son marché, tout en anticipant les principales mutations sociétales pouvant l'impacter, dont l'intensification de la lutte contre le changement climatique et la montée des nouvelles attentes des salariés. Chaque année, elle réalise sur ses actifs d'importants investissements qui préservent leur attractivité. À la recherche d'une croissance profitable, elle mène avec la plus grande rigueur une politique d'acquisitions ciblées, ne se positionnant que sur les biens premium présentant un fort potentiel de création de valeur à long terme.

* Étude PwC et Urban Land Institute, décembre 2019.

UNE ORGANISATION TOURNÉE VERS LA SATISFACTION CLIENT

Cegereal a fait le choix d'une structure légère et décentralisée, caractérisée par une forte agilité. En complément, elle mobilise des partenaires reconnus, faisant référence dans leur domaine. Aux côtés de ses salariés, ils sont engagés dans une démarche d'amélioration continue en termes de services et de performance environnementale et sociétale. Ils ne cessent d'innover, guidés par les attentes de ses locataires, parmi les plus exigeants du marché.

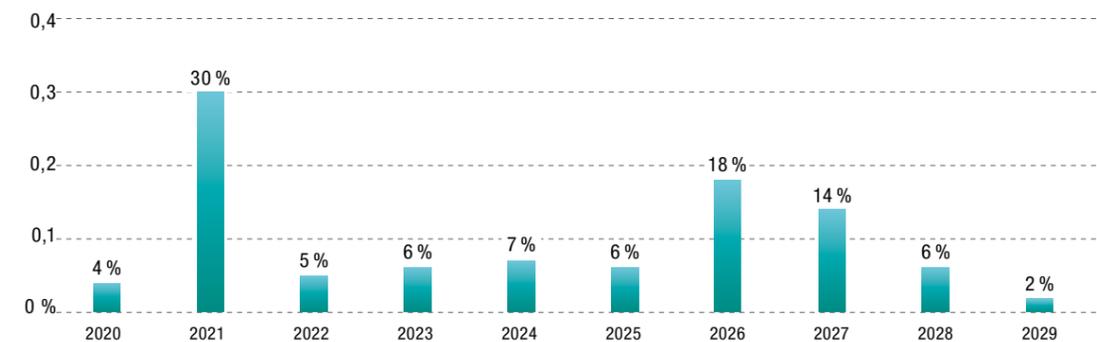
Des locataires de premier rang



Autorité Bancaire Européenne, KPMG, Radio France, Hewlett Packard, Huawei, Axens... Les locataires des immeubles de Cegereal sont des entreprises solides, de renommée et d'envergure nationale ou internationale. Près de 90 % d'entre elles bénéficient des deux meilleures notations Dun & Bradstreet, gage de fiabilité financière.

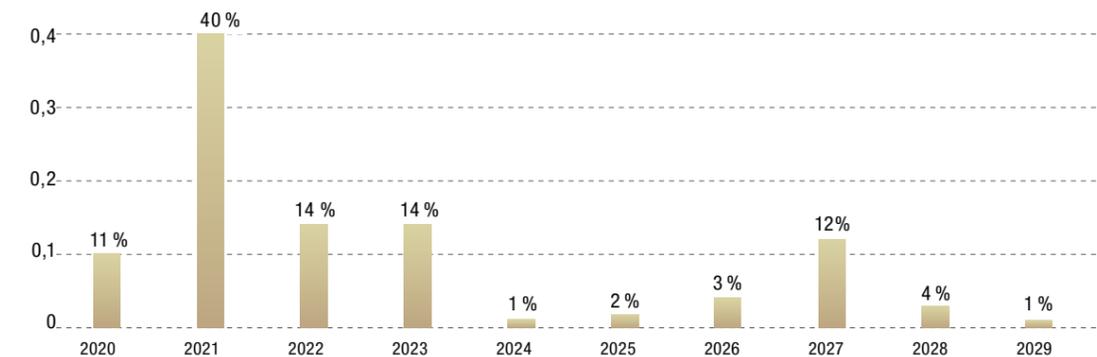
Logiquement, elles attendent de leurs prestataires un engagement et une qualité de service à la hauteur des critères qu'elles s'appliquent à elles-mêmes. Ces 3 dernières années, 45 % des surfaces ont fait l'objet d'un renouvellement ou d'une extension de bail, montrant que Cegereal leur délivre ces prestations aux derniers standards, dans un dialogue continu et stimulant.

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



● Année de fin de bail (en % du loyer total potentiel au 31/12/2019)

ANNÉE DE CONGÉ POSSIBLE (en %)



● Année de congé possible (en % du loyer total potentiel au 31/12/2019)



Innover en permanence



L'essor du coworking n'est que la partie visible d'un mouvement de fond qui révolutionne les rapports de travail au sein même de l'entreprise. Cegereal entend accompagner et stimuler ces nouvelles dynamiques en innovant en permanence. Pour cela, elle s'appuie sur sa position d'observateur privilégié acquise à l'écoute de ses locataires. À chaque opération de rénovation, à chaque départ de locataire, les espaces de travail deviennent plus flexibles pour changer rapidement de fonction, parfois plusieurs fois par jour. Ils n'enferment plus leurs utilisateurs dans un seul type de fonctionnement et invitent successivement à la rencontre, la créativité, la concentration ou la détente. Physiquement et digitalement, le bureau agile est ouvert sur le quartier qui l'abrite, les partenaires extérieurs de l'entreprise et... la planète dans son ensemble. À l'image des réseaux sociaux qui organisent nos appartenances en cercles concentriques.

L'écoute et la confiance



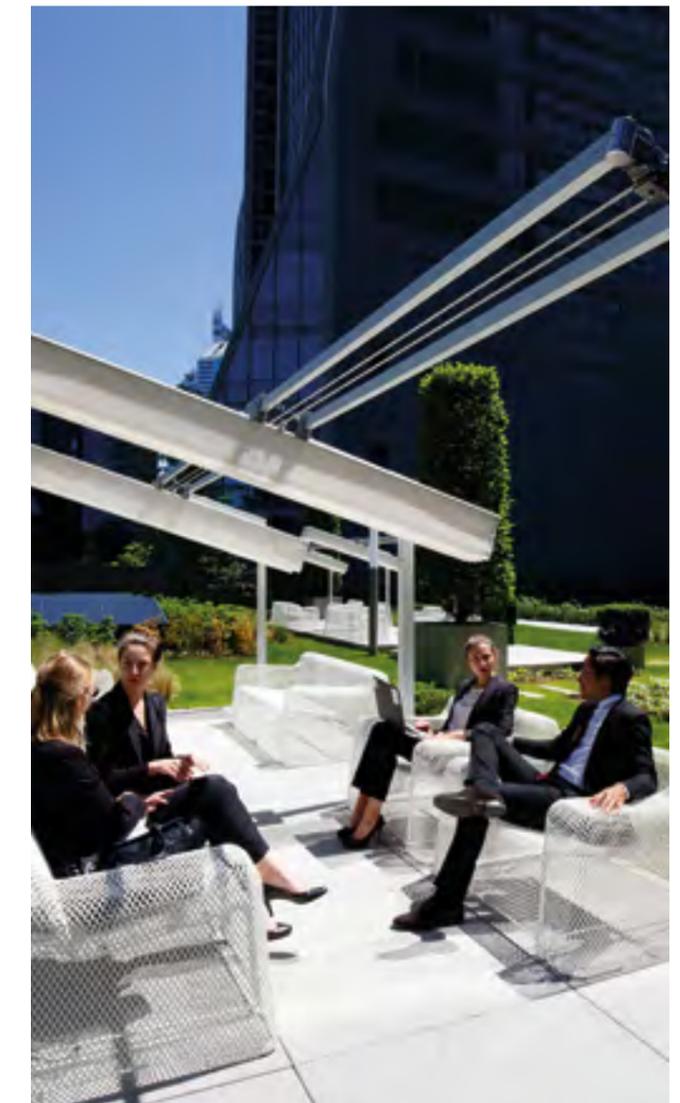
En phase avec ceux de leurs collaborateurs et partenaires, les besoins immobiliers des entreprises ne cessent d'évoluer. Cegereal les aide à attirer et fidéliser les talents en repensant régulièrement les services et les espaces de ses immeubles.

Ce travail passe par une écoute de tous les instants, assurée au quotidien par ses gestionnaires de site, qui ont pour mission première de personnaliser leurs prestations. En parallèle, des rencontres régulières sont proposées par les dirigeants de Cegereal à tous ses clients, pour anticiper leurs attentes à court, moyen et long terme. Ses actifs offrent l'ensemble des prestations que ces entreprises considèrent aujourd'hui indispensables : parking, climatisation, sécurité, restaurants, cafétéria, fitness... Pour autant, ils font régulièrement l'objet d'investissements qui préservent leur attractivité. Derniers en date : la transformation des espaces de restauration de la tour Europlaza en lieu agile, propice aux séances informelles de travail, prisées des nouvelles générations. La confiance se gagne dans la durée.

Relever ensemble les grands défis sociétaux



Dès sa création, en 2006, Cegereal s'est dotée d'une démarche RSE, sans cesse renforcée. Pilotée par un comité spécialisé présidé par sa direction générale, elle fixe des objectifs et met en place des actions pour les atteindre. Lancé en 2015, le programme « Upgreen your business » marque une nouvelle étape en engageant l'ensemble de ses parties prenantes, bien au-delà de ses salariés. Ainsi, à l'acquisition de chaque nouvel immeuble, l'ensemble des paramètres environnementaux, de sécurité, de santé et de bien-être au travail sont analysés. Par la suite, ses gestionnaires de sites sont engagés par contrat à mettre en œuvre sa démarche environnementale. Ils doivent notamment fournir, tous les trimestres, les données ESG relatives à leurs responsabilités dans ce domaine. 100 % de ses fournisseurs ont signé une charte d'achats responsables les engageant à suivre la politique environnementale de Cegereal. Enfin, ses salariés sont protégés par une charte éthique relative aux enjeux RSE. 100 % sont satisfaits de leurs conditions de travail.





Un leader international pour *asset manager*



Northwood Investors est l'actionnaire majoritaire de Cegereal. Il fait aussi figure de référence au niveau mondial en matière de gestion d'actifs. Ses experts sont idéalement placés pour appréhender, avec tout le recul nécessaire, l'évolution du marché parisien et de sa région. Ils constituent pour Cegereal une précieuse force de recommandation sur sa stratégie de repositionnement et de valorisation. Par contrat, ils effectuent pour elle de nombreuses missions d'évaluation et de conseil relatives aux investissements sur son patrimoine – acquisitions ou rénovations – ainsi qu'à ses performances d'exploitation.

Des gestionnaires d'immeubles force de proposition

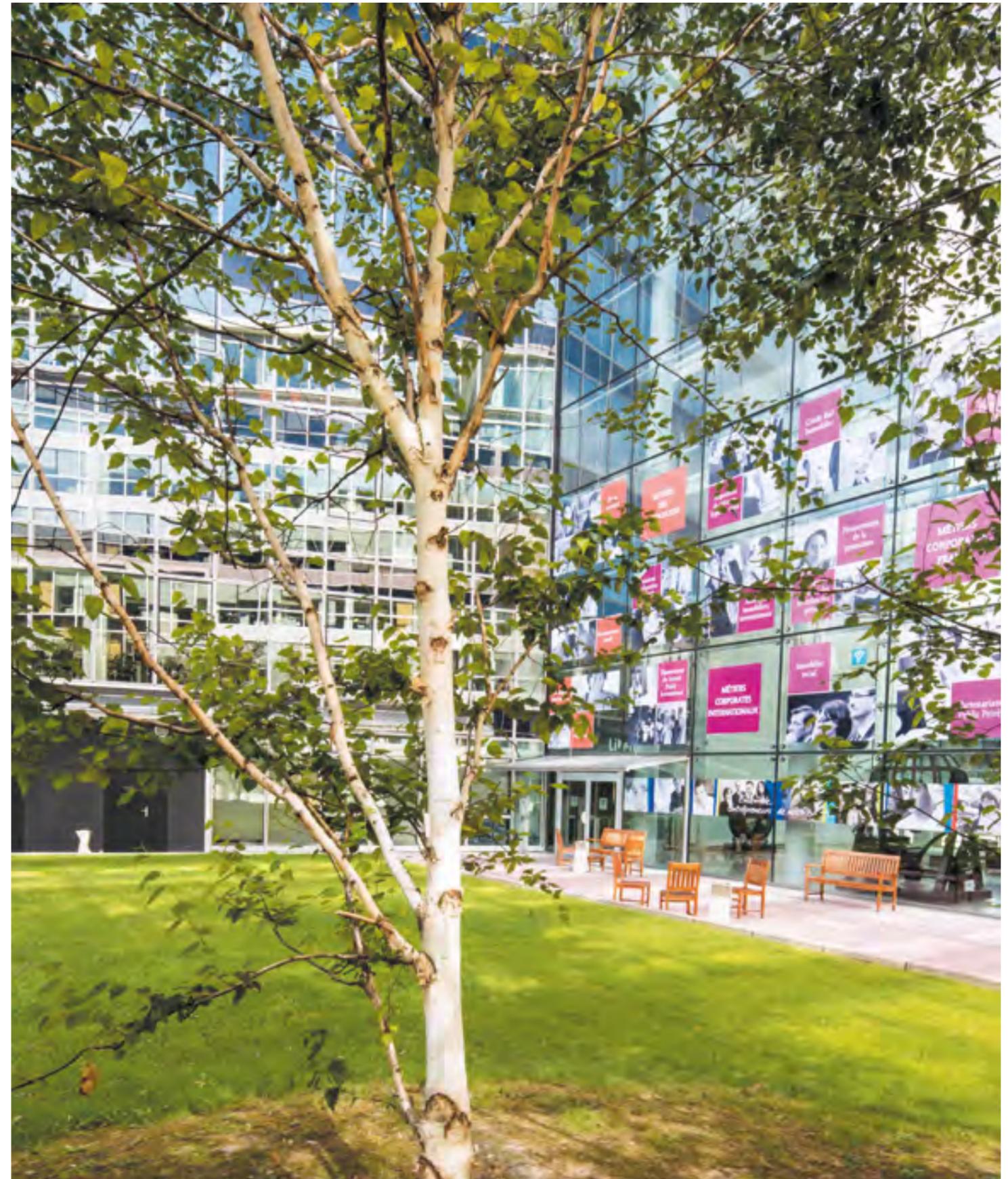


Les *property managers* assurent la gestion quotidienne des immeubles, qu'il s'agisse de gestion technique, de facturation ou de respect des obligations locatives. Ils jouent donc un rôle clé dans la délivrance du service et sont, au quotidien, les premiers acteurs de la relation client. Cegereal travaille avec des prestataires reconnus avec lesquels elle noue une relation sur le long terme. Par contrat, ils sont tenus de lui fournir de nombreux indicateurs de performance, qui nourrissent le dialogue, dans une logique d'amélioration continue. Ils sont aussi tenus d'être force de proposition, notamment pour optimiser les plans pluriannuels de travaux.

En 3 ans, près de

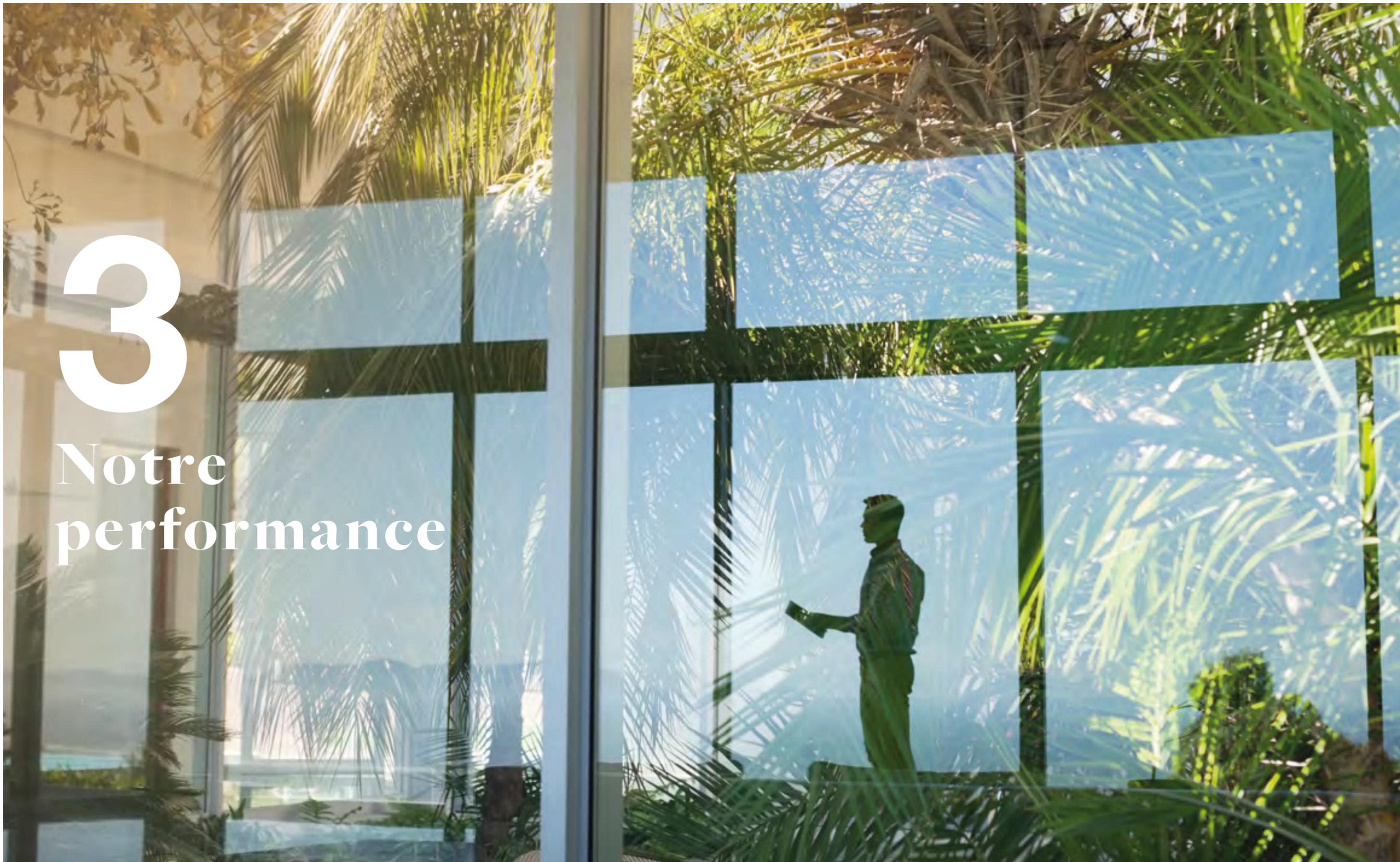
45 %

de signature ou renouvellement (en m²)



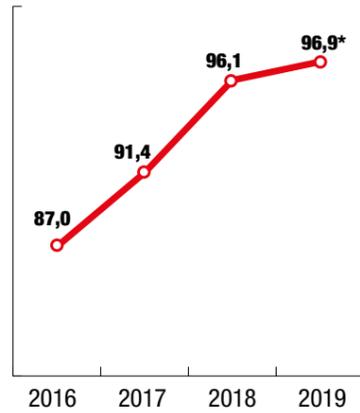
3

Notre performance



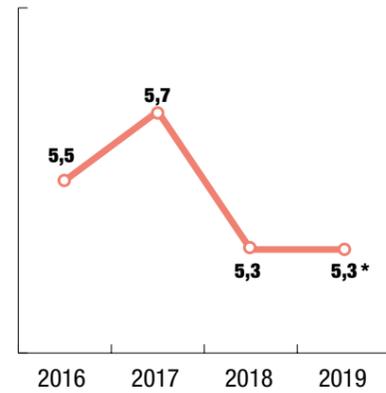
PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

TAUX D'OCCUPATION
(en %)



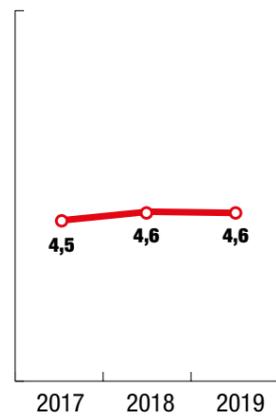
* Comprenant les dernières signatures sur Europlaza

DURÉE MOYENNE
PONDÉRÉE DES BAUX
(en année)

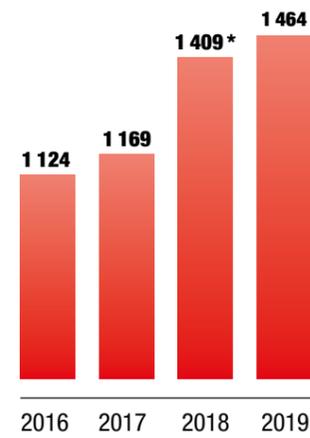


* Comprenant les dernières signatures sur Europlaza

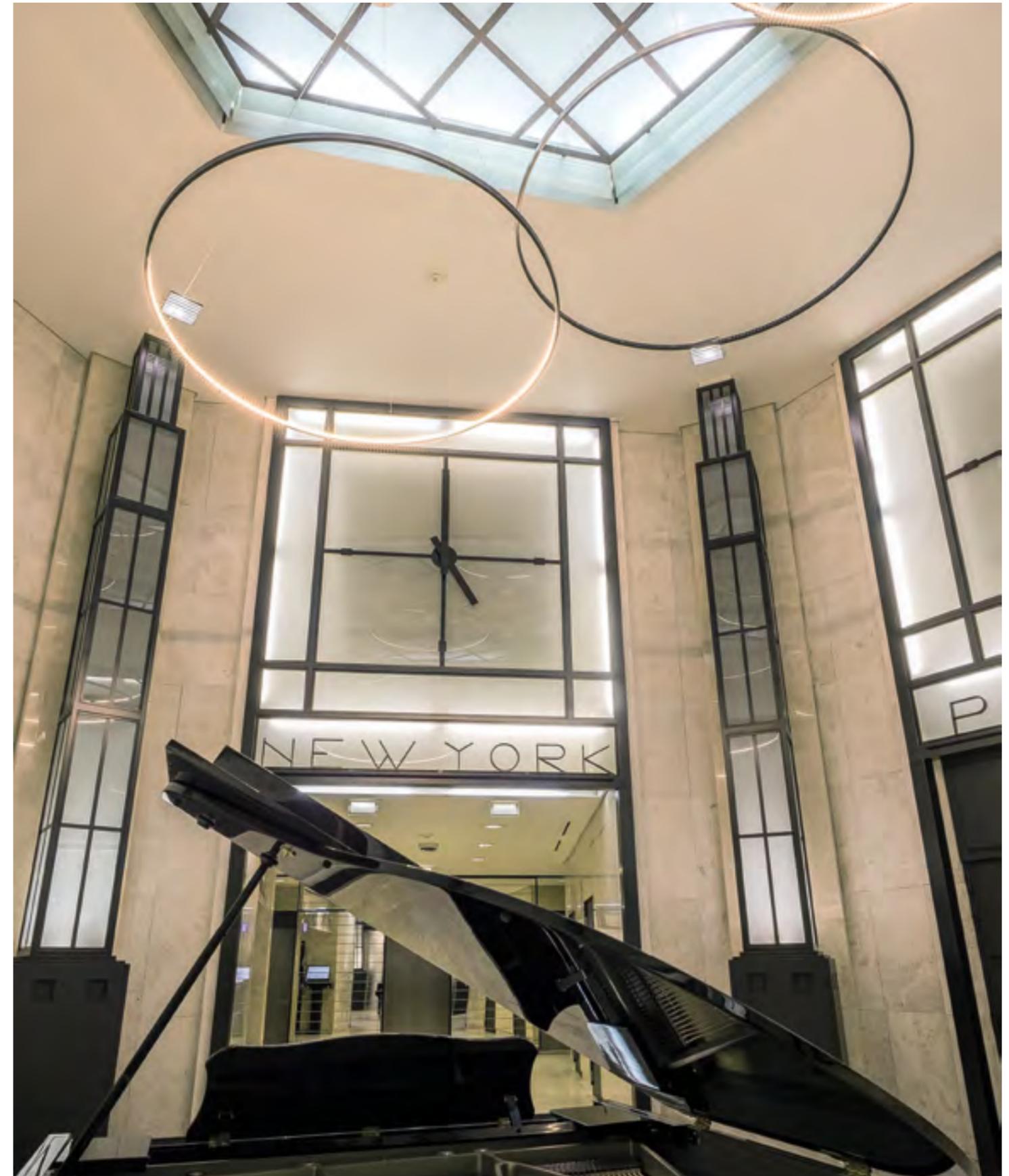
TAUX DE RENDEMENT
"EPRA TOPPED-UP NIY"
(en %)



VALEUR DU PATRIMOINE
(en M€)

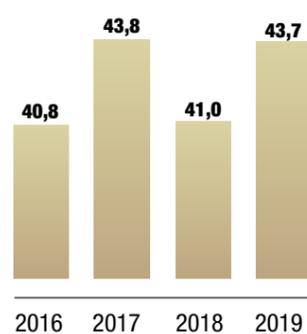


* Impact de l'acquisition de Passy Kennedy

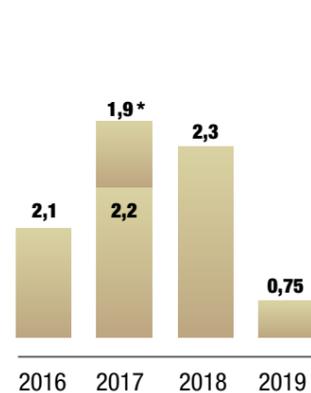


PERFORMANCE FINANCIÈRE

ANR EPRA TRIPLE NET
HORS DROIT PAR ACTION
(en €)

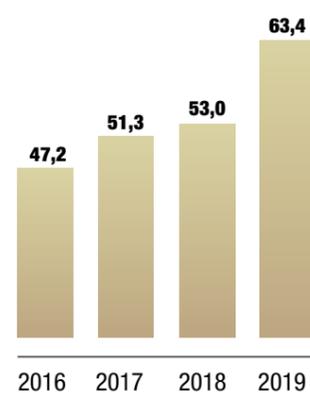


DISTRIBUTION PAR ACTION
(en €)

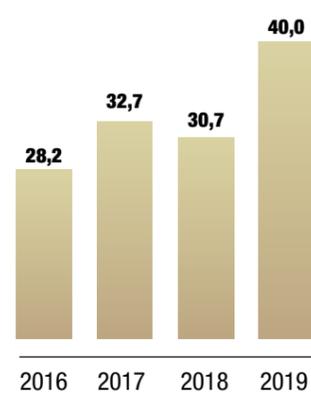


* Incluant une distribution exceptionnelle de 1,9 € par action.

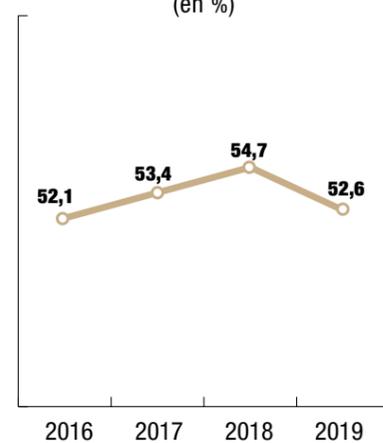
LOYERS IFRS BRUTS
(en M€)



RÉSULTAT EPRA
(en M€)

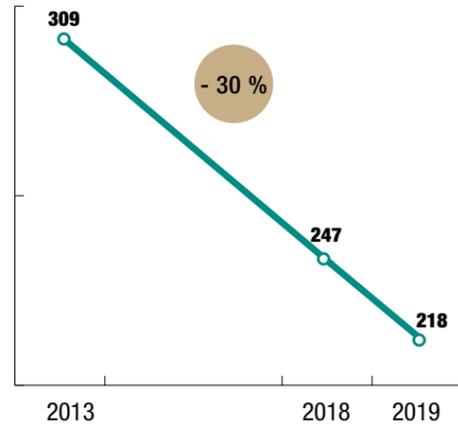


LTV
(en %)

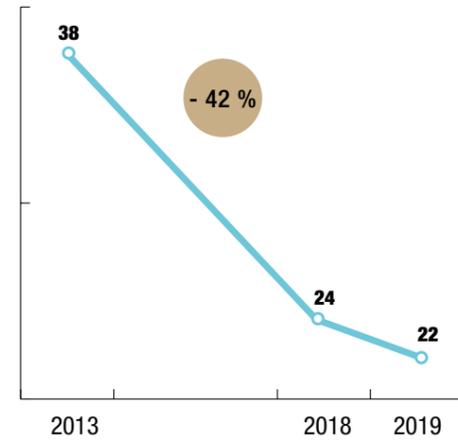


PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

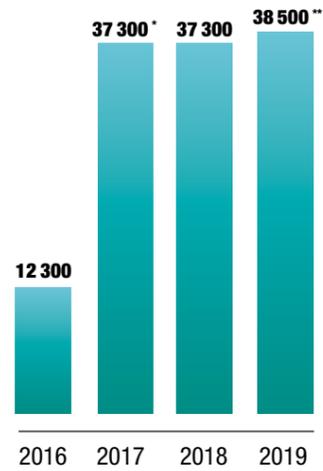
CONSOMMATION D'ÉNERGIE
(en kWhEF/m²)



ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE
(en kg.CO₂e/m²)

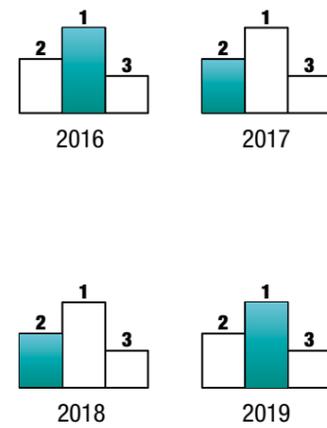


ESPACES NATURELS
(en m²)



* Impact de l'acquisition d'Hanami
** Impact de l'acquisition Passy Kennedy,

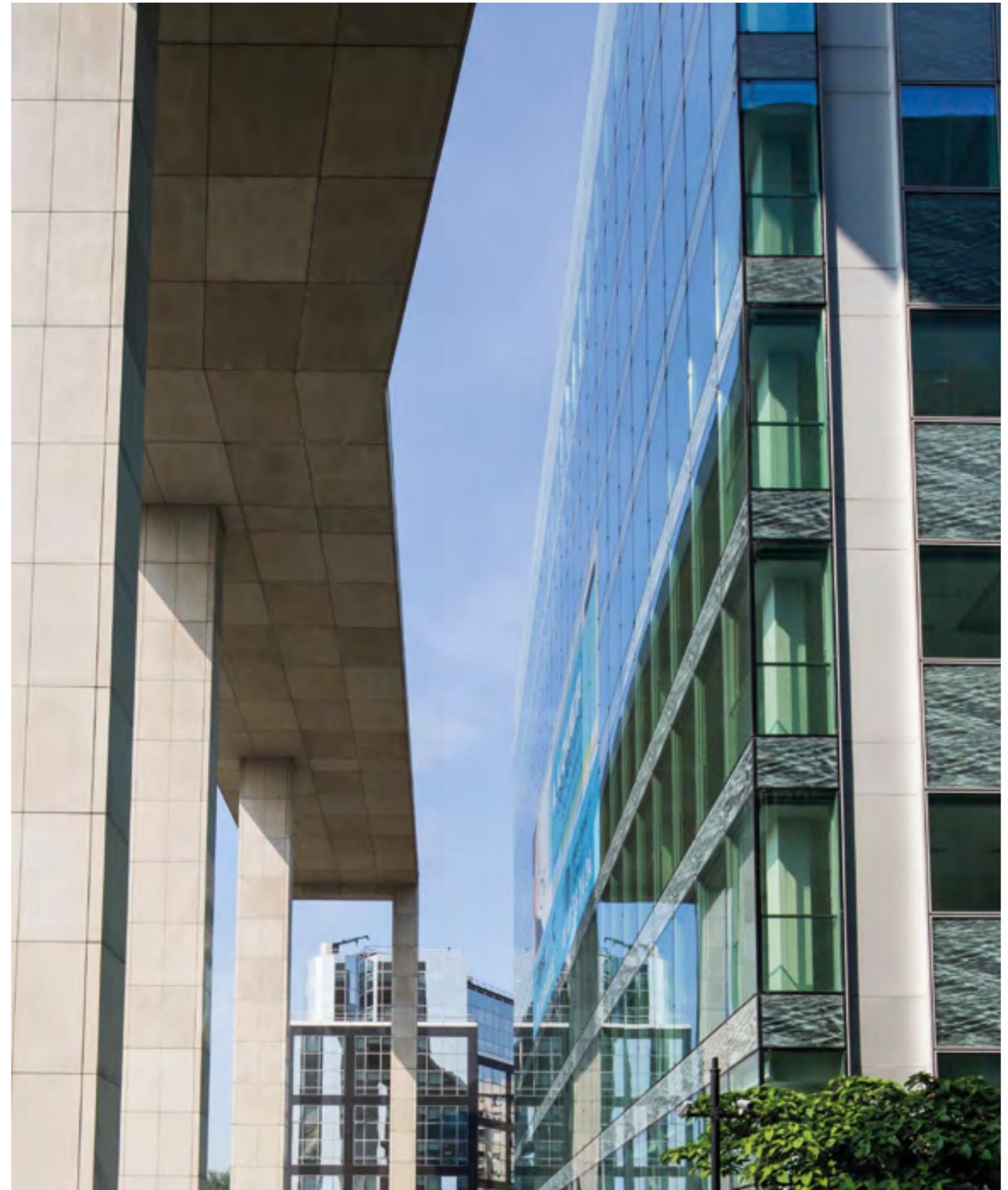
CLASSEMENT AU GRESB*



* Global Real Estate Sustainability Benchmark

NOTRE PERFORMANCE

NOTRE PERFORMANCE



DONNÉES FINANCIÈRES CONDENSÉES

COMPTES IFRS (en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
BILAN ACTIF		
Immeubles de placement	1 463 920	1 408 520
Autres actifs non courants	23 218	20 873
Actifs non courants	1 487 138	1 429 393
Créances clients	9 720	7 747
Autres créances	11 900	14 842
Trésorerie et équivalents de trésorerie ⁽¹⁾	44 880	53 367
Actifs courants	66 499	75 957
Total actif	1 553 637	1 505 350
BILAN PASSIF		
Capital social	79 532	78 006
Primes et réserves	569 975	563 777
Résultat de la période	80 760	33 106
Capitaux propres	730 268	674 889
Passifs non courants ⁽²⁾	774 743	773 655
Passifs financiers courants	3 468	3 152
Autres dettes courantes	45 158	53 653
Autres passifs	823 369	830 461
Total passif	1 553 637	1 505 350
COMPTE DE RÉSULTAT		
Loyers net ⁽³⁾	51 793	37 034
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	46 230	11 701
Résultat opérationnel ⁽⁴⁾	94 289	44 607
Résultat financier	(13 529)	(11 501)
Résultat net	80 760	33 106

(1) Le tableau de flux de trésorerie est présenté en page 100 du rapport annuel.

(2) Le ratio d'endettement et le ratio de couverture des intérêts sont présentés en page 84 du rapport annuel.

(3) Loyer + autres prestations - charges liées aux immeubles.

(4) Loyers nets + variation de la juste valeur des immeubles de placement + charges administratives et autres charges opérationnelles + autres produits exceptionnels.



4

Notre gouvernance





UN ACTIONNARIAT SOLIDE ET ENGAGÉ

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

Northwood Investors gère un patrimoine immobilier de 8 milliards de dollars investis aux États-Unis et en Europe, dans un objectif de création de valeur à long terme.

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

57,2 %	Northwood Investors
24,9 %	GIC
5,1 %	AXA
12,7 %	Flottant
0,1 %	Actions propres



Carte d'identité boursière

Nom	Cegereal SA
NYSE	EURONEXT PARIS
Code ISIN	FR 0010309096
Code LEI	969500EQZGVHQZQE212
Mnemo	CGR
CFI	ESVUFB
Type	Eurolist Compartiment B
Classification ICB	Sector 8670, Real Estate Investment Trusts
Indices	CAC All Shares IEIF SIIC France CAC Financials CAC RE Inv. Trusts Next 150
Éligibilité	SRD
Service titres	BNPP Securities Services

Transparence financière

Cegereal reste fidèle à son engagement de transparence et de proximité avec l'objectif de fournir à ses actionnaires des outils et des informations utiles à leur investissement. La société s'adresse à ses actionnaires à travers une communication financière régulière (communiqués de presse, publicités financières, rapports financiers annuel et semestriel).

Agenda de l'actionnaire

28 février 2020

Résultats annuels 2019

15 mai 2020

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2020

16 juin 2020

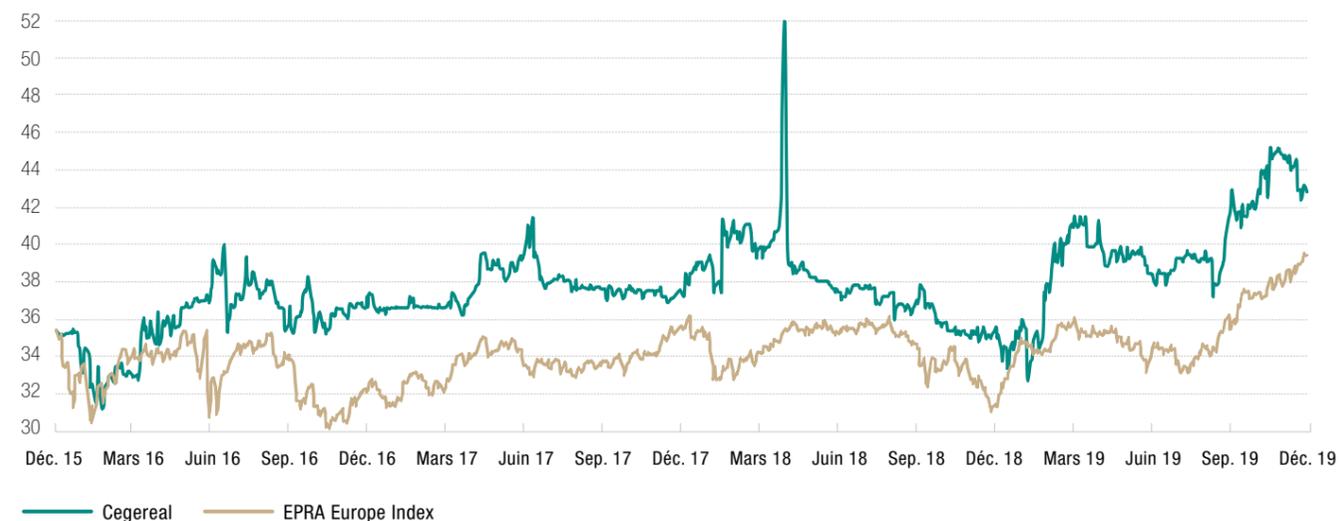
Assemblée générale

29 juillet 2020

Résultats du 1^{er} semestre 2020

Évolution du cours de Bourse

(en €)



Informations

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

GOVERNANCE

Cegereal applique des règles de gouvernance basées sur des principes de transparence et d'indépendance et se réfère aux recommandations de l'AFEP-MEDEF. Elle s'appuie sur une politique de gestion des risques exigeante et une organisation à trois niveaux : un Conseil d'administration, trois Comités actifs et une Direction générale proche de ses actionnaires. Cette organisation est conforme aux règles de gouvernance édictées par l'Autorité des Marchés Financiers français (AMF). Les statuts de Cegereal sont disponibles sur son site www.cegereal.com



COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

John Kukral



Président du Conseil d'administration.
Président-Directeur Général de Northwood Investors

Jérôme Anselme



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

Marie-Flore Bachelier



Administrateur indépendant. Secrétaire Générale et Directeur des marchés de capitaux chez Carmila

Jean-Marc Besson



Administrateur indépendant. Président de Smart-IM et non executive Director chez Terrell Group France

Erin Cannata



Administrateur. Managing Director chez Northwood Investors en Europe

Sophie Kramer



Administrateur. Senior Vice President chez Northwood Investors en Europe

Florian Schaefer



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

EFPL - GIC



Administrateur. Société représentée par Monsieur Sébastien Abascal, responsable de la stratégie, des investissements et des opérations d'asset management en France, en Allemagne, en Espagne et en Italie pour GIC Real Estate

ELPL - GIC



Administrateur. Société représentée par Madame Madeleine Cosgrave, directeur de la région Europe chez GIC Real Estate, responsable de la stratégie, des investissements et des opérations d'asset management

Europroperty Consulting



Administrateur indépendant. Société représentée par Monsieur Alec Emmott, son dirigeant. Ancien Directeur Général de la Société Foncière Lyonnaise de 1997 à 2007

DIRECTION

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

Jérôme Anselme, Directeur général

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



COMPOSITION DES COMITÉS SPÉCIALISÉS

Comité des investissements

4

Membres

Jean-Marc Besson (Président)
Sébastien Abascal
Alec Emmott
Florian Schaefer

Comité d'audit

3

Membres

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

Comité des nominations et des rémunérations

3

Membres

Alec Emmott (Président)
Marie-Flore Bachelier
Florian Schaefer



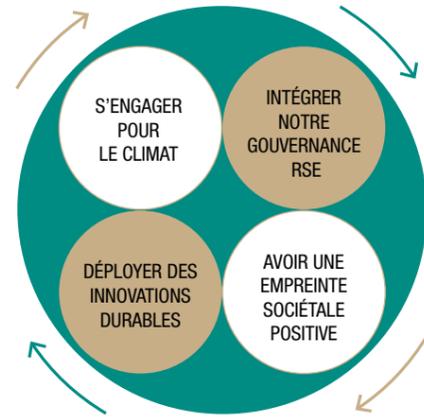
02

DÉCLARATION DE PERFORMANCE *extra-financière*

NOTRE PROGRAMME “UPGREEN YOUR BUSINESS” POUR UNE ACTIVITÉ RESPONSABLE

Cegereal maintient et renforce son engagement en faveur de la transition environnementale, sociale et sociétale sur le long terme. Pour la deuxième année, notre démarche volontaire de publication de la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF) témoigne de cette volonté d'exemplarité et de transparence. Les enjeux liés à la responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE) ont été analysés avec soin et ont permis de définir des objectifs en ligne avec les objectifs de la Stratégie Nationale Bas Carbone, la trajectoire 2 °C des Accords de Paris, mais aussi ceux du plan national pluriannuel sur l'énergie rattaché à la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

La stratégie RSE de Cegereal repose sur le programme « Upgreen your Business » qui s'articule autour de 4 axes stratégiques :



Ces axes ont été établis en réalisant, pour le Groupe, une analyse de la matérialité des enjeux et une cartographie des risques environnementaux, sociaux-sociétaux et de gouvernance (ESG).

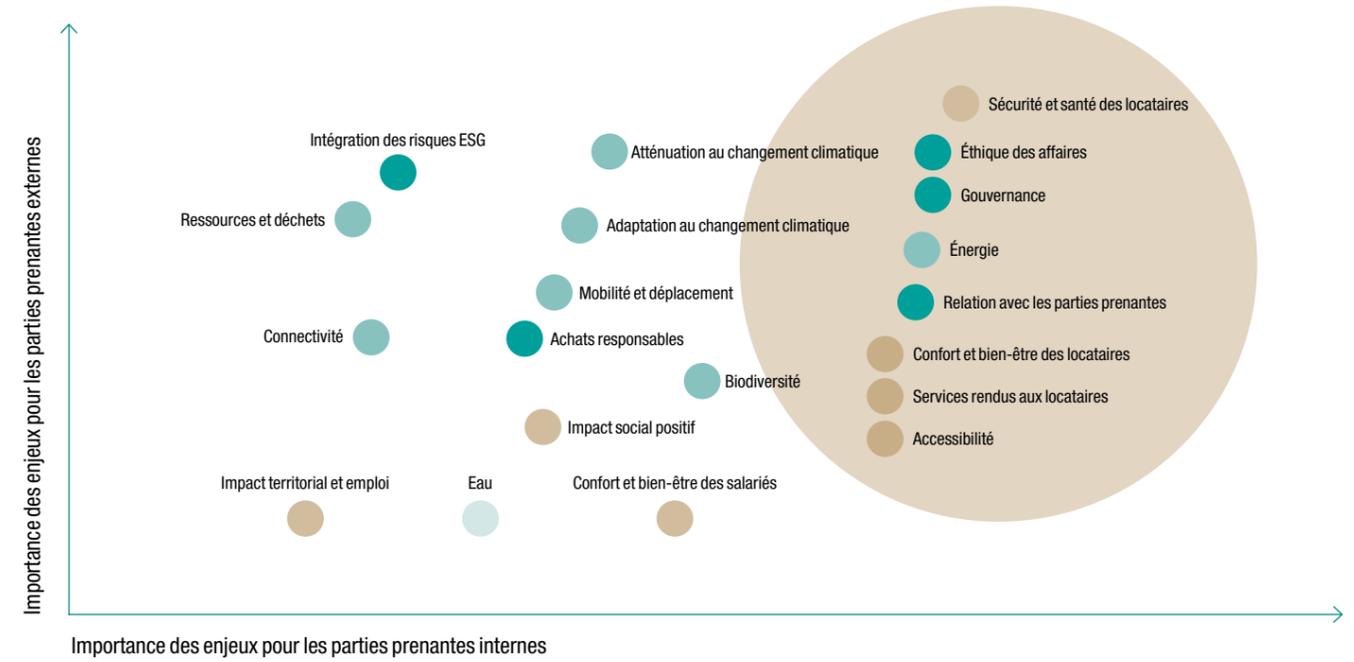
L'engagement de Cegereal est à nouveau récompensé. Le GRESB lui décerne la 1^{re} position au classement 2019 parmi les sociétés cotées en Europe. Le CDP, ONG de référence en matière de lutte contre le changement climatique, lui attribue le score de « B », supérieur au score moyen des entreprises européennes et du secteur financier, classées « C ».

ANALYSE DES ENJEUX ESG

Les enjeux ESG de Cegereal suivent un processus rigoureux d'identification et de hiérarchisation menés par son Comité RSE. En 2019, 20 enjeux ont été identifiés puis analysés avec nos parties prenantes clés internes et externes.

L'identification de ces enjeux s'appuie sur les pratiques reconnues : le guide « EPRAs BPR », le baromètre de l'immobilier responsable 2019 de l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable), les grandes thématiques attendues dans la DPEF, les thématiques demandées dans les questionnaires extra-financiers (GRESB, CDP, etc.) ainsi que les recommandations 2019 du MEDEF.

ANALYSE DE MATÉRIALITÉ DES ENJEUX ESG DE CEGEREAL (2019)



Les enjeux prioritaires ont permis d'identifier des risques et opportunités et d'établir un plan d'actions pluriannuel. Ce processus est réalisé chaque année, conformément au cadre normatif de la certification ISO 14001 dont Cegereal est détentrice.

RISQUES ESG

Cegereal procède annuellement à une revue des risques spécifiques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats. Sont intégrés à cette analyse les risques ESG⁽¹⁾. Cet exercice permet à Cegereal de saisir les opportunités de marché, d'innover et de prendre des mesures de maîtrise.

De plus, confortée par l'évolution croissante des attentes des investisseurs sur ces sujets, elle intègre les recommandations issues du dernier rapport du TCFD (Task force on Climate-related Financial Disclosures) présidé par Michael R. Bloomberg.

Cinq risques ESG prioritaires ressortent de l'analyse des enjeux. Ils ont été identifiés suite à une pondération en fonction de la probabilité d'occurrence, de leur impact et des dispositifs de maîtrise existants :

- Le risque de réputation lié aux problématiques de santé, confort et bien-être des locataires,
- Les risques réglementaires et de réputation liés à l'énergie,
- Les risques réglementaires et de réputation liés aux émissions de Gaz à Effet de Serre (GES),
- Les risques physiques liés au changement climatique,
- Le risque de réputation lié à la biodiversité.

Les actions de limitation de ces risques sont intégrées au plan d'actions « Upgreen Your business ».

(1) Cette revue de risques est effectuée et validée par le Comité de pilotage RSE, présidé par Jérôme Anselme (le Comité est décrit page 54).

PLAN DE PERFORMANCE ESG “UPGREEN YOUR BUSINESS”

Notre programme « Upgreen Your Business » a été renforcé en 2019 sur l'axe social et l'axe biodiversité.

La mise en place d'une politique sociale pour les locataires et les salariés incluant le confort et le bien-être permet de renforcer l'engagement de la direction sur ce sujet.

Une attention particulière à la biodiversité a permis d'identifier :

- la diversité des espèces existantes sur le patrimoine à partir des diagnostics écologiques,
- la diversité des espaces à partir du calcul du coefficient de biotope, et de les renforcer notamment au travers de plantations locales et de l'installation de nichoirs.

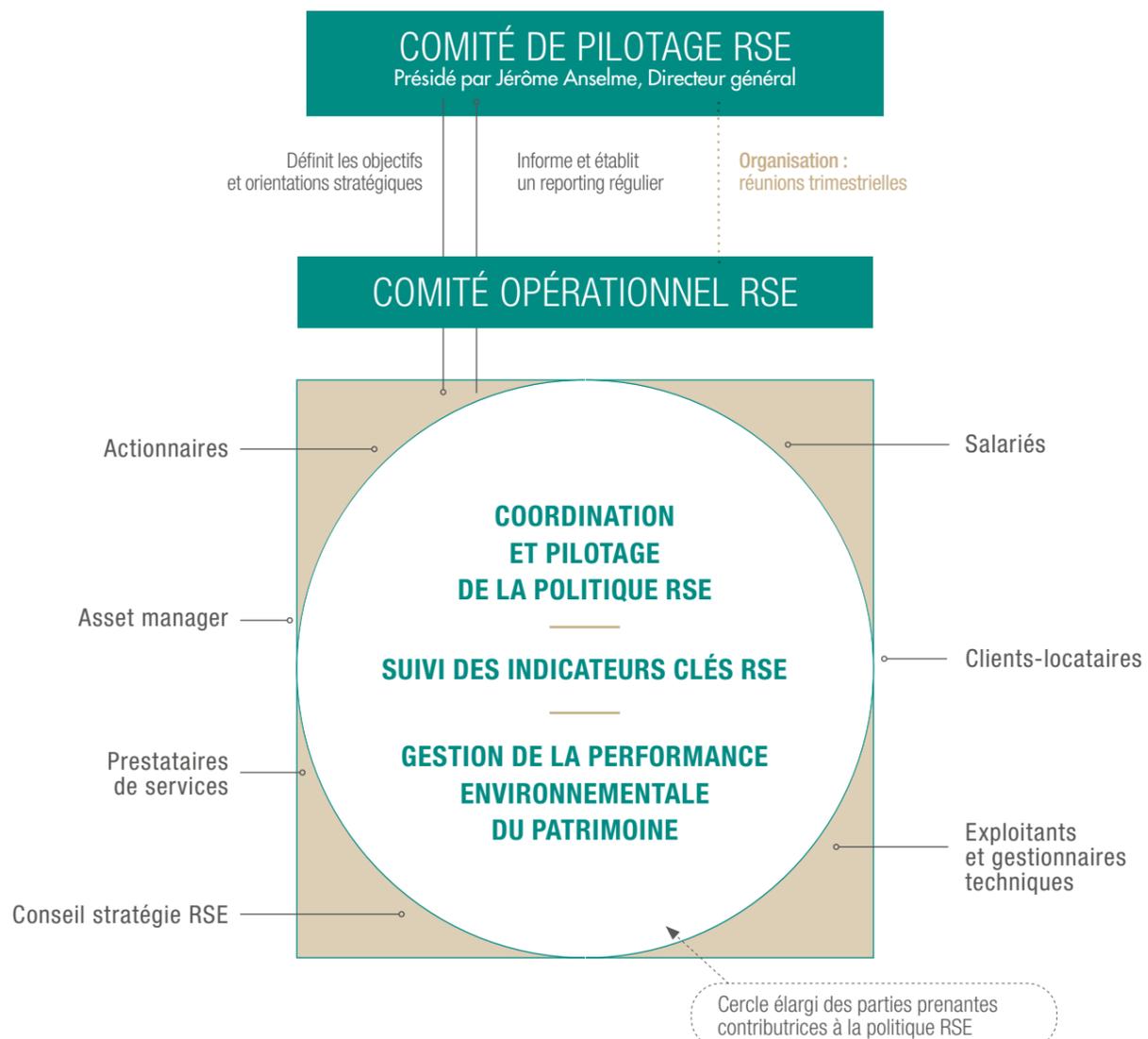
AXE STRATÉGIQUE	ENJEUX ESG-CLIMAT	ENGAGEMENTS	OBJECTIFS	ÉCHÉANCE	INDICATEURS	% D'ATTEINTE EN 2018	% D'ATTEINTE EN 2019
S'engager pour le climat	Carbone/GES	Réaliser un bilan carbone pour l'ensemble du patrimoine immobilier	100 % du patrimoine	Permanent	% d'actifs ayant fait l'objet d'un Bilan Carbone de bâtiments	100 %	100 %
S'engager pour le climat	Énergie	Réduire les consommations énergétiques finales de 40 % par rapport à 2013	- 40 %	2030	Moyenne des consommations d'énergie finale par m ²	73 %	74 %
S'engager pour le climat	Énergie	Se fournir en énergie renouvelable pour le patrimoine immobilier sur les parties communes	32 %	2022	% de consommation d'énergie renouvelable sur l'ensemble du patrimoine	52 %	39 % ⁽¹⁾
S'engager pour le climat	Énergie	Détenir 100 % de Contrat de Performance Énergétique (CPE) sur l'ensemble du patrimoine	100 % du patrimoine	2022	% de Contrat de performance énergétique	50 %	40 % ⁽¹⁾
S'engager pour le climat	Énergie, Carbone/GES, Ressources et déchets, Eau, Biodiversité	Maîtriser l'impact environnemental des constructions et déployer une charte de chantier propre sur l'ensemble de nos chantiers Application des principes de l'économie circulaire	100 % du patrimoine	Permanent	% de prestataires ayant signé la charte chantier propre	100 %	100 %
S'engager pour le climat	Carbone/GES	Diminuer de 54 % les émissions de gaz à effet de serre en 2030 par rapport à 2013	- 54 %	2030	Moyenne des émissions de GES par m ²	54 %	78 %
S'engager pour le climat	Résilience au changement climatique	Intégrer l'adaptation au changement climatique dans la gestion immobilière en acquisition et dans la vie du portefeuille	100 %	2022	Mise en place des processus métiers à la gestion des risques physiques au changement climatique	50 %	100 %
S'engager pour le climat	Énergie, Carbone/GES, Ressources et déchets, Eau, Biodiversité	Détenir 100 % d'actifs certifiés NF HQE™ Exploitation	100 % du patrimoine	Permanent	% en surface des actifs certifiés NF HQE™ Exploitation	100 %	100 %
S'engager pour le climat	Énergie, Carbone/GES, Ressources et déchets, Eau, Biodiversité	Détenir 100 % d'actifs certifiés BREEAM in-Use International	100 % du patrimoine	Permanent	% en surface des actifs certifiés BREEAM in-Use International	100 %	100 %
S'engager pour le climat	Énergie, Carbone/GES, Ressources et déchets, Eau, Biodiversité	Être certifié ISO 14001	100 % de l'activité de foncière	Permanent	Obtention du certificat ISO 14001	100 %	100 %
S'engager pour le climat	Énergie, Carbone/GES, Ressources et déchets, Eau, Biodiversité	Généraliser les annexes environnementales sur tous les baux	100 % des baux	Permanent	% de la surface locative du patrimoine ayant une annexe environnementale signée	89 %	100 %
S'engager pour le climat	Ressources et déchets	Déployer et suivre notre politique en faveur de l'économie circulaire	100 % du patrimoine	2022	Rédaction d'une feuille de route sur l'économie circulaire	-	-
S'engager pour le climat	Eau	Réduire les consommations d'eau des bâtiments de 20 % à horizon 2030	- 20 %	2030	Moyenne des consommations d'eau en m ³ /m ² .an	74 %	81 %
Intégrer notre gouvernance RSE	Gouvernance interne	Interroger 100 % des prestataires sur leur politique de développement durable et évaluer leur progression	100 % du volume d'achats	Permanent	% de réponses au questionnaire annuel « achats responsables » en % du volume d'achats de la société	91 %	98 %
Intégrer notre gouvernance RSE	Gouvernance interne	Avoir 100 % de charte « achats responsables » signée	100 % du volume d'achats	Permanent	% de charte d' « achats responsables » signée	89 %	93 %
Intégrer notre gouvernance RSE	Confort et bien-être des salariés	Mettre en place une politique de confort et le bien-être pour les salariés	Siège social	Permanent	% de satisfaction sur les questions sur le confort et le bien-être	100 %	90 %
Intégrer notre gouvernance RSE	Biodiversité	Avoir une représentation de la biodiversité actuelle des sites	100 % du patrimoine	Permanent	Calcul du coefficient de biotope	-	100 %
Avoir une empreinte sociétale positive	Mobilité et déplacements	Favoriser les transports en commun et les modes de transport doux (guides, affichages, outils numériques etc.)	100 % du patrimoine	Permanent	% d'actifs (en valeur) situés à moins de 200 m. d'un nœud de transports en commun et disposant d'équipements permettant la mobilité douce	100 %	100 %
Avoir une empreinte sociétale positive	Ressources et déchets	Déployer le tri sélectif des déchets sur 100 % du patrimoine	100 % du patrimoine	Permanent	% de surface concernée par le tri sélectif des déchets	100 %	80 %
Avoir une empreinte sociétale positive	Impact territorial et emploi	Évaluer notre contribution à l'activité économique et la répartition de notre valeur ajoutée	100 % du patrimoine	Permanent	% de prestataires locaux avec génération d'emplois indirects	100 %	100 %
Déployer des innovations durables	Énergie, Carbone/GES, Ressources et déchets, Eau, Biodiversité	Alimenter le fonds Innovation Durable au travers d'une taxe carbone	100 % de l'activité de la foncière	Permanent	Taxe carbone	100 %	100 %

(1) Intégration de Passy Kennedy en 2019

AXE 1 – AVOIR UNE GOUVERNANCE INTÉGRÉE

Cegereal est convaincue de l'importance d'engager l'entreprise dans la transition environnementale, sociale et sociétale. Depuis 2013, le Comité de Pilotage RSE, composé de la Direction RSE et de la Direction générale de Cegereal, est en charge de l'intégration des enjeux ESG dans la politique globale de Cegereal et de la mise en place du plan de performance ESG qui en découle.

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



L'amélioration continue de la politique environnementale sociale et sociétale permet d'appuyer l'engagement de Cegereal vis-à-vis de ses parties prenantes internes et externes.

Afin d'engager ses parties prenantes clés, Cegereal a structuré des processus et les outils ad hoc :

- une due diligence environnementale appliquée lors de chaque acquisition,
- des mandats de gestion qui engagent les property managers dans la démarche de Cegereal,

- un reporting trimestriel de collecte des données ESG,
- un questionnaire et une charte « achats responsables » qui impliquent les prestataires dans la politique environnementale de Cegereal,
- une charte éthique interne qui permet de rester proche des attentes des salariés,
- un questionnaire annuel afin de prendre en compte les attentes de toutes ses parties prenantes en matière d'ESG, qui se matérialise par les résultats dans la matrice de matérialité.

AXE 2 – S'ENGAGER POUR LE CLIMAT



CHANGEMENT CLIMATIQUE : ATTÉNUATION ET ADAPTATION

Objectif

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

Réalisations :

- Mise en place d'une comptabilité carbone annuelle par la réalisation du Bilan Carbone (scopes 1, 2 et 3) sur l'ensemble du patrimoine immobilier et sur son siège social.
- Intégration de l'évaluation des risques liés au changement climatique dans la Due Diligence Environnementale d'acquisition.
- Certification par l'ISO 14001 du système de management environnemental.

L'atténuation et l'adaptation au changement climatique est un axe fort du plan d'actions « Upgreen Your business ». Cegereal dispose d'une analyse fine de ses émissions de GES depuis 2013, ce qui lui permet d'identifier les actions à mener et de décider d'aligner ses objectifs de réduction des émissions de GES sur des objectifs plus exigeants que les Science-Based Target, soit 54 % en 2030 comme le prévoit la Stratégie Nationale Bas Carbone pour le secteur de l'immobilier en France. Le plan climat de Cegereal repose sur 4 piliers :

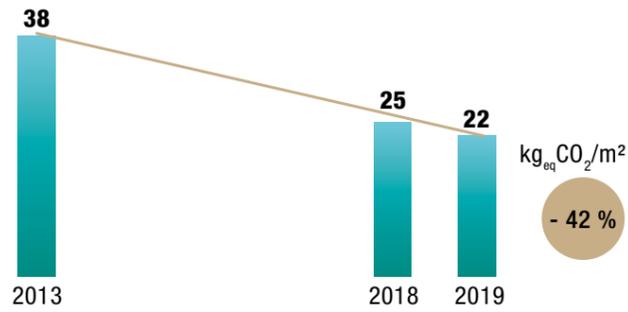
- Pilier 1 – Mesurer et diminuer ses émissions de GES de 54 % en 2030 par rapport à 2013 sur le patrimoine immobilier.
- Pilier 2 – Viser la neutralité carbone sur son périmètre direct.
- Pilier 3 – Engager ses parties prenantes clés dans une politique de maîtrise des risques liés au changement climatique.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



Résultats 2019 :

En 2019, les émissions de GES liées aux consommations énergétiques sur les actifs immobiliers s'élèvent à 22 kg_{eq} CO₂/m² soit 3 799 tonnes de CO₂. Cegereal affiche ainsi une réduction de 42 % par rapport à 2013⁽¹⁾.

Évolution depuis 2013 sur le patrimoine :

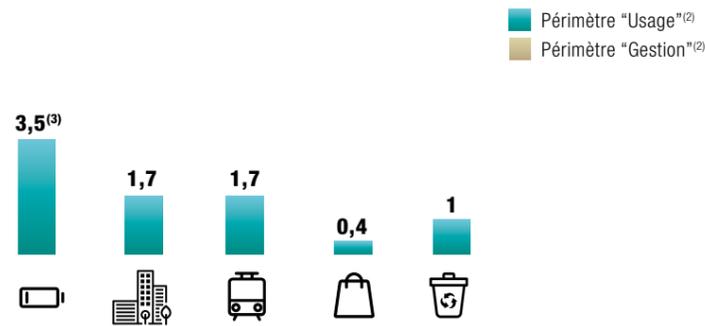


La réduction des émissions de GES repose sur le processus d'amélioration continue de la performance environnementale intrinsèque aux bâtiments, cela se traduit par :

- Des plans de progrès pluriannuels des travaux de rénovation.
- Des plans de progrès légers pour améliorer la performance énergétique.
- Des plans d'actions relatifs aux certifications BREEAM In-Use International et NF HQE™ Exploitation.

Le bilan carbone sur le périmètre du siège social de Cegereal se répartit sur les différents postes d'émissions comme suit :

BILAN CARBONE CORPORATE
8,3 t_{eq} CO₂ en 2019



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

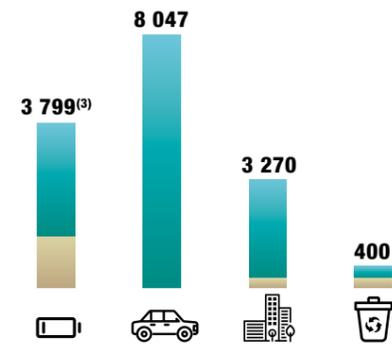
La situation géographique du parc immobilier en première couronne peut rendre les bâtiments de Cegereal sensibles aux risques d'inondations, de vagues de chaleur et d'îlots de chaleur. Pour s'en prémunir, Cegereal a su prendre des mesures adaptées :

- Dotation des property managers d'un plan de gestion des situations d'urgences avec les mesures adéquates.
- Présence d'équipements de base comme les barres de seuil et les balais de bas de porte.
- Acquisition de bâtiments possédant déjà des espaces verts permettant de réduire le phénomène d'îlot de chaleur propre au milieu urbain.



Le bilan carbone sur l'intégralité de son patrimoine se répartit sur les différents postes d'émissions comme suit :

BILAN CARBONE PATRIMOINE
15 515 t_{eq} CO₂ en 2019



- Émissions GES des consommations énergétiques
- Émissions GES des déplacements domicile-travail
- Émissions GES des immobilisations des bâtiments
- Émissions GES liées aux déchets

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

L'engagement des parties prenantes est une démarche clé pour Cegereal afin de réduire au maximum les émissions de GES, car le périmètre indirect des émissions constitue la part la plus importante des émissions totales liées à son activité. Il inclut notamment l'ensemble des émissions liées aux transports des locataires des immeubles et les usages informatiques.

La contribution des parties prenantes de Cegereal :

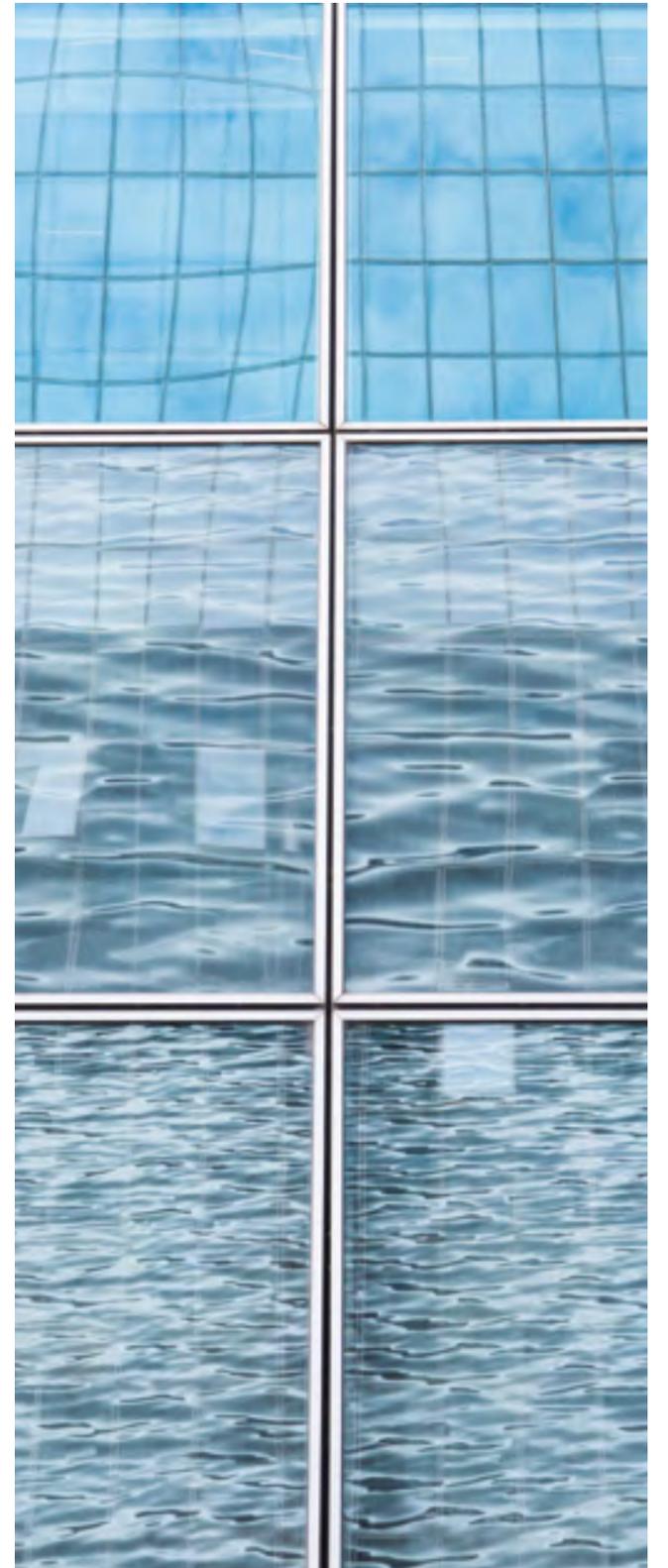
- **Les collaborateurs**
 - Limitation des déplacements professionnels selon l'importance des réunions.
 - Un siège social situé à proximité des transports en commun.
- **Les utilisateurs**
 - La présence de transports en commun au plus près de ses ensembles immobiliers.
 - L'obligation des asset managers et property managers de contribuer au plan « Upgreen Your Business ».
 - Un usage maîtrisé de l'énergie par les utilisateurs au travers de la signature d'annexes environnementales, 100 % de la surface du patrimoine est concerné.
- **Les prestataires et fournisseurs**
 - Une démarche d'analyse des risques chez 100 % des prestataires les plus importants.
 - La mise en place d'un SME (système de management environnemental) ou équivalent chez 66 % des prestataires.

FONDATION GOODPLANET

La Fondation GoodPlanet utilise une méthode inspirée directement des principes du Mécanisme de Développement Propre (MDP) de la Convention Cadre des Nations Unies sur le Changement Climatique.

Les projets qui permettent cette compensation volontaire, ont deux objectifs principaux :

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



(1) Les données sont traitées à périmètre courant après correction climatique. Voir le paragraphe « 2. Précisions sur les méthodes de calcul et d'estimation » page 74.
 (2) Défini en annexe de la DPEF
 (3) Plus de détails au sein des indicateurs EPRA en annexe de la DPEF

EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE & RECOURS AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES

Objectifs

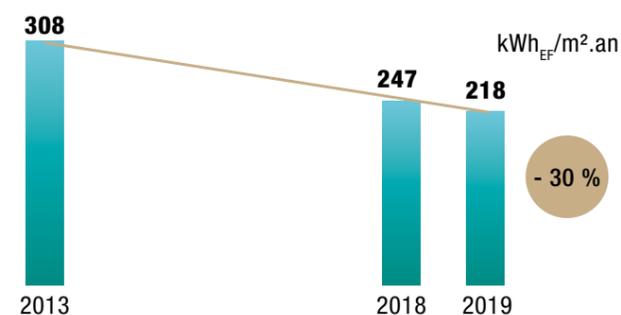
- Réduire les consommations énergétiques finales de 40 % de 2013 à 2030
- Se fournir en énergies renouvelables pour le patrimoine immobilier sur les parties communes à hauteur de 32 % des besoins
- Collecter 100 % des données énergétiques des parties communes et privées de façon automatisée

Réalisations :

- Déploiement des Contrats de Performance Énergétique (CPE) qui engagent les fournisseurs d'énergie à des réductions de consommations énergétiques. Des CPE ont été déployés sur les sites Hanami et Europlaza en 2019.
- Automatisation de la collecte des données sur Hanami et Passy Kennedy.
- Des travaux de rénovation responsables à chaque départ.
- 100 % de remplacement des éclairages par du LED à chaque rénovation.
- Installation de radars dans les parkings.
- Un patrimoine certifié BREEAM In-Use International ou NF HQE™ Exploitation.

La réduction de 15 % des consommations énergétiques initialement fixée par Cegereal à l'horizon 2020 par rapport à 2013 a été atteinte en 2017. Les objectifs ont été renforcés à hauteur de 40 % et incluent désormais des objectifs de fourniture en énergies renouvelables⁽¹⁾.

L'évolution des consommations énergétiques depuis 2013 sur le patrimoine est le suivant :



Résultats 2019

En 2018, 73 % de l'objectif de réduction énergétique était atteint. En 2019, les consommations énergétiques sur les actifs immobiliers par rapport à 2013 ont été réduites de 31 %, l'objectif est donc atteint à 74 %. Ces résultats sont le fruit d'actions ciblées :

- Implication des property managers dans l'application du plan « Upgreen Your Business » à travers d'une clause environnementale intégrée à 100 % dans les mandats. Ils sont présents quotidiennement sur chacun des sites.
- Automatisation de la collecte des données énergétiques sur Hanami et Passy Kennedy.
- Recours à des réseaux de chaud et de froid urbain permettant d'éviter le recours aux énergies fossiles et favorisant l'accès aux sources d'énergie issue à 47 % d'Énergies Renouvelables (ENR) en moyenne. Ces ENR sont issues de la biomasse (déchets ménagers à Boulogne) et de la géothermie (Courbevoie, CPCU dont Charenton fait partie). L'objectif des 32 % d'énergies renouvelables consommées sur les parties communes est atteint à 39 %.
- Travaux de rénovation ayant contribué à des réductions des consommations énergétiques : amélioration des réseaux de chauffage, ventilation et climatisation et travaux d'isolation thermique sur Arcs de Seine et travaux de rénovation du restaurant inter-entreprises et du monte-charge sur Europlaza.
- Certification BREEAM In-Use International et étude de faisabilité NF HQE™ Exploitation pour Passy Kennedy.



RESSOURCES ET DÉCHETS, ENGAGEMENT DANS L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Cegereal fait le choix de s'engager dans une réflexion plus globale sur l'ensemble du cycle de vie de l'activité immobilière, au travers de sa chaîne d'approvisionnement.

Objectif

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

Réalisations :

- Un tri sélectif des déchets sur 80 % du patrimoine.
- Collecte de 100 % des données de tonnage de déchets générés (objectif atteint depuis 2017, ce qui place Cegereal parmi les acteurs les plus avancés selon les chiffres de l'OID, qui s'établissent à 13 % sur cet indicateur).
- Signature de la charte chantier propre engageant les prestataires sur le recyclage des déchets de chantier par l'ensemble des partenaires concernés.

Résultats 2019

- Diminution de 10 % par rapport à 2018 de la production de déchets liée à l'exploitation des bâtiments.
- Utilisation de la filière de recyclage bois et verre lors des travaux de rénovation.

- Travaux de rénovation et de maintenance sur les équipements (ascenseurs, CVC, etc.) afin de rallonger leur durée de vie.
- Mise en place du remplacement des emballages et couverts en plastique par des matériaux issus de filières renouvelable, recyclable et/ou compostable (bambou, carton) dans les restaurants inter-entreprise.
- Proposition de mise à disposition de sacs en toile de jute réutilisables afin de réduire les déchets.
- Proposition aux convives des restaurants inter-entreprise d'amener leurs propres contenants pour emporter leurs plats chauds ainsi que leurs propres sacs.
- Fourniture de produits locaux et bio chaque semaine dans les restaurants inter-entreprise.



RÉDUCTION DES CONSOMMATIONS D'EAU

Objectif

Réduire les consommations d'eau des bâtiments de 20 % en 2030

Résultats 2019

- Diminution de 16 % des consommations d'eau entre 2018 et 2019.
- Mise en place de robinetteries avec système d'arrêt d'écoulement d'eau automatique.

(1) Les données sont traitées après correction climatique. Voir le paragraphe « 2. Précisions sur les méthodes de calcul et d'estimation » page 74.



BIODIVERSITÉ, FAVORISER LES ESPÈCES LOCALES

Objectifs

- Appliquer un plan d'actions Biodiversité sur 100 % du patrimoine
- Avoir 100 % de bâtiments végétalisés avec des espèces locales en cas de remplacement de la palette végétale

Réalisations :

- Une étude écologique (faune, flore) sur chacun de ses sites, le dernier étant celui de Passy en 2019.
- L'évaluation du coefficient de biotope sur 100 % des sites et intégration de cette pratique à sa politique d'acquisition.

Résultats 2019

- Prise en compte systématique des problématiques de biodiversité sur l'ensemble des actifs en réalisant des études écologiques dès 2014.
- Détention sur l'ensemble du parc immobilier de 38 500 m² d'espaces naturels avec 3 strates végétales (arborée, arbustive, herbacée).
- Calcul du coefficient de biotope avec un résultat pour les 5 bâtiments de 40 %.

À PROPOS :

L'accord de Paris issu de la COP 21 inclut dans ses ambitions, la protection de la biodiversité face à l'artificialisation des sols, et cible la nécessité de préserver les ressources naturelles.

Cet aspect est renforcé par la plénière de l'IPBES (International Platform on Biodiversity and Ecosystem Services) qui a eu lieu à Paris en mai 2019. Cet événement s'est conclu sur le second rapport d'évaluation mondial sur la biodiversité et les services écosystémiques après 2005.

Cegereal souhaite donc valoriser l'existant et acquiert des espaces respectueux de la nature.



MOBILITÉ, ENCOURAGER LA MOBILITÉ DOUCE SUR NOTRE PATRIMOINE

Objectif

Déployer la mobilité douce et les possibilités d'usage de véhicules électriques

Réalisations :

- Cegereal est engagée pour ses collaborateurs et ses locataires afin de favoriser les transports en commun et les modes de transports doux (guides, affichages, outils numériques etc.). La politique environnementale signée par tous les collaborateurs permet notamment d'encourager l'usage des transports en commun, de vélos ou autres moyens non motorisés. Cegereal réalise par ailleurs l'essentiel de ses réunions en visio-conférences.
- Sur le patrimoine, 150 bornes vélos permettent une alternative de transport pour les locataires.

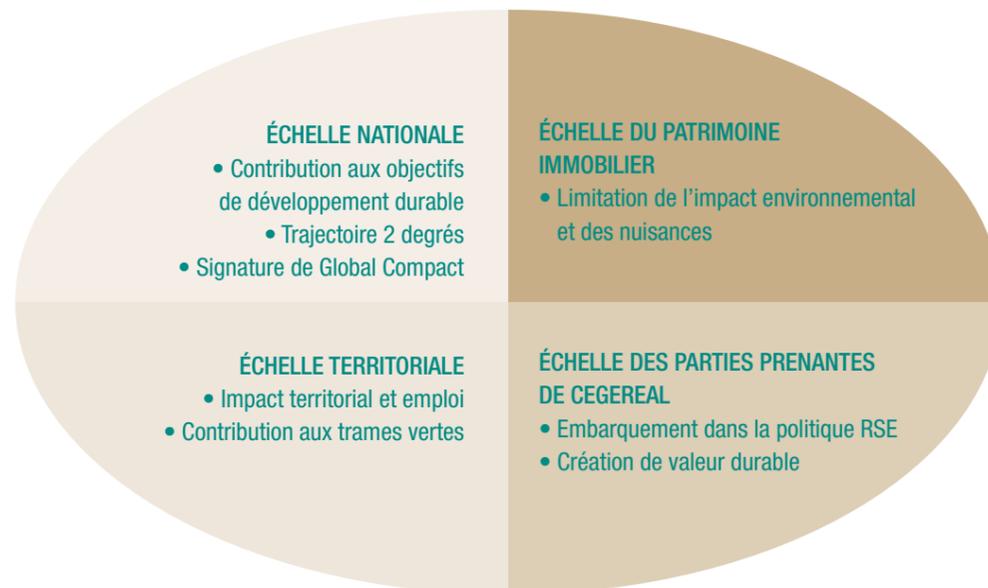
Résultats 2019

- Présence de transports en commun au plus près de ses ensembles immobiliers. La distance moyenne des modes de transport doux à tous ses bâtiments est de moins de 200 mètres.
- 100 % des collaborateurs de Cegereal se rendent sur leur lieu de travail par les transports en commun.
- Campagne de sensibilisation des locataires par des animations « vélo » avec l'Association MMS CUP sur les bâtiments du portefeuille.
- Installation de bornes de véhicules électriques notamment sur le campus Hanami.

AXE 3 – AVOIR UNE EMPREINTE SOCIÉTALE POSITIVE



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



DES BÂTIMENTS Tournés VERS LEURS LOCATAIRES

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

Objectifs

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

Réalisation :

- Mesure de la qualité de l'air intérieur sur 100 % du patrimoine.

Résultats 2019

- Mesure de la qualité de l'air intérieur sur 100 % du patrimoine (100 % des mesures satisfaisantes).
- Fourniture de produits locaux et bio chaque semaine dans les espaces de restauration sur Europlaza et Passy Kennedy.
- Suivi de la satisfaction des locataires sur 100 % des sites par l'organisation de réunions d'information trimestrielles inter-locataires.

- Suivi de la satisfaction des locataires qui s'appuie sur un sondage annuel abordant notamment les enjeux de confort, bien-être et de services rendus aux occupants.
- Prise en compte du confort biophilique lié aux espaces végétalisés (plus-value en termes de confort thermique et acoustique).
- Signature de la « Charte Chantier Propre » qui engage les partenaires de Cegereal sur les critères de santé et de sécurité lors des travaux de rénovation.
- Mise en place de processus dans le cadre des certifications ISO 9001 et 14001 des property managers permettant de maîtriser et d'empêcher des impacts éventuels en lien avec les locataires.

Services rendus aux locataires & connectivité des bâtiments

Objectifs

- Proposer des services adaptés et hauts de gamme aux utilisateurs
- Suivre leurs besoins au travers de questionnaires annuels

Réalisation :

Cegereal s'assure du niveau de connectivité de tous ses bâtiments, tant des réseaux de télécommunication que du réseau internet. Les travaux de rénovation et de remplacement des équipements techniques sont une occasion d'améliorer les services en lien avec la connectivité.

Résultats 2019

- Amélioration des services de la conciergerie (services culturels, service Colisport pour la gestion des colis personnels des locataires, etc.).

- Installation de bornes et de locaux à vélos supplémentaires sur l'ensemble des sites.
- Création d'animations thématiques mensuelles (casinos, concours, photos, concert de Noël, intervention de l'Association MMS CUP, etc.).
- Organisation de cours de running inter-locataires sur Arcs de Seine.
- Mise à disposition de salles de jeux (billards, babyfoot, jeux vidéo, etc.).
- Installation d'une bibliothèque en partage libre.
- Cours de sports.
- Les utilisateurs bénéficient d'une connexion dans les jardins.

Accessibilité du patrimoine

Objectif

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

Résultats 2019

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

L'IMPLICATION DES PARTIES PRENANTES

Cegereal met en œuvre divers outils pour recueillir les attentes des parties prenantes et les engager dans la démarche RSE du groupe.

D'une part, la mise en place d'une stratégie RSE de Cegereal s'établit à partir de la matrice de matérialité adressée à 100 % des parties prenantes clés internes et externes. D'autre part, la révision annuelle du plan d'amélioration continue des actifs immobiliers est faite avec le support des experts : asset managers, property managers et conseil RSE.

Une société à dimension humaine

Objectif

Sensibiliser et former l'ensemble des collaborateurs aux principes du développement durable

Réalisations :

- Mise en place d'une politique sociale incluant le confort et le bien-être pour les salariés.
- Implication des collaborateurs au travers de la charte éthique interne.
- Signature d'une charte éthique interne par 100 % des collaborateurs.

Cegereal est une société à dimension humaine qui offre l'égalité des chances à toutes et à tous. La politique sociale de l'entreprise respecte les droits de l'Homme, le code du travail et la convention de l'Organisation Internationale du Travail (OIT).

L'ensemble des collaborateurs sont impliqués dans la politique RSE de l'entreprise aux travers de la politique environnementale et de la politique sociale.

Notre processus d'amélioration continue intègre l'ensemble des critères ESG importants :

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



Résultats 2019

- Signataire du Global Compact depuis 2015.
- Questionnaire de satisfaction : 100 % des salariés sont satisfaits des conditions de travail.
- Questionnaire sur les enjeux ESG renseigné par 100 % des collaborateurs.

Mise en place en 2015, la charte éthique interne permet de confirmer l'adhésion aux principes et valeurs de l'entreprise. Cette charte comprend les principes de non-discrimination et de respect des droits de l'Homme et du travail, de toutes les parties prenantes (salariés, actionnaires, sous-traitants, fournisseurs et territoires d'influence des actifs immobiliers) et des engagements de la société en matière de développement durable.

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



Nos impacts sur le territoire et l'emploi

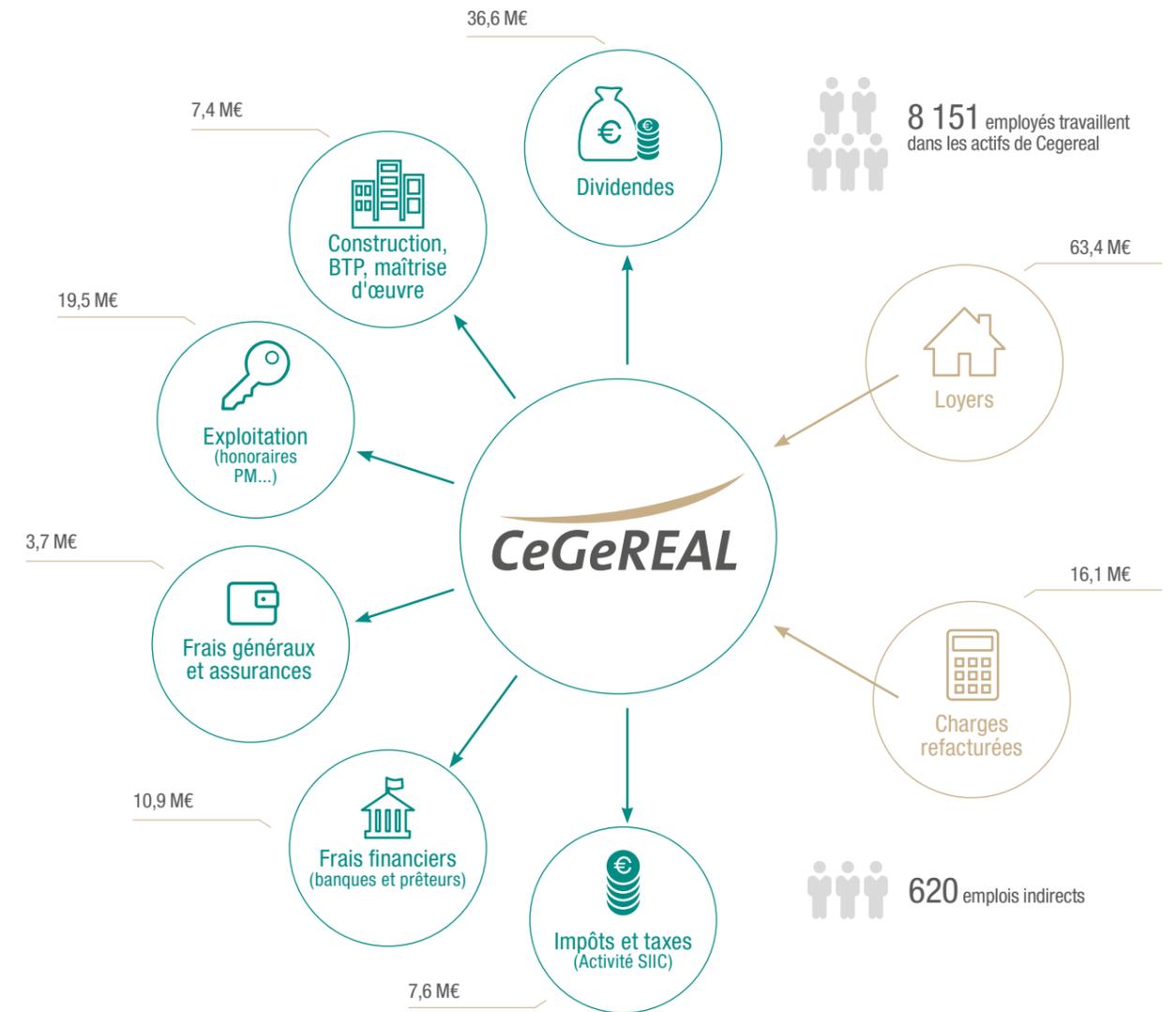
Objectif

Évaluer notre contribution à l'activité économique et la répartition de notre valeur ajoutée

Résultats 2019

Cegereal pilote et améliore l'empreinte sociétale de son activité de gestion d'actifs immobiliers depuis sa création. Cegereal est engagée sur le territoire et la communauté au travers des services de conciergerie et d'activités de loisirs locaux. 100 % des prestataires locaux génèrent des emplois indirects avec 620 emplois estimés.

L'impact territorial est un maillon essentiel de la chaîne de valeur immobilière, c'est pourquoi Cegereal mène une politique d'engagement de ses parties prenantes clés.



Notre politique d'achats responsables

Objectifs

- Avoir 100 % de réponse au questionnaire « achats responsables »
- Avoir 100 % de signature de la charte « achats responsables »

Résultats 2019

Le modèle de fonctionnement de Cegereal est externalisé, l'engagement des fournisseurs et des partenaires constitue donc un enjeu important de sa stratégie RSE.

- 100 % des prestataires ont adhéré à la politique RSE de Cegereal en 2019 à travers la signature d'une charte d'Achats Responsables.
- 92 % des prestataires en volume d'achat ont répondu au questionnaire annuel qui leur a été envoyé.
- 100 % des asset managers et property managers sont engagés à travers de clauses environnementales dans leurs mandats.

Partenariats et mécénats

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

EPRA L'EPRA, European Public Real Estate Association, regroupe les principales foncières cotées européennes et vise entre autres à harmoniser les pratiques de reporting. Cegereal est un membre actif et sponsor de la conférence annuelle de l'EPRA depuis 6 ans. Le reporting financier et extra-financier est conçu de manière à respecter les BPR – Best Practices Recommendations de l'EPRA.

IEIF 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 ».

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

Afin de marquer ses engagements, Cegereal soutient l'association **Global Compact France** et respecte et appuie les 10 principes fondamentaux de l'organisation. Ils sont implantés dans la stratégie et les opérations grâce aux 21 critères nécessaires à l'obtention du niveau « Advanced » dont Cegereal est détenteur. Le niveau Global Compact « Advanced » correspond à l'atteinte du niveau GC Active avec, en plus, une communication sur la mise en œuvre de 21 critères avancés et des meilleures pratiques liées à la stratégie, la gouvernance, l'engagement des parties prenantes, la contribution aux objectifs de l'ONU, la mise en œuvre des principes dans la chaîne de valeur et la transparence.

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



AXE 4 – DÉPLOYER DES INNOVATIONS DURABLES

Cegereal a mis en place un fond d'innovation durable en 2018. Celui-ci vient renforcer la dynamique d'amélioration continue sur les enjeux ESG. Le fond, piloté par le Comité RSE, est abondé par une taxe carbone interne basé sur un prix carbone de 20 € la tonne.

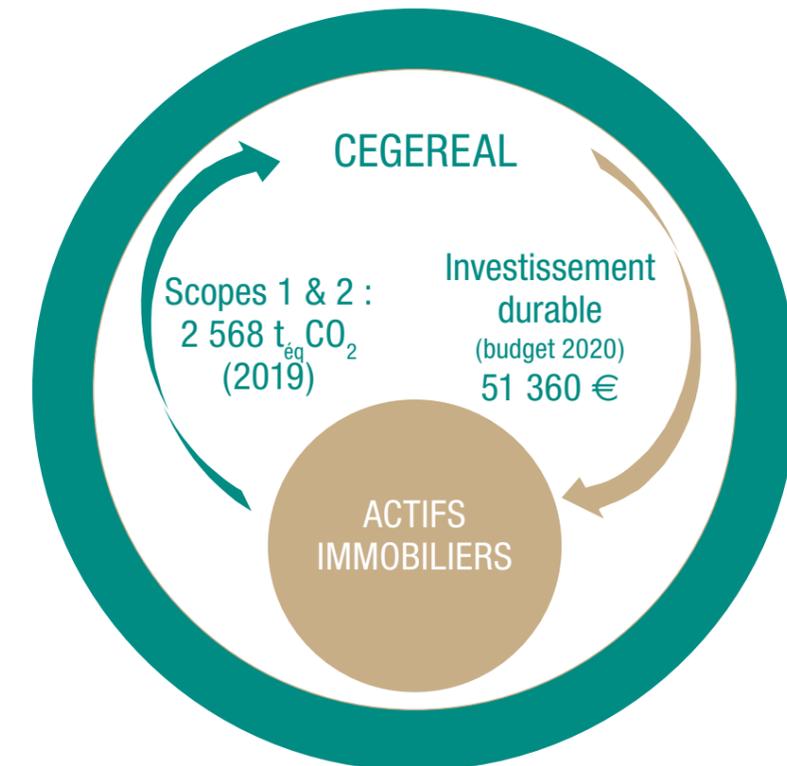
Cette taxe carbone s'applique sur les émissions, scopes 1 et 2, du patrimoine de Cegereal telles que décrites en Annexe 1.

En 2019, la taxe carbone a permis de financer à hauteur de 48 880 euros les travaux et les installations en faveur de l'amélioration de la performance environnementale des actifs de Cegereal.

Pour 2020, budget s'élève à 51 360 €, correspondant à 2 568 t_{éq} CO₂ sur le scope 1 & 2 du patrimoine de Cegereal.

Les actions financées incluent, parmi d'autres choses, l'installation des abris de vélo, l'installation de bornes électriques pour les véhicules, et enfin des animations sur les thématiques du confort et du bien-être, des actions humanitaires et culturelles.

Les émissions du scope 1, 2 et 3 sur le périmètre Corporate sont compensées auprès de la fondation GoodPlanet.



ANNEXES

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

La publication annuelle des indicateurs ESG suit les recommandations du dernier guide « EPRA s-BPR ».

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

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

La dernière version révisée des recommandations de l'EPRA de 2019 est prise en compte dans ce rapport.

Une table de concordance située à la page 181 indique l'endroit où les informations recommandées par les guidelines de l'EPRA peuvent être trouvées dans le rapport annuel 2019.

Le périmètre de reporting

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

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

Le périmètre de reporting de 2019 correspond aux 5 ensembles immobiliers détenus au 1^{er} janvier 2019 : Arcs de Seine (3 bâtiments), Europlaza, Rives de Bercy, Hanami et Passy Kennedy.

Les données publiées correspondent à la période du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019 et elles ont fait l'objet d'une revue par un organisme tiers externe indépendant dont le rapport d'assurance est disponible en page 76.

Pour l'année 2019, les taux de couverture du reporting sont en progression :
 - 100 % pour le périmètre « Corporate » ;
 - 100 % pour le périmètre « Gestion » ;
 - 100 % pour le périmètre « Usage ».

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

INDICATEURS EPRA DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

A. INDICATEURS CORPORATE

PÉRIMÈTRE « CORPORATE »	CODE EPRA	CODE GRI STANDART ET CRESO	UNITÉ	2018 CORRIGÉ DU CLIMAT*	2019 CORRIGÉ DU CLIMAT	VARIATION 2018/2019	2019 NON CORRIGÉ DU CLIMAT
-------------------------	-----------	----------------------------	-------	-------------------------	------------------------	---------------------	----------------------------

ÉNERGIE

Volume

Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	27,1	24,5	- 10 %	22,8
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs	302-1	MWh _{EF}	-	-		-
Dont électricité	Elec-Abs	302-1	MWh _{EF}	7,6	7,8	3 %	7,8
Dont réseau urbain	DH&C-Abs	302-1	MWh _{EF}	19,5	16,7	- 14 %	15,0

Ratios

Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	201	181	- 10 %	169,1
Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	7 127	6 444	- 10 %	7,6

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

Volume

Émissions totales liées à l'énergie			t _{eq} CO ₂	3,3	3,5	6 %	3,3
Dont directes ⁽¹⁾	GHG-Dir-Abs	305-1	t _{eq} CO ₂	-	-		-
Dont indirectes ⁽²⁾	GHG-Indirect-Abs	305-2	t _{eq} CO ₂	3,3	3,5	6 %	3,3

Ratios

Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /m ²	24	25,9	6 %	24,1
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /ETP	866	921,1	6 %	1,1

EAU

Volume

Consommation totale	Water-Abs	303-1	m ³	19,7	21,5	9 %	
Par ETP	Water-Int	CRE2	m ³ /ETP	5	7	38 %	
Par m ²	Water-Int	CRE2	m ³ /m ²	0,15	0,16	9 %	

DÉCHETS

Volume

Tonnage total	Waste-Abs	306-2	kg	2 700	2 700	0 %	
% de déchets triés	Waste-Abs	306-2	%	100 %	100 %	0 %	

Ratios

Par ETP	-		kg/ETP	711	711	0 %	
---------	---	--	--------	-----	-----	-----	--

Périmètre de calcul 2019 : 175 m² dont 40 m² sous-loués, et 3 ETP / 2018 : 175 m² dont 40 m² sous-loués, et 3,8 ETP

* Ces données 2018 ont été mises à jour avec les dernières informations reçues.

(1) Émissions liées aux énergies fossiles.

(2) Émissions liées aux énergies non fossiles.

B. INDICATEURS PATRIMOINE ÉNERGIE

PÉRIMÈTRE « GESTION » & « USAGE »	CODE EPRA	CODE GRI STANDARD ET CRESO	UNITÉ	2018 CORRIGÉ DU CLIMAT*	2019 CORRIGÉ DU CLIMAT	2019 CORRIGÉ DU CLIMAT	VARIATION 2018/2019	2019 NON CORRIGÉ DU CLIMAT
				Périmètre constant (LFL)	Périmètre constant (LFL)	Périmètre courant (i.e. avec Passy Kennedy)	Périmètre constant (LFL)	Périmètre constant (LFL)
Périmètre « Gestion » - Bailleurs								
Volume								
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	22 943	21 037	24 793	- 8 %	23 495
			MWh _{EP}	40 112	37 353	43 861	- 7 %	42 533
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh _{EF}	3 320	3 035	3 035	- 9 %	2 730
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh _{EF}	10 657	10 135	11 877	- 5 %	11 877
Dont réseau urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh _{EF}	8 966	7 868	9 882	- 12 %	8 889
Ratios								
Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	139	127	111	- 8 %	124
Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /ETP	3 771	2 976	2 581	- 21 %	2 882
Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	242	197	232	- 18 %	225
Périmètre « Usage » - Utilisateurs								
Volume								
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	17 970	15 015	15 015	- 16 %	17 800
			MWh _{EP}	46 363	38 738	38 738	- 16 %	45 924
Dont fossile (gaz et fioul)	Fuels-Abs & Fuels-LfL	302-1	MWh _{EF}	-	-	-	-	-
Dont électricité	Elec-Abs & Elec-LfL	302-1	MWh _{EF}	17 970	15 015	17 800	- 16 %	17 800
Dont réseau urbain	DH&C-Abs & DH&C-LfL	302-1	MWh _{EF}	-	-	-	-	-
Ratios								
Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	95	79	79	- 16 %	108
Par ETP	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /ETP	2 954	2 124	1 842	- 28 %	2 184
Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	334	273	235	- 18 %	279
Périmètre « Gestion » & « Usage »								
Volume								
Consommation d'énergie totale			MWh _{EF}	40 913	36 052	36 052	- 12 %	41 295
			MWh _{EP}	86 475	76 091	76 091	- 12 %	88 457
Ratios								
Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EF} /m ²	247	218	191	- 12 %	218
Par m ²	Energy-Int	CRE1	kWh _{EP} /m ²	522	459	402	- 12 %	467
Par ETP				5 886	5 100	4 423	- 13 %	5 066

C. INDICATEURS PATRIMOINE ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

PÉRIMÈTRE « GESTION » & « USAGE »	CODE EPRA DE LA MESURE DE PERFORMANCE	RÉFÉRENCE GRI G4 - CONSTRUCTION & REAL ESTATE - EPRA	UNITÉ	2018 CORRIGÉ DU CLIMAT*	2019 CORRIGÉ DU CLIMAT	2019 CORRIGÉ DU CLIMAT	VARIATION 2018/2019	2019 NON CORRIGÉ DU CLIMAT
				Périmètre constant (LFL)	Périmètre constant (LFL)	Périmètre courant (i.e. avec Passy Kennedy)	Périmètre constant (LFL)	Périmètre constant (LFL)
Périmètre « Gestion » - Bailleurs								
Volume								
Émissions totales liées à l'énergie			t _{eq} CO ₂	2 420	2 221	2 568	- 8 %	3 131
Dont directes ⁽¹⁾	GHG-Dir-Abs	305-1	t _{eq} CO ₂	764	698	698	- 9 %	628
Dont indirectes ⁽²⁾	GHG-Indirect-Abs	305-2	t _{eq} CO ₂	1 657	1 523	1 870	- 8 %	2 503
Ratios								
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /m ²	14	12	13	- 8 %	206
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /ETP	348	314	314	- 10 %	384
Périmètre « Usage » - Utilisateurs								
Volume								
Émissions totales liées à l'énergie			t _{eq} CO ₂	1 474	1 460	1 231	- 1 %	1 460
Dont directes ⁽¹⁾	GHG-Dir-Abs	305-1	t _{eq} CO ₂	-	-	-	-	-
Dont indirectes ⁽²⁾	GHG-Indirect-Abs	305-2	t _{eq} CO ₂	1 474	1 460	1 231	- 1 %	1 460
Ratios								
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /m ²	11	10	9	- 3 %	9
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /ETP	212	206	158	- 3 %	179
Périmètre « Gestion » & « Usage »								
Volume								
Émissions totales du patrimoine			t _{eq} CO ₂	3 894	3 681	3 799	- 5 %	4 590
Ratios								
Émissions totales liées à l'énergie par m ²	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /m ²	25	22	22	- 5 %	24
Émissions totales liées à l'énergie par ETP	GHG-Int	CRE3	kg _{eq} CO ₂ /ETP	560	521	402	- 7 %	563

Le périmètre a changé entre 2018 et 2019, en effet Passy Kennedy a été acquis fin décembre 2018. Le périmètre constant (Like For Like) suit la méthodologie de l'EPRA et exclut donc Passy Kennedy tandis que le périmètre courant l'inclut.
Périmètre de calcul pour les ETP - 2019 : 8151 ETP et 2018 : 6 951 ETP
Périmètre de calcul pour les superficies pour la partie « Gestion et Usage » - 2019 : 189 238 m² et 2018 : 165 623 m²

* Ces données 2018 ont été mises à jour avec les dernières informations reçues.

(1) Émissions liées aux énergies fossiles.

(2) Émissions liées aux énergies non fossiles.

D. INDICATEURS PATRIMOINE EAU ET DÉCHETS

PÉRIMÈTRE « GESTION » & « USAGE »	CODE EPRA	GRI STANDARD ET CRESO INDICATOR CODE	UNITÉ	2018*	2019	2019	VARIATION 2018/2019
				<i>Périmètre constant (LFL)</i>	<i>Périmètre constant (LFL)</i>	<i>Périmètre courant (i.e. avec Passy Kennedy)</i>	<i>Périmètre constant (LFL)</i>
EAU							
Volume							
Consommation totale	Water-Abs & Water-LfL	303-1	m³	70 997	59 522	67 176	- 16 %
Ratios							
Par ETP	Water-Int		m³/ETP	10	8	7	- 18 %
Par m²	Water-Int	CRE2	m³/m²	0,4	0,3	0,4	- 69 %

DÉCHETS

Volume							
Tonnage total	Waste-Abs & Waste-LfL	306-2	kg	328 459	294 683	375 743	- 10 %
% de déchets valorisés			%	114 172	110 732	110 732	- 3 %
Ratios							
Par ETP			kg/ETP	47	42	36	- 12 %

Le périmètre a changé entre 2018 et 2019, en effet Passy Kennedy a été acquis fin décembre 2018. Le périmètre constant (Like For Like) suit la méthodologie de l'EPRA et exclut donc Passy Kennedy tandis que le périmètre courant l'inclu.

Périmètre de calcul pour les ETP - 2019 : 8151 ETP et 2018 : 6 951 ETP

Périmètre de calcul pour les superficies pour la partie « Gestion et Usage » - 2019 : 189 238 m² et 2018 : 165 623 m²

Périmètre de calcul pour le périmètre « Gestion & Usage » sur le corporate - 2019 : 3 ETP et 2018 : 3,8 ETP

* Ces données 2018 ont été mises à jour avec les dernières informations reçues.

INDICATEURS EPRA DE PERFORMANCE SOCIALE

Périmètre « Corporate » : (Références GRI : 405-1, 405-2, 404-1, 404-3, 401-1 et 403-2)

Les indicateurs de performance sociale sur le périmètre « Corporate » sont reportés par Cegereal depuis 5 ans dans son rapport annuel dans la partie Salariés. Les numéros de page sont indiqués dans la table de concordance EPRA s BPR située page 181 et la méthodologie de calcul de chaque indicateur est spécifiée en partie « Méthodologie de reporting / 4. Données sociales et sociétales » située page 75.

Cegereal s'engage à respecter l'égalité des salaires entre les hommes et les femmes.

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

L'indicateur d'évaluation de la sécurité et la santé sur les actifs immobiliers (Références GRI : 416-1) est de 100 %. Sur tous ses actifs immobiliers, Cegereal mène à minima les actions suivantes :

- La mesure de la qualité de l'air intérieur ;
- Toutes les mesures de sécurité obligatoires en France (la réalisation d'exercice incendie, etc.).

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

INDICATEURS EPRA DE PERFORMANCE SUR LA GOUVERNANCE

Les indicateurs EPRA de performance sur la gouvernance – 102-22, 102-24 et 102-25 – sont situés dans la partie Informations Juridiques du rapport annuel 2019. Les numéros de page sont indiqués dans la table de concordance EPRA s-BPR située page 181.

AUTRES INDICATEURS

Certifications et labels

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

- 100 % des bâtiments de Cegereal sont certifiés suivant le référentiel NF HQE® Bâtiments Tertiaire en Exploitation ou BREEAM In-Use International.

L'indicateur d'engagement des parties prenantes locales et l'évaluation des impacts sociaux sont réalisés annuellement par Cegereal (Références GRI : 411-1) sur 100 % de ses actifs immobiliers. Parmi les différents sous-indicateurs, Cegereal :

- Calcule les impacts sur l'emploi (données publiées page 65) ;
- Impose une charte de chantier propre sur 100 % de ces travaux ;
- Mesure les différentes nuisances de ces sites au travers du suivi et du maintien des certifications environnementales en exploitation présentes sur tous ses sites ;
- Mène une politique pour la biodiversité sur 100 % de ses sites.

MÉTHODOLOGIE DE REPORTING

a. Méthodes de reporting

1. Précisions sur les métriques utilisées

• Surface :

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

	Surfaces de références (m²)	Surfaces parties privatives (m²)	Surfaces parties communes (m²)	ETP
ARCS DE SEINE	47 222	43 428	3 792	2 511
RIVES DE BERCY	31 942	31 942	-	1 300
EUROPLAZA	52 078	37 439	5 311	2 097
HANAMI	34 381	29 215	5 166	1 161
PASSY KENNEDY	23 615	22 657	958	1 082
TOTAL	189 238	164 681	15 227	8 151

La surface utilisée pour le périmètre « Corporate » est de 135 m², ce qui correspond à la surface du bail des locaux de Cegereal situé au 42 rue de Bassano, 75008 Paris, moins les surfaces sous-louées (le total est de 175 m²).

• ETP :

- Pour les périmètres « Gestion » et « Usage », les ETP correspondent au nombre d'employés à temps plein présents sur les sites au 1^{er} octobre 2019 communiqués par le property manager de chaque bâtiment.
- Pour le périmètre « Corporate », il s'agit du nombre d'employés de Cegereal issu de la partie - données sociales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si une donnée est absente sur une partie d'un bâtiment celle-ci est extrapolée par un ratio de surface sur la donnée disponible d'un local loué au sein d'un même bâtiment ou du même site. Par exemple : consommation d'énergie de 2019 du premier étage du bâtiment B loué par X = consommation d'énergie de 2019 du 2^e étage du bâtiment B loué par Y.

Les consommations énergétiques du corporate et du patrimoine ont fait l'objet d'estimations pour les 3 derniers mois (octobre, novembre et décembre 2019) sur la base de l'année N-1.

Pour obtenir la part de données estimées du périmètre « Usage », un calcul au prorata de la surface, pour laquelle la donnée est disponible sur la totalité de la surface occupée par l'ensemble des locataires, ou au prorata annuel quand des données mensuelles sont manquantes est effectué.

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

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

• Consommation d'énergie :

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

Le taux de données non extrapolées sur l'ensemble du patrimoine (Gestion et Usage) sur les données de consommations énergétiques est de 83,5 %. Le périmètre « Gestion » a fait l'objet d'une extrapolation à hauteur de 5,1 %. Le périmètre « Usage » a fait l'objet d'extrapolations à hauteur de 11,4 %.

• Émissions de Gaz à Effet de Serre :

- Les émissions de GES sont calculées selon les conventions du GHG Protocol, lui-même conforme à la norme ISO 14064 dans sa dernière version ;
- Les facteurs d'émissions de GES relatifs aux énergies consommées utilisées sont issus de l'annexe 4 « Facteurs de conversion des kilowattheures finaux en émissions de gaz à effet de serre » de l'arrêté du 8 février 2012 relatif au DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) ;

- Les autres facteurs d'émissions (matériaux de construction, transports, etc.) sont issus de la base de données de l'ADEME (<http://www.bilans-ges.ademe.fr/>) ;
- À titre d'exemple, le calcul des émissions de GES relatives aux consommations énergétiques des bâtiments est réalisé en pondérant les données relatives à chaque typologie de consommation énergétique par les facteurs d'émissions de GES correspondants ;
- Les émissions de GES directes et indirectes, qui ne relèvent pas des consommations énergétiques, sont obtenues grâce à la réalisation d'un bilan carbone annuel sur le périmètre « Corporate » et la réalisation d'un bilan carbone périodique sur les bâtiments des périmètres « Gestion » et « Usage ».

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

• 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. Le taux de données non extrapolées du patrimoine (Gestion et Usage) des données sur les déchets est de 79,3 %. Le périmètre « Gestion » a fait l'objet d'une extrapolation à hauteur de 13,8 %. Le périmètre « Usage » a donc fait l'objet d'une extrapolation à hauteur de 6,9 %. Le taux de couverture sur l'ensemble du patrimoine (Gestion et Usage) sur les données relatives aux déchets est de 100 %.

• Eau :

Les consommations d'eau répertoriées sont issues des données des factures. Le taux de données non extrapolées sur l'ensemble du patrimoine (Gestion et Usage) est de 84 %. Le périmètre « Gestion » n'a pas fait l'objet d'une extrapolation à hauteur de 8 %. Le taux de données non extrapolées est de 100 %. Le périmètre « Usage » a fait l'objet d'une extrapolation à hauteur de 7 %. Le taux de couverture sur l'ensemble du patrimoine (Gestion et Usage) sur les données relatives à l'eau est de 100 %.

3. Prise en compte de l'incidence climatique

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

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

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

• Prise en compte de la rigueur climatique

La rigueur climatique est évaluée pour chaque station météorologique par les Degrés Jours⁽¹⁾, les DJU pour évaluer la rigueur de l'hiver. Une moyenne des DJU annuels est réalisée sur 10 ans, de 2008 à 2019 pour chaque station (DJU_{Moy}). Les conditions climatiques de chaque station peuvent ainsi être comparées à une année moyenne en comparant les valeurs de DJU aux valeurs de DJU_{Moy} .

• Correction climatique des consommations en énergie finale

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

$$C_{\text{corrigée}} = C_{\text{réelle}} \times (P_{\text{Chaud}} \times DJU_{\text{Moy}} / DJU + P_{\text{Autre}})$$

Avec :

- $C_{\text{corrigée}}$: consommation d'énergie finale annuelle corrigée (kWh) ;
- $C_{\text{réelle}}$: consommation d'énergie finale annuelle réelle (kWh) ;
- P_{chaud} : part de consommation liée au chauffage (%);
- P_{Autre} : part de consommation liée aux autres usages (%);
- DJU_{Moy} : Degré Jour Unifié annuel moyen de référence (°C) ;
- DJU : Degré Jour Unifié de l'année en cours (°C) ;

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.

Données sociales et sociétales

Le calcul des principaux indicateurs sociaux et de gouvernance mentionnés dans le rapport est réalisé selon les méthodologies suivantes :

- **Le taux d'absentéisme** : (Références GRI : 403-2) Le taux d'absentéisme correspond au nombre annuel d'absence hors congés payés et RTT sur le nombre d'heures annuelles théoriques travaillées ;
- **Achats Responsables** : La participation des prestataires et fournisseurs à la politique d'achats responsables est calculée en fonction du taux de réponses au questionnaire d'achats responsables et du taux de signature de la charte d'achats responsables ;
- **Empreinte sociétale** : Le nombre d'emplois indirects générés par l'activité de Cegereal est calculé en utilisant le volume global des achats de la société et les coûts annuels moyens d'un ETP dans le secteur de la construction et dans le secteur tertiaire⁽¹⁾ ;
- **Taux de signature d'annexes environnementales aux baux** : Le taux de signature d'annexes environnementales aux baux est calculé en effectuant un ratio de la surface des baux ayant fait l'objet d'une annexe par rapport à la surface totale des baux ;
- **CAPEX Verts** : Les « CAPEX verts » ou « travaux de rénovation à visée énergétique ou environnementale » ont été calculés en additionnant les coûts de rénovation hors maintenance classique et hors mise aux normes réglementaires qui affectent des usages impactant la consommation énergétique des bâtiments (ex. : éclairage, ventilation, chauffage, etc.).

4. Calcul de la taxe carbone

Le calcul du budget carbone 2019 se base sur les émissions de GES liées aux consommations énergétiques des 5 actifs immobiliers. L'hypothèse prise pour le coût de la taxe carbone est de 20 €/t_{eq} CO₂.

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

RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT, SUR LA DÉCLARATION CONSOLIDÉE DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019)

Cegereal S.A

Siège social :
42 rue de Bassano, 75 008 Paris

À l'Assemblée générale,
En notre qualité d'organisme tiers indépendant de votre société (ci-après « entité »), accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1049⁽¹⁾ et membre du réseau KPMG International comme l'un de vos commissaires aux comptes, nous vous présentons notre rapport sur la déclaration consolidée de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2019 (ci-après la « Déclaration »), présentée de manière volontaire dans le rapport de gestion du Groupe en application des dispositions des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce.

Responsabilité de l'entité

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

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

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du Code de commerce et le Code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle.

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

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

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce ;
- la sincérité des informations fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225105 du Code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques, ci-après les « Informations ».

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment en matière de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale, ni sur la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Nature et étendue des travaux

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du code de commerce, à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention, et à la norme internationale ISAE 3000⁽²⁾ :

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation et de l'exposé des principaux risques ;
- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération les bonnes pratiques du secteur ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 en matière sociale et environnementale ainsi que de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2° alinéa du III de l'article L. 225-102-1 ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services, ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- Nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
 - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés, et
 - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe. Nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 ;
- Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- Pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en Annexe, nous avons mis en œuvre :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés au siège de l'entité⁽³⁾ et couvrent entre 20 % et 100 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests ;

- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.
- Nous estimons que les travaux que nous avons menés 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.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes et se sont déroulés entre septembre 2019 et février 2020 sur une durée totale d'intervention de deux semaines.

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

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration consolidée de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Paris-La Défense, le 28 février 2020
KPMG S.A.

Fanny Houlliot
Associée
Sustainability Services

Régis Chemouny
Associé



Annexe

Informations qualitatives (actions et résultats) considérées les plus importantes

- Les mesures prises en faveur du confort et du bien-être des locataires
- La politique environnementale et les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables
- Les mesures d'adaptation et d'atténuation des conséquences du changement climatique
- Les dispositifs d'évaluation écologique des sites
- La signature de la charte éthique par l'ensemble des collaborateurs

Indicateurs clés de performance et autres résultats quantitatifs considérés les plus importants

- Consommation d'énergie du patrimoine non corrigée du climat (fossiles, électricité, réseau urbain)
- Émissions de CO₂ liées à la consommation d'énergie du patrimoine non corrigée du climat
- Coefficient de biotope
- Pourcentage d'actifs situés à moins de 200 m d'un nœud de transport en commun
- Pourcentage de réponses au questionnaire « achats responsables » en pourcentage de volume d'achats de la société
- Montant financé par le fonds Innovation Durable
- Pourcentage de la surface locative du patrimoine ayant une annexe environnementale signée
- Pourcentage d'acquisition intégrant une évaluation des risques environnementaux

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

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

(3) Cegereal S.A., sites Europlaza, Arcs de Seine, Passy Kennedy



03

COMMENTAIRES sur l'exercice 2019

COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

Le présent rapport a pour objet de vous présenter la situation de notre Société et de celle de notre Groupe. La présentation et l'analyse qui suivent doivent être lues avec l'ensemble du présent document d'enregistrement universel et notamment les comptes consolidés qui figurent au sein du paragraphe V.1.

L'information financière figurant dans les comptes consolidés en normes comptables internationales (IFRS) pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 présente, au titre des éléments comparatifs, les comptes en normes comptables internationales (IFRS) de Cegereal pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2018.

Les comptes consolidés de Cegereal pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 ont été établis suivant les mêmes modes de présentation et les mêmes méthodes d'évaluation que l'exercice précédent.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 27 février 2020 et seront soumis pour approbation à l'assemblée générale ordinaire annuelle.

1. PRÉSENTATION DU GROUPE

Le Groupe dont nous vous décrivons l'activité comprend les sociétés suivantes :

(i) **La société Cegereal**, société anonyme au capital de 79 532 200 euros, dont le siège social est situé 42 rue de Bassano - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 422 800 029 (« **Cegereal** »), société détenant directement ou indirectement la totalité du capital et des droits de vote des sociétés ci-dessous.

(ii) **La société Prothin**, société par actions simplifiées au capital de 69 860 361 euros, dont le siège social est situé 42 rue de Bassano - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 533 212 445 (« **Prothin** ») dont Cegereal détient directement l'intégralité du capital et des droits de vote.

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

(iii) **La société K Rueil**, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, constituée sous forme de société par actions simplifiées, dont le siège social est situé 39 avenue George V - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 814 319 513 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro SPI20150043 (« **K Rueil** » ou l'« **OPCI** ») dont Cegereal détient directement l'intégralité du capital et des droits de vote.

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

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

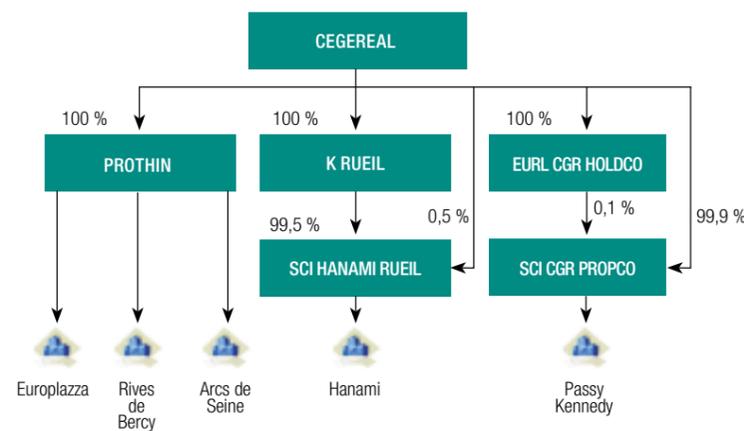
(iv) **La société SCI Hanami Rueil**, société civile immobilière au capital de 184 euros dont le siège social est situé 42 rue de Bassano - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 814 254 512 (« **SCI Hanami Rueil** ») dont Cegereal détient indirectement l'intégralité du capital et des droits de vote par l'intermédiaire de K Rueil.
- SCI Hanami Rueil a été acquise le 15 décembre 2016 et est propriétaire du Campus Hanami.

(v) **La société EURL CGR Holdco**, société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 1 000 euros, dont le siège social est situé 42 rue de Bassano - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 833 876 568 (« **EURL CGR Holdco** ») dont Cegereal détient directement l'intégralité du capital et des droits de vote.
- EURL CGR Holdco a été constituée courant décembre 2017.
- À la date du présent document d'enregistrement universel, EURL CGR Holdco ne détient aucun bien et/ou droit immobilier.

(vi) **La société SCI CGR Propco**, société civile immobilière au capital de 1 000 euros dont le siège social est situé 42 rue de Bassano - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro n° 834 144 701 (« **SCI CGR Propco** ») dont Cegereal détient directement 99,9 % du capital et des droits de vote et dont EURL CGR Holdco détient 0,1 % du capital et des droits de vote.
- SCI CGR Propco a été constituée courant décembre 2017.
- SCI CGR Propco est propriétaire de l'Immeuble Passy Kennedy.

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

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



2. REVUE DE L'ACTIVITÉ DU GROUPE

Le Groupe détient, gère et développe un portefeuille immobilier valorisé 1 464 millions d'euros au 31 décembre 2019, composé de cinq ensembles immobiliers de grande taille situés en région parisienne et constitué exclusivement d'immeubles de bureaux.

(i) **Europlaza**, d'une surface d'environ 52 100 m², est situé à Paris-La Défense et a généré un revenu locatif IFRS de 15,3 millions d'euros en 2019 contre 14,6 millions en 2018.

(ii) **Arcs de Seine**, situé à Boulogne-Billancourt, est composé de 3 immeubles pour une surface d'environ 47 200 m² et a généré un revenu locatif IFRS de 17,9 millions d'euros en 2019 contre 17,3 millions d'euros en 2018.

(iii) **Rives de Bercy** est un actif d'une surface d'environ 31 900 m², siège social du Crédit Foncier de France à Charenton-le-Pont, et a généré un revenu locatif IFRS de 10,4 millions d'euros en 2019 contre 10,1 millions d'euros en 2018.

(iv) **Hanami** est situé à Rueil-Malmaison, représente une surface d'environ 34 400 m² répartie sur 8 immeubles de bureaux, et a généré un revenu locatif IFRS de 9,9 millions d'euros en 2019 contre 10,4 millions d'euros en 2018.

(v) **Passy Kennedy**, d'une surface d'environ 23 800 m² à usage de bureaux compris dans un ensemble immobilier sis à Paris 16^e arrondissement, a généré un revenu locatif IFRS de 9,9 millions d'euros en 2019 contre 0,7 million d'euros en 2018, étant rappelé qu'il a été acquis par SCI CGR Propco le 5 décembre 2018.

Les comptes consolidés du Groupe font apparaître un chiffre d'affaires de 63 369 milliers d'euros en progression de 20 % et un résultat de 80 760 milliers d'euros contre 33 106 milliers d'euros pour l'exercice précédent.

Les comptes consolidés et les comptes annuels seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale du 16 juin 2020.

2.1. Stratégie et faits marquants

Activité locative

Cegereal a poursuivi un travail d'asset management dynamique.

Plus de 22 000 m² ont été travaillés sur la tour Europlaza. Notamment avec l'Autorité Bancaire Européenne qui s'est installée sur près de 5 300 m² dans les étages hauts en avril pour une période ferme de 9 ans, et avec KPMG qui a étendu ses surfaces et occupe désormais 12 600 m², pour une durée ferme allant jusqu'en 2031.

Parmi ces signatures, 7 400 m² prendront effet en 2020.

Sur Arcs de Seine, la société Salto, plateforme VOD qui regroupe TF1, M6 et France Télévisions, s'est installée en août, portant le taux d'occupation de cet actif à 100 %.

Le taux d'occupation global du portefeuille atteint 96,9 %. Sans prendre en compte ces signatures ayant une prise d'effet en 2020, le taux d'occupation global s'élève à 93,9 % au 31 décembre 2019 contre 92,3 % il y a un an.

Engagements RSE

Engagée depuis sa création, Cegereal n'a cessé de démontrer ses engagements environnementaux, sociétaux et de gouvernance.

Ses initiatives ont été rapidement récompensées par le GRESB, classement international de référence en matière de responsabilité sociale, environnementale et de gouvernance, qui place Cegereal sur le podium depuis sa première participation, dans le secteur des foncières cotées de bureaux en Europe.

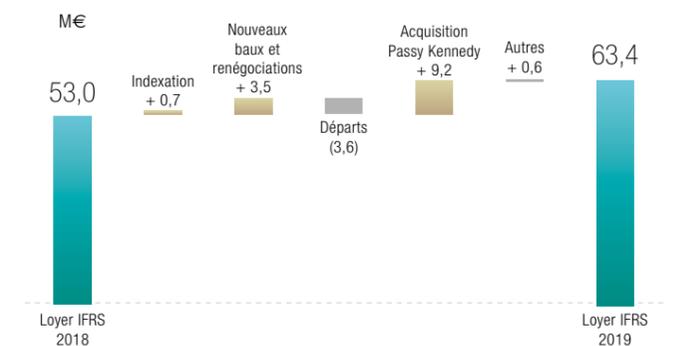
En 2019, Cegereal franchit une marche supplémentaire et se hisse à la 1^{re} place des sociétés cotées en Europe, ainsi qu'à la 3^e place au niveau mondial, tous secteurs confondus. La société se distingue pour la qualité de sa politique de gestion et de sa gouvernance, avec des scores maximaux de 100/100.

Cegereal s'est vue également décerner un Gold Award par l'EPRA pour la qualité de son information extra-financière publiée renforçant ainsi son statut de foncière responsable.

2.2. Revenus locatifs

Évolution de revenus locatifs (31/12/2018-31/12/2019)

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



La hausse de 20 % sur un an des loyers est principalement due à l'effet « année pleine » des loyers générés par l'immeuble Passy Kennedy acquis en décembre 2018 (+ 9,2 M€).

Historique des revenus locatifs IFRS (2015-2019)

En milliers d'euros	2019	2018	2017	2016	2015
Revenus locatifs immeuble Europlaza	15 259	14 589	16 635	19 183	18 077
Revenus locatifs immeuble Arcs de Seine	17 914	17 279	15 256	17 747	16 384
Revenus locatifs immeuble Rives de Bercy	10 366	10 084	9 907	9 847	9 849
Revenus locatifs Campus Hanami	9 938	10 359	9 460	419	-
Revenus locatifs Passy Kennedy	9 892	716	-	-	-
Loyers	63 369	53 026	51 259	47 196	44 310
Refacturations de charges locatives (A)	10 999	8 500	8 382	6 323	6 868
Refacturations d'impôts (B)	6 931	5 790	5 604	4 599	4 363
Autres refacturations locataires	2 076	564	1 587	2 606	-
Produits divers	39	156	593	463	118
Autres prestations	20 045	15 010	16 166	13 991	11 349
Charges liées aux immeubles (C)	(31 621)	(31 002)	(29 416)	(17 221)	(17 156)
Loyers nets	51 793	37 034	38 008	43 965	38 503

2.4. Principaux agrégats composant le résultat net de l'exercice

En milliers d'euros	2019	2018	Variation	Détail
Rubrique de l'état de résultat global	2019	2018	Variation	Détail
Loyers nets	51 793	37 034	14 759	En 2019, les loyers nets correspondent aux loyers de la période (63,4 M€) et aux refacturations de charges (20,0 M€), desquels sont soustraites les charges liées aux immeubles (31,6 M€). La variation sur un an des loyers nets est principalement due : - à l'augmentation des loyers bruts à périmètre constant (+ 1,1 M€) - aux loyers générés en 2019 par l'immeuble Passy Kennedy acquis en décembre 2018 (+ 9,2 M€) - aux indemnités de départ perçues en 2019 (+ 1,5 M€) - à l'incentive fee moins importante en 2019 par rapport à 2018 (+ 3,7 M€)
Frais de fonctionnement	(3 885)	(4 039)	154	Les frais de fonctionnement sont principalement composés d'honoraires, de primes d'assurance et de frais de personnel. Ils ne présentent pas de variation significative sur l'exercice.
Autres charges opérationnelles	(13)	(89)	76	Les autres charges opérationnelles ne présentent pas de variation significative sur l'exercice.
Autres produits opérationnels	165		165	Les autres produits opérationnels correspondent à la variation de la juste valeur des BSA.
Variation de la juste valeur des immeubles	46 230	11 701	34 529	Cet agrégat de 46,23 M€ correspond à une augmentation de juste valeur des immeubles (s'expliquant par l'amélioration de la situation locative, la valorisation des travaux de rénovation réalisés et la consommation de franchises), diminuée par des dépenses de travaux. La variation par rapport à 2018 s'explique principalement par l'augmentation de juste valeur des immeubles.
Résultat opérationnel	94 289	44 607	49 682	
Résultat financier	(13 529)	(11 501)	(2 028)	La variation s'explique principalement par l'impact sur une année complète des charges d'intérêts liées à l'acquisition en 2018 de Passy Kennedy.
Résultat net	80 760	33 106	47 654	

Historique des charges propriétaire (2015-2019)

En milliers d'euros	2019	2018	2017	2016	2015
Maintenance des immeubles	(113)	(159)	(161)	(136)	(498)
Charges sur lots vacants	(1 200)	(1 147)	(2 161)	(1 471)	(1 299)
Honoraires de gestion immobilière	(11 195)	(13 471)	(11 676)	(4 062)	(3 143)
Autres charges liées aux immeubles - Propriétaire	(1 183)	(1 936)	(1 476)	(629)	(985)
Charges liées aux immeubles - Propriétaire (C) - (A) - (B)*	(13 691)	(16 713)	(15 474)	(6 299)	(5 925)
Salaires et traitements	(516)	(815)	(1 240)	(1 127)	(957)
Autres frais de structure	(3 379)	(3 424)	(4 177)	(2 329)	(3 812)
Total charges propriétaire	(17 587)	(20 952)	(20 890)	(9 754)	(10 695)

* Référence au tableau précédent (Historique des revenus locatifs IFRS (2015-2019))

2.3. Taux d'occupation des immeubles

Le taux d'occupation global du portefeuille de 96,9 % inclut les baux signés au 4^e trimestre 2019 avec une prise d'effet en 2020.

Sans prendre en compte ces signatures, le taux d'occupation s'élève à 93,9 % au 31 décembre 2019 contre 92,3 % il y a un an.

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

31/12/19	Europlaza	Arcs de Seine	Rives de Bercy	Campus Hanami	Passy Kennedy	Total
Taux d'occupation	77,4 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	93,9 %

2.5. Environnement concurrentiel

La stratégie d'investissement centrée sur l'immobilier de bureaux haut de gamme au sein du Grand Paris encre Cegereal dans un environnement concurrentiel composé principalement de sociétés de gestion (OPCI/SCPI), d'investisseurs historiques comme les assureurs et les caisses de retraite ainsi que d'autres foncières cotées dédiées au segment tertiaire prime. Une capitalisation boursière s'établissant à 601 millions d'euros (au 22/04/2020) place Cegereal au 13^e rang de l'indice Euronext IEIF SIIC France - indice qui synthétise la performance des 24 principales foncières cotées en France.

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

2.6. Investissements immobiliers réalisés

En 2019, 9,2 millions d'euros d'investissements immobiliers ont été réalisés permettant d'améliorer la qualité du patrimoine et d'assurer des revenus de qualité.

En milliers d'euros	2019	2018
Acquisitions ⁽¹⁾		218 919
Investissements à portefeuille constant	9 170	8 500
Investissements immobiliers réalisés	9 170	227 419

(1) Acquisitions droits et frais inclus

3. RESSOURCES FINANCIÈRES**3.1 Structure de l'endettement au 31 décembre 2019**

La dette financière nette s'élève à 723 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 713 millions au 31 décembre 2018. Il n'existe pas de projet de mise en place d'autres financements d'investissements en cours pour lesquels les organes de direction ont déjà pris des engagements.

PROTHIN

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

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

Au titre de la Convention de Crédit Prothin, tout remboursement anticipé volontaire de tout ou partie de l'encours du crédit ou obligatoire dans certains cas de tout ou partie de l'encours du crédit donnera lieu au paiement par Prothin, en sus des coûts de rupture, d'une indemnité de remboursement anticipé égale à 0,50 % du montant remboursé, pour tout remboursement intervenant entre le deuxième anniversaire de la date de signature et le troisième anniversaire

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

SCI HANAMI RUEIL

Concomitamment à l'acquisition de K Rueil par Cegereal, SCI Hanami Rueil a conclu le 15 décembre 2016 avec la Banque Postale Crédit Entreprises et la Société Générale une convention de crédit (la « **Convention de Crédit Hanami Rueil** ») pour un montant en principal de 100 000 000 euros. La date d'échéance est le 15 décembre 2021.

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

Au titre de la Convention de Crédit Hanami Rueil, tout remboursement anticipé volontaire ou obligatoire de tout ou partie de l'encours du crédit ne donnera lieu à aucune indemnité de remboursement anticipé.

SCI CGR PROPCO

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

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

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

- 1 % du montant remboursé, pour tout remboursement intervenant entre la Date de Signature (exclue) et la première date anniversaire de la Date de Signature (incluse) ;

- 0,75 % du montant en principal ainsi remboursé, pour tout remboursement anticipé intervenant entre la première date anniversaire de la Date de Signature (exclue) et la deuxième date anniversaire de la Date de Signature (incluse) ;

- Étant précisé qu'aucune Indemnité de Remboursement Anticipé ne sera due après la deuxième date anniversaire de la Date de Signature (exclue).

3.2 Principales garanties données

Le montant de la dette nominale brute garantie par des sûretés réelles (hypothèques conventionnelles, privilèges de prêteur de deniers, promesses d'affectation hypothécaires) s'élève à 771 millions d'euros à fin 2019, inchangé par rapport au montant 2018.

Ainsi, au 31 décembre 2019, le montant total des financements garantis par des actifs sous forme de sûretés réelles s'élève à 52,6 % de la valeur totale (bloc) du patrimoine détenu, contre 54,7 % au 31 décembre 2018, pour une limite maximale allant de 70 à 75 % autorisée dans les différentes conventions de crédit.

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

– *Sûretés réelles immobilières :*

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

– *Cessions de créances professionnelles :*

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

– *Nantissement de titres :*

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

– *Nantissement de comptes bancaires :*

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

– *Délégations d'indemnités d'assurance :*

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

– *Nantissement de Créance – Contrat de couverture :*

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

– *Nantissement de Créance – Créance de restitution :*

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

– *Nantissement de créance de prêts subordonnés :*

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

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

3.3 Principaux ratios financiers

La situation financière de Cegereal au 31 décembre 2019 satisfait les différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les différents contrats de crédit conclus par les entités du Groupe.

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

	31/12/19	31/12/18	31/12/17
Ratio d'endettement			
Emprunt, part à plus d'un an ⁽¹⁾ / patrimoine réévalué ⁽²⁾	52,6 %	54,7 %	53,4 %
Ratio de couverture des intérêts			
Revenu sur la période de référence ⁽³⁾ / charges d'intérêt ⁽⁴⁾	485 %	475 %	471 %

(1) L'emprunt, part à plus d'un an est présenté au paragraphe 1.5.5 des comptes consolidés, note 5.11, page 111 du présent document.

(2) Le patrimoine réévalué est présenté au paragraphe 1.5.5 des comptes consolidés, note 5.1, page 108 du présent document.

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

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

3.4 Gestion de la couverture du risque de taux d'intérêt

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

4. REVUE DE L'ACTIVITÉ DES SOCIÉTÉS DU GROUPE

4.1 Cegereal

Situation financière/comptes sociaux

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

La présentation et l'analyse qui suivent doivent être lues avec l'ensemble du présent document d'enregistrement universel et notamment les comptes sociaux qui figurent au sein du paragraphe V.2 - Comptes consolidés.

La société Cegereal a réalisé un chiffre d'affaires de 248 750 euros en baisse de 0,16 % et un résultat bénéficiaire de 557 927 euros contre une perte de 44 456 euros pour l'exercice précédent.

Les comptes annuels seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale du 16 juin 2020.

Les capitaux propres, qui étaient de 324 520 milliers d'euros au premier jour de la période, s'élèvent à 299 724 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

Les disponibilités s'élèvent à 2 237 milliers d'euros au 31 décembre 2019, en baisse de 12 525 milliers d'euros par rapport au 31 décembre 2018.

Les principaux mouvements de l'exercice clos le 31 décembre 2019, 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	561
Augmentation des dettes financières diverses	157
Diminution des autres créances	5 000
Augmentation de capital	11 204
Augmentation de l'actif immobilisé	7 031
Besoin net en fonds de roulement	79
Total des ressources	24 032

En milliers d'euros	
EMPLOIS	
Distribution de dividendes	36 557
Total des emplois	36 557
Variation nette de trésorerie	
	(12 525)

Principaux agrégats qui composent le résultat de l'exercice

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

En milliers d'euros		
	2019 12 mois	2018 12 mois
Chiffre d'affaires net	249	249
Autres produits d'exploitation	23	237
Total des produits d'exploitation	271	487

Autres achats et charges externes	(1 901)	(2 565)
Impôts, taxes et versements assimilés	(40)	(80)
Salaires et traitements	(516)	(1 015)
Dotations aux amortissements sur immobilisations	(4)	-
Autres charges d'exploitation	(196)	(192)
Total charges d'exploitation	(2 657)	(3 854)

Résultat d'exploitation	(2 385)	(3 367)
Total des produits financiers	3 022	3 360
Total des charges financières	(105)	(85)
Résultat financier	2 917	3 274

Résultat exceptionnel	26	48
Impôts sur les bénéfices	-	-
Bénéfice (ou perte)	558	(45)

Affectation du résultat

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

Il est proposé d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice qui s'élève à 557 927 euros comme suit :

Origine :

- Résultat de l'exercice (bénéfice) : 557 927 euros

- Report à nouveau antérieur : 27 867 euros

Affectation :

- À la réserve légale : 152 595 euros, le poste « Réserve légale » serait ainsi porté de 7 800 625 euros à 7 953 220 euros ;

- À titre de dividende : 433 199 euros.

Distribution de prime

Même si les impacts de la crise sanitaire actuelle apparaissent aujourd'hui limités en raison de l'activité de la Société et de la typologie de ses immeubles de bureau (cf. chapitre 4 « Facteurs de risques » du présent document), il n'est pas possible de chiffrer à ce stade l'impact financier de la crise sanitaire sur nos résultats et le cash-flow net courant 2020. Aussi, à titre préventif, le Conseil d'administration de la Société, réuni le 22 avril 2020, a décidé d'ajuster à la baisse le montant du dividende 2019 qui sera proposé à l'Assemblée générale du 16 juin 2020.

Il est donc proposé une distribution de prime d'un montant de 11 496 631 euros par prélèvement sur le poste « Prime d'émission » qui sera ramené d'un total de 59 463 926 euros à 47 967 295 euros.

En tenant compte de la proposition de distribution de dividende dans le cadre de l'affectation du résultat, le montant global distribué s'élèverait à 11 929 830 euros (433 199 euros + 11 496 631 euros), soit une distribution unitaire de 0,75 euro par action (15 906 440 actions x 0,75 euro).

Le dividende soumis au vote des actionnaires sera ainsi ramené à un dividende total de 0,75 euro, à comparer à 2,3 euros par action initialement proposé (- 67,3%). Le montant du dividende non versé, soit 24 654 982 euros, viendra ainsi renforcer la trésorerie de la Société pour lui permettre de poursuivre son développement dès la sortie de crise.

Le détachement du coupon interviendra le 22 juin 2020.

Le paiement sera effectué le 23 juin 2020.

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

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

Les distributions antérieures de dividendes (art. 243 bis du CGI)

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

En euros	Au titre de l'exercice clos le	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction	Distributions assimilées à un remboursement d'apport
		Dividendes	Autres revenus distribués		
	31/12/16	-	-	-	28 082 250 € soit 2,10 € par action
	31/12/17	-	-	-	54 827 250 € soit 4,10 € par action
	31/12/18	-	-	-	36 854 812 € soit 2,36 € par action

* 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)

Aucune dépense et charge visée par l'article 39-4 du Code général des impôts ainsi que l'impôt correspondant (amortissements excédentaires des véhicules de tourisme loués) n'a été constatée sur l'exercice 2019.

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

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

4.2 Activités et résultats des filiales

Prothin

Prothin a pour activité principale la propriété et l'exploitation des immeubles Europlaza, Arcs de Seine et Rives de Bercy dont la valorisation globale est de 1 050 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Les loyers comptabilisés s'élèvent à 52 millions d'euros en 2019 contre 51 millions d'euros en 2018.

Le résultat net de Prothin est de 7,2 millions d'euros en 2019 contre 1,9 million d'euros en 2018.

Le capital social a été réduit d'un montant de 3 037 407 euros par remboursement en numéraire d'une partie de la valeur nominale des actions ordinaires.

Le montant des distributions de primes au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2019 s'élève à 4 millions d'euros.

L'immeuble Rives de Bercy est occupé à 100 %, Europlaza à 77,4 % et Arcs de Seine à 100 %.

K Rueil

K Rueil a pour activité principale la détention et la gestion d'une participation à hauteur de 99,5 % au capital de SCI Hanami Rueil. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, le résultat net de K Rueil est un bénéfice de 3,7 millions d'euros.

SCI Hanami Rueil

SCI Hanami Rueil a pour activité principale la propriété et l'exploitation de l'immeuble Campus Hanami valorisé à 174,5 millions d'euros au 31 décembre 2019. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, les loyers comptabilisés s'élèvent à 10,6 millions d'euros et le résultat net à 1,5 million euros.

L'immeuble Campus Hanami est occupé à 100 %.

EURL CGR Holdco

EURL CGR Holdco détient 0,1 % des parts sociales de SCI CGR Propco. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, son résultat net est une perte de 3 518 euros.

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

SCI CGR Propco

La SCI CGR Propco a pour activité principale la propriété et l'exploitation de l'immeuble Passy Kennedy valorisé à 239,2 millions d'euros au 31 décembre 2019. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, les loyers comptabilisés s'élèvent à 10,6 millions d'euros et le résultat net bénéficiaire de 1,1 million euros.

L'immeuble Passy Kennedy est occupé à 100 %.

4.3 Opérations avec les apparentés

Opérations entre le Groupe et ses actionnaires

Au 31 décembre 2019, il n'existe pas d'opération significative avec les principaux actionnaires de Cegereal, autres que celles décrites dans la note 5.27 de l'annexe aux comptes consolidés et au paragraphe VI.3.

Opérations entre sociétés du Groupe

L'organisation du Groupe est largement centralisée.

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

Une convention de gestion centralisée de trésorerie entre Cegereal et Prothin et des conventions de comptes courants d'associés permettent une gestion optimisée des flux de trésorerie en fonction des excédents et des besoins entre les différentes filiales, notamment, la conclusion d'une convention de compte courant d'associé entre Cegereal et SCI CGR Propco afin de financer l'acquisition de l'immeuble Passy Kennedy, pour un montant de 68 millions d'euros.

SYNTHÈSE DE LA PERFORMANCE (en milliers d'euros)	2019	2018
Cash-flow récurrent Cegereal	42 908	35 177
Résultat EPRA	40 046	30 674
ANR EPRA	702 905	648 611
ANR triple net EPRA	695 057	639 649
Taux de vacance EPRA	7,2 %	8,6 %
Taux de rendement "EPRA NIY"	4,0 %	4,1 %
Taux de rendement "EPRA topped-up NIY"	4,6 %	4,6 %
Ratio de coûts EPRA (incluant la vacance)	19,5 %	22,0 %
Ratio de coûts EPRA (excluant la vacance)	16,7 %	18,6 %
Investissements immobiliers EPRA ⁽¹⁾	9 170	227 419

(1) Les investissements immobiliers EPRA sont détaillés en page 81 du rapport annuel.

TAUX DE RENDEMENT (EPRA NIY & EPRA TOPPED-UP NIY) (en milliers d'euros)	2019	2018
Valeur nette des immeubles de placement	1 463 920	1 408 520
Frais et droits de mutations	109 788	105 748
Valeur brute des immeubles de placement (B)	1 573 708	1 514 268
Revenus locatifs nets perçus annualisés (A)	62 667	61 637
Ajustements : franchises facturées	9 574	7 322
Revenus locatifs nets perçus annualisés ajustés des franchises (C)	72 240	68 959
Taux de rendement "EPRA NIY" (A)/(B)	4,0 %	4,1 %
Taux de rendement "EPRA topped-up NIY" (C)/(B)	4,6 %	4,6 %

TAUX DE VACANCE EPRA (en milliers d'euros)	2019	2018
Valeur locative de marché totale	78 958	78 058
Valeur locative de marché des espaces vacants	5 682	6 720
Taux de vacance EPRA	7,2 %	8,6 %

Le taux de vacance EPRA a été calculé grâce aux données unies de rapports d'expertises de C&W et CBRE.

Le taux de vacance EPRA ne tient pas compte des baux signés en 2019 et prenant effet en 2020.

Le taux de vacance EPRA incluant les baux prenant effet en 2020, s'élève à 2,7 %.

Les taux d'occupation par immeuble sont présentés en page 80 du rapport annuel.

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

5. INDICATEURS FINANCIERS EPRA

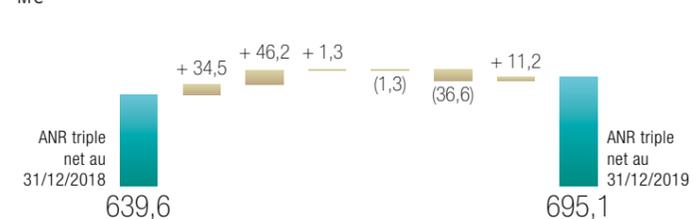
Les indicateurs publiés pas Cegereal sont en ligne avec les recommandations de l'EPRA, European Public Real Estate Association, dont Cegereal est membre. La mission de l'EPRA est de promouvoir l'investissement dans le secteur immobilier côté et de le représenter. L'EPRA publie notamment des « Best Practices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

RATIOS DE COÛTS EPRA (en milliers d'euros)	2019	2018
Charges nettes sur immeubles	(3 410)	(3 234)
Frais de structure	(8 932)	(8 394)
Amortissements, dépréciations et provisions nettes	(13)	(11)
Coûts EPRA (incluant la vacance) (A)	(12 355)	(11 640)
Coût de la vacance	1 759	1 794
Coûts EPRA (excluant la vacance) (B)	(10 595)	(9 846)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	63 369	53 026
Revenus locatifs bruts (C)	63 369	53 026
Ratio de coûts EPRA (incluant la vacance) (A)/(C)	19,5 %	22,0 %
Ratio de coûts EPRA (excluant la vacance) (B)/(C)	16,7 %	18,6 %

ANR EPRA & ANR TRIPLE NET EPRA (en milliers d'euros, sauf données par action)	31/12/2019	31/12/2018
Capitaux propres IFRS	730 268	674 889
Étalement des franchises de loyer	(28 614)	(27 315)
Annulation Juste valeur des CAP	569	246
Annulation Juste valeur des SWAP	229	172
Annulation Juste valeur des bons de souscription d'actions	453	618
ANR EPRA	702 905	648 611
<i>ANR EPRA par action</i>	<i>44,2</i>	<i>41,6</i>
Valeur de marché de l'emprunt	(771 837)	(772 432)
Valeur comptable de l'emprunt	765 240	764 507
Remise des CAP à leur juste valeur	(569)	(246)
Remise des SWAP à leur juste valeur	(229)	(172)
Remise des bons de souscription d'actions à leur juste valeur	(453)	(618)
ANR triple net EPRA	695 057	639 649
<i>ANR triple net EPRA par action</i>	<i>43,7</i>	<i>41,0</i>
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	15 893 793	15 589 311

ANR TRIPLE NET EPRA

M€



34,5 : Résultat courant 2019 (norme IFRS)
 46,2 : Variation de la juste valeur des ensembles immobiliers (dont 9,2 M€ d'investissements immobiliers)
 1,3 : Variation de la juste valeur de la dette bancaire
 (1,3) : Variation des avantages consentis aux locataires
 (36,6) : Dividendes versés en 2019
 11,2 : Augmentation de capital

RÉSULTAT EPRA (en milliers d'euros, sauf données par action)	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net IFRS	80 760	33 106
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	(46 230)	(11 701)
Autres retraitements de variations de justes valeurs	454	475
Retraitement des autres honoraires	5 061	8 794
Résultat EPRA	40 046	30 674
<i>Résultat EPRA par action</i>	<i>2,5</i>	<i>2,0</i>
Retraitement des franchises de loyers	602	2 256
Retraitement des frais financiers linéarisés	2 260	2 247
Cash-flow récurrent Cegereal	42 908	35 177

6. ÉVOLUTIONS, PERSPECTIVES ET TENDANCES

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

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

Il n'y a pas eu, à la connaissance de Cegereal, de changement significatif de la situation financière ou commerciale du Groupe depuis le 31 décembre 2019.

Coronavirus – Covid-19

(Cette information ne fait pas partie du rapport de gestion arrêté par le Conseil d'administration du 27 février 2020)

Toutefois, depuis la clôture de l'exercice, la Société est confrontée à l'épidémie de Coronavirus (COVID-19) et à son caractère évolutif. Cette crise impacte les facteurs de risques auxquels la Société est exposée, tel que présentés dans le chapitre 4 « Facteurs de risques » du présent document d'enregistrement universel, notamment le risque de dégradation de la solidité financière de ses locataires. Par ailleurs, les restrictions aux déplacements et rassemblements mises en œuvre par les autorités publiques pour répondre à la crise sanitaire actuelle entraîneront potentiellement des retards dans la livraison des travaux en cours sur les immeubles appartenant au Groupe.

8. ASSURANCES

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

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

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

Le programme d'assurance comporte :

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

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

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

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

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

La couverture des dommages et des responsabilités, liés aux immeubles

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

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

En sus, cette police :

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

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

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

La responsabilité civile générale et professionnelle

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

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

Les sinistres

À la date du présent document d'enregistrement universel, aucun sinistre significatif, susceptible de modifier tant les conditions futures de couverture que les montants globaux des primes d'assurance ou de franchise n'est survenu.

9. LITIGES

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

Aucune provision d'un montant significatif correspondant à des litiges n'a été constituée dans les comptes du groupe au 31 décembre 2019.



04

FACTEURS de risques

FACTEURS DE RISQUES

Cegereal a procédé à une revue des risques spécifiques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, son patrimoine, sa situation financière ou ses résultats, ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs.

La gestion des risques est intégrée aux processus décisionnels et opérationnels de la Société.

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

1. TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX RISQUES

Risques	Nature	Impacts
I. Risques stratégiques		
Risques liés à l'environnement économique	Les conditions économiques internationales et nationales (croissance économique, taux d'intérêt, taux de chômage, évolution des indices, etc.) peuvent avoir un impact significatif défavorable sur l'activité du Groupe et ses résultats financiers, notamment en raison de la concentration du portefeuille dans une même région géographique et dans une même typologie d'actifs.	- Liquidité des actifs immobiliers dans le cas d'une vente forcée : difficulté d'une cession rapide et dans des conditions satisfaisantes d'une partie de ses actifs immobiliers le cas échéant ; - Baisse des loyers et dégradation de la situation financière et des résultats du Groupe ; - Baisse de la valeur de marché du patrimoine ; - Difficulté à mettre en œuvre sa stratégie locative, d'investissements et d'arbitrage.
Risque de réputation lié aux problématiques de santé, confort et bien-être des locataires	Devenus incontournables depuis quelques années, le confort et le bien-être des locataires repose sur les critères physiques du confort (lumière, température, etc.), de l'organisation des espaces de travail, des lieux de restauration, de repos, de détente ou de sport. Il s'agit de critères déterminants du choix des locataires. Cet enjeu est relativement bien pris en compte par tous les acteurs immobiliers selon l'étude du Baromètre de l'Immobilier Responsable menée par l'OïD en 2019.	- Obsolescence des immeubles de Cegereal par rapport aux nouvelles attentes des locataires en matière de confort et bien-être, de santé peut générer de la vacance et une baisse d'attractivité des immeubles ; - Exposition des immeubles à des problèmes liés à la santé publique, à la sécurité ou la protection de l'environnement.
Risque de dégradation de la situation financière des locataires	Le Groupe est soumis au risque de dégradation de la solidité financière de ses locataires pouvant aller jusqu'à l'insolvabilité. Le risque est une dégradation du taux de recouvrement des loyers suite à des difficultés financières des locataires (cf. paragraphe 1.5.4 des comptes consolidés, note 4.5).	- Retard ou défaut de paiements, détérioration de la trésorerie et des résultats du Groupe ; - Détérioration de la trésorerie et des résultats du Groupe.
Risques liés à l'actionnaire majoritaire	Le Concert Northwood (tel que ce terme est défini au paragraphe VI.5.2.2 de la partie « Informations juridiques » de ce rapport) est l'actionnaire majoritaire en capital et en droits de vote de la Société et détient 57,2 % du Groupe. De plus, le Concert Northwood gère en France d'autres actifs immobiliers. Dès lors, il peut se trouver en position de conflit d'intérêts dans le cadre de certaines transactions (ex : négociation de bail, cession d'un immeuble) ce qui peut avoir des conséquences défavorables pour la Société, son patrimoine, sa situation financière, ses résultats ou les orientations stratégiques du Groupe.	- Influence significative sur la Société et sur la conduite de l'activité du Groupe.
Risque de dépendance à l'égard de certains locataires et de baisse du taux d'occupation	Le Groupe a fait le choix stratégique de développer des partenariats locatifs auprès de grands comptes et de grandes entreprises, l'exposition du chiffre d'affaires du Groupe peut en être affectée. (cf. paragraphe 1.5.4 des comptes consolidés, note 4.5)	- Dégradation de la situation financière et des résultats du Groupe en cas de demande de renégociation des baux au moment de leur renouvellement ou de départ de l'un de ces locataires (absence de loyers et surcoût de charges opérationnelles). - Baisse de la valeur de marché du patrimoine.
II. Risques réglementaires		
Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC	La Société est exposée aux risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut. La Société est soumise au régime fiscal applicable aux SIIC prévu à l'article 208 C du CGI (le « régime SIIC »). Ce régime SIIC lui permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés pour la fraction de son bénéfice provenant (i) de la location de ses immeubles, (ii) des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles ou de participations dans des sociétés de personnes ayant un objet identique aux SIIC ou dans des filiales ayant opté pour le régime SIIC et (iii) sous certaines conditions, de dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC ou de SPPICAV. Le bénéfice de l'exonération est subordonné notamment au respect d'une obligation de distribution d'une part importante des bénéfices de la Société et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de cette obligation. Par ailleurs, un ou plusieurs actionnaires agissant de concert au sens de l'article L.233-10 du Code de commerce (à l'exception des SIIC elles-mêmes) ne doit(vent) pas détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital d'une SIIC. En outre, la Société pourrait être tenue d'acquitter un prélèvement de 20 % du montant des sommes distribuées en cas de versement de dividendes (i) prélevés sur des bénéfices exonérés (ii) à un actionnaire (autre qu'une personne physique) détenant, directement ou indirectement, au moins 10 % des droits à dividendes de la Société au moment de la mise en paiement et (iii) non soumis à l'impôt sur les sociétés (ou à un impôt équivalent) chez cet actionnaire. Les statuts de la Société prévoient expressément la prise en charge des conséquences de ce prélèvement par l'actionnaire concerné, mais la Société pourrait éventuellement rencontrer des difficultés de recouvrement ou d'insolvabilité dudit actionnaire si une retenue sur le dividende n'était pas possible.	- Effet défavorable significatif sur la situation financière et les résultats du Groupe et ses perspectives.
Risques réglementaire et de réputation liés à l'énergie	Le déploiement d'une politique énergétique représente un avantage concurrentiel fort de Cegereal vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes. En effet, avec le décret tertiaire de la loi ELAN, dès 2021, chaque propriétaire de biens de plus de 1 000 m ² devra envoyer ses consommations énergétiques sur une plateforme informatique gérée par l'ADEME : OPERAT. Cette plateforme permettra de renseigner les consommations des bâtiments (parties communes et privatives), ainsi que les plans d'actions avec des objectifs chiffrés pour atteindre les objectifs de la loi, soit - 40 % en 2030, - 50 % en 2040 et - 60 % en 2050. L'année de référence sera celle pour laquelle les données les plus anciennes sont connues, soit 2013 pour Cegereal.	- Baisse de commercialité des immeubles ; - Augmentation des coûts de mise en conformité, responsabilités, restrictions, limitations sur l'utilisation des biens à forte intensité carbone, investissements dans les nouvelles technologies etc. ; - Augmentation des coûts d'exploitation des actifs par l'augmentation du prix de l'énergie ; - Dégradation de l'image et la réputation du Groupe.

Risques	Nature	Impacts
III. Risques financiers		
Risque d'erreur d'estimation de la valeur des actifs ou de non-réalisation des hypothèses retenues.	Le Groupe comptabilise ses immeubles de placement à leur juste valeur, conformément à l'option offerte par la norme ISA 40. Elle est donc soumise au risque de variation de la valeur d'un actif estimées par les experts, pouvant intervenir suite à un ajustement des principales hypothèses retenues (taux de rendement, valeur locative, taux d'occupation), et susceptible d'impacter l'actif net réévalué du Groupe. Cf. paragraphe 1.5.4 des comptes consolidés, note 4.2	- Dégradation du résultat consolidé IFRS du Groupe ; - Risque d'augmentation du coût de l'endettement ; - Risque de rupture des ratios financiers ; - Dégradation de la capacité d'emprunt du Groupe.
Risque de liquidité	Une gestion prudente du risque de liquidité implique de maintenir un niveau suffisant de liquidités et de valeurs mobilières, une capacité à lever des fonds grâce à un montant adapté de lignes de crédit et une capacité à dénouer des positions de marché. Les emprunts du Groupe ont été conclus auprès de groupements d'établissements de crédit. Une description des différentes lignes de crédit et des clauses d'exigibilité anticipée prévues par les conventions de crédit se trouve au paragraphe 1.5.4 des comptes consolidés, note 4.7 et paragraphe 1.5.5 des comptes consolidés, note 5.26. À la dernière échéance de paiement des intérêts, les covenants bancaires étaient respectés.	- Possibilité offerte aux prêteurs de déclarer immédiatement exigibles l'encours des crédits et les sommes y afférentes, et de réaliser tout ou partie des sûretés et garanties octroyées en cas de survenance d'un « cas de défaut » ; - Refinancement pour un montant ou à des conditions financières moins favorables ; - Baisse de la notation de crédit de Cegereal ayant un impact sur la capacité du Groupe pour lever des fonds.
Risque de contrepartie financière	L'utilisation de lignes de crédit ainsi que de contrats de couverture de taux d'intérêt auprès d'établissements financiers pourraient exposer le Groupe au risque de défaillance des contreparties de tels contrats. Cf. paragraphe 1.5.4 des comptes consolidés, note 4.1	- Détérioration de la trésorerie et des résultats du Groupe.

2. GESTION DES RISQUES ET PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Les principaux risques sont synthétisés dans le tableau figurant ci-avant.

Une cartographie des risques est également réalisée par la Direction générale et revue par le Comité d'audit.

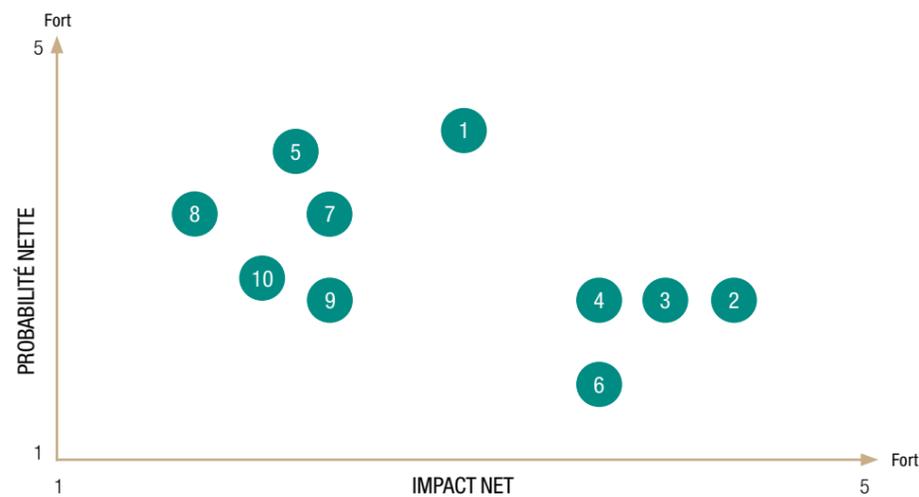
Les risques spécifiques significatifs sont évalués en fonction de trois éléments principaux : mesure de l'impact, mesure de la probabilité et appréciation de l'efficacité du dispositif de maîtrise.

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

Les dispositifs de maîtrise correspondent à l'ensemble des mesures mises en place par la Société permettant de réduire l'impact ou la probabilité du risque.

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

La Société est tenue de présenter les procédures de contrôle interne existant dans la Société en matière de maîtrise des factures de risques. À ce titre, il est utile de préciser quels sont les objectifs de telles procédures.



- Risque d'erreur d'estimation de la valeur des actifs ou de non-réalisation des hypothèses retenues.
- Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC
- Risques de liquidité
- Risque de réputation lié aux problématiques de santé, confort et bien-être des locataires
- Risques liés à l'environnement économique
- Risques réglementaires et de réputation liés à l'énergie
- Risque d'insolvabilité des locataires
- Risques liés à l'actionnaire majoritaire
- Risque de contrepartie financière
- Risque de dépendance à l'égard de certains locataires et de baisse du taux d'occupation

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

Organisation générale du contrôle au sein de la Société

a) Personnes ou structures chargées du contrôle

Le Comité d'audit, le Comité des nominations et des rémunérations et le Comité des investissements ont été mis en place à cet effet. Le rôle et les missions de chacun de ces Comités sont décrits au paragraphe 1.2 du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise (voir paragraphe IV.1.4).

b) Supports internes ou externes servant à l'établissement des procédures de contrôle

La Société met en œuvre une politique de transparence et d'information du public pour satisfaire au mieux les intérêts de ses actionnaires et des investisseurs potentiels. Le Directeur général est en charge de la communication financière de la Société.

La Société a souhaité mettre en place dans son règlement intérieur des dispositions similaires s'inspirant du Code de référence. Le règlement intérieur est disponible sur le site internet de la Société : <http://www.cegereal.com>

En outre, le règlement intérieur établit une charte de l'administrateur, qui offre un cadre déontologique à l'exercice par les administrateurs de leur mandat. La charte de l'administrateur prévoit en particulier que :

- chaque administrateur, quel que soit son mode de désignation, représente l'ensemble des actionnaires ;
- chaque administrateur veille en permanence à améliorer sa connaissance de la Société et de son secteur d'activité ;
- chaque administrateur veille à maintenir en toutes circonstances son indépendance d'analyse, de jugement, de décision et d'action ;
- chaque administrateur s'engage à ne pas rechercher ou accepter tout avantage susceptible de compromettre son indépendance ;
- chaque administrateur, avant d'accepter ses fonctions, doit prendre connaissance des obligations générales ou particulières attachées à sa fonction, et notamment des textes légaux ou réglementaires applicables, des statuts, du règlement intérieur et de ladite charte ainsi que tout complément que le Conseil d'administration estime nécessaire de lui communiquer ;
- chaque administrateur s'abstient d'effectuer des opérations sur les titres de sociétés dans lesquelles (et dans la mesure où) il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations non encore rendues publiques ;
- chaque administrateur doit informer le Conseil d'administration de tout conflit d'intérêts, y compris potentiel, dans lequel il pourrait directement ou indirectement être impliqué. Il s'abstient de participer aux débats et à la prise de décision sur les sujets concernés.
- chaque administrateur doit être attentif à la répartition et à l'exercice des pouvoirs et responsabilités respectifs des organes de la Société et ils doivent vérifier qu'aucune personne ne puisse exercer sur la Société un pouvoir discrétionnaire sans contrôle.

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

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

a) Procédures en matière de traitement de l'information financière et comptable

Les procédures de traitement de l'information comptable et financière sont actuellement organisées comme suit :

(i) Cycle d'exploitation des immeubles

Depuis le 5 novembre 2015, Northwood Investors France Asset Management est l'asset manager. Les ERP utilisés par les gestionnaires d'immeubles sont Altaix, Yardi et Cassiopae. Ils émettent les quittancements et appels de charges locatives et en assurent par ailleurs l'encaissement.

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

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

Les dépenses liées à la vie de l'immeuble sont reçues et comptabilisées dans les logiciels par les gestionnaires d'immeubles. Les gestionnaires d'immeubles procèdent 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 détaillé comprenant un compte de résultat, un bilan synthétique et des états de détails. Les comptes consolidés sont établis sur la base des liasses de consolidation des différentes entités ;
- les informations spécifiquement nécessaires à la préparation des comptes consolidés sont obtenues auprès d'évaluateurs indépendants pour la juste valeur des immeubles et des instruments financiers, afin de garantir la fiabilité et l'objectivité des données ;
- l'utilisation d'un système d'information de référence.

Enfin, la Direction générale exerce elle-même une supervision des différents intervenants sur les comptes consolidés et de l'information financière produite.

Dans le cadre de leur mission de certification des comptes consolidés, les commissaires aux comptes procèdent à une revue des liasses et des retraitements de consolidation dans le périmètre retenu pour leurs travaux.

(iii) Comptabilité sociale

La tenue de la comptabilité est assurée par des cabinets d'expertise comptable. Les avocats fiscalistes de la Société sont consultés en fonction de la nature des opérations effectuées par la Société.

Les informations nécessaires à la tenue de la comptabilité sont notamment obtenues auprès du gestionnaire d'immeubles, de l'*asset manager* et des banques.

La validation des factures et leur mise en paiement sont effectuées par la Direction générale de la Société.

La Direction générale a pour mission de superviser les services comptables et prestataires externes intervenant sur la comptabilité.

(iv) Information financière périodique

Une situation intermédiaire est établie chaque trimestre par l'expert-comptable qui la transmet à la Direction générale pour contrôle et validation.

(v) Établissement des états financiers

Les états financiers sont préparés par l'expert-comptable en liaison la Direction générale de la Société et ses conseils.

Le Comité d'audit revoit la pertinence des principales hypothèses et principes retenus.

Les états financiers sont soumis au contrôle des commissaires aux comptes.

b) Procédures d'information et de reporting

Afin d'assurer un traitement efficace des informations financières, la Société a mis en place des obligations d'information et de reporting en vertu desquelles le Directeur général doit notamment remettre pour contrôle au Conseil d'administration dans les trente jours suivant la fin du premier semestre, un bilan non audité (établi à la date du dernier jour du semestre concerné), un compte de résultat et le tableau de trésorerie (pour le semestre), la comparaison entre le bilan, le compte de résultat et le budget, ainsi que la comparaison entre ces états et le budget et les prévisions révisées de résultats pour l'exercice social en cours.

c) Nature des autres procédures

La Société fait appel à différents intervenants extérieurs pour assurer la gestion de la Société et de ses actifs. Ainsi, la mission d'asset management est confiée à Northwood Investors France Asset Management. Les fonctions de property management sont exercées par les partenaires Yxime, CBRE et Humakey. L'activité d'expertise comptable est assurée par PwC et Cairn Corporate Services. La Direction générale assure un contrôle régulier sur l'ensemble de ces différents intervenants extérieurs au moyen d'échanges et de contacts hebdomadaires avec chacun d'entre eux. Des réunions sont également organisées dès que nécessaire.

Ces dispositifs permettent de donner une assurance raisonnable des objectifs de contrôle interne pour l'exercice écoulé. Compte tenu de la taille et de l'activité actuelle de la Société, celle-ci s'efforcera de maintenir ses contrôles internes dans un objectif permanent de réduction des risques dans la perspective de protéger ses actifs.

d) Prévention de la corruption (« Loi Sapin 2 »)

Il est rappelé que depuis 1^{er} juin 2017, sont tenus de prendre des mesures destinées à prévenir et à détecter la commission, en France et à l'étranger, de faits de corruption ou de trafic d'influence, les présidents et directeurs généraux :

- de toute société employant au moins 500 salariés ou appartenant à un groupe dont la société-mère à son siège social en France et dont l'effectif comprend au moins 500 salariés, et
- ayant un chiffre d'affaires supérieur à 100 millions d'euros (social ou consolidé).

La Société n'est pas tenue par cette réglementation. Toutefois, elle s'efforcera de mettre en place les mesures suivantes :

- un code de conduite définissant et illustrant les différents types de comportements à proscrire comme étant susceptibles de caractériser des faits de corruption ou de trafic d'influence et permettant de lutter contre le blanchiment de capitaux ;
- un dispositif d'alerte interne destiné à permettre le recueil des signalements émanant d'employés relatifs à l'existence de conduites ou de situations contraires au code de conduite de la Société.

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

Le Groupe place les risques ESG-climat au cœur de sa stratégie et suit de manière très détaillée l'atteinte de ses objectifs, comme en atteste le chapitre de la DPEF (Déclaration de Performance Extra-Financière) situé page 48.

Procédure d'analyse des risques ESG-climat

L'analyse des risques ESG-climat a été menée sur les 21 enjeux prioritaires de Cegereal décrits dans le chapitre de la DPEF. Pour chaque enjeu, sont analysés les risques physiques et les risques de transition incluant les risques technologiques, les risques de réputation, les risques de marché et les risques réglementaires, conformément aux recommandations de la TCFD (*Task force on Climate-related Financial Disclosures*), au guide sur l'art.173 pour les gérants immobiliers publiés par l'OID et PwC en décembre 2017, et aux conclusions des rapports sur la DPEF du MEDEF en 2019.

Chaque risque a été hiérarchisé sur une échelle allant de 0 à 5 selon sa criticité.

Cinq risques critiques ont été retenus comme prioritaires : le risque de réputation lié aux problématiques de santé, confort et bien-être des locataires ; le risque réglementaire et de réputation lié à l'énergie ; le risque réglementaire et de réputation lié aux émissions de Gaz à Effet de Serre ; les risques physiques liés au changement climatique et le risque de réputation lié à la biodiversité.

Ces cinq risques sont intégrés au plan d'action ESG « Upgreen Your business » de la société.

Risques liés à l'évolution réglementaire et aux pratiques de marché

a) Risque de réputation lié aux problématiques de santé, confort et bien-être des locataires

Ce risque est décrit au sein du tableau des principaux risques présenté au paragraphe 1. Tableau de synthèse des principaux risques de cette partie.

b) Risques réglementaire et de réputation liés à l'énergie

Ce risque est décrit au sein du tableau des principaux risques présenté au paragraphe 1. Tableau de synthèse des principaux risques de cette partie.

c) Risques réglementaire et de réputation liés aux émissions de Gaz à Effet de Serre

La Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) dessine le chemin de la transition écologique et solidaire vers une neutralité carbone en 2050, conformément aux objectifs fixés dans l'Accord de Paris.

Au travers de la Loi pour la Transition écologique pour la Croissance Verte, elle fixe une obligation de résultats sur le secteur du bâtiment avec une réduction de - 54 % d'ici à 2030 par rapport à 2013.

Le secteur immobilier s'oriente vers l'établissement de trajectoires compatibles avec l'Accord de Paris (SBTi et ACT).

d) Risques physiques liés au changement climatique

La résilience au changement climatique, mise en avant dans les articles 7 et 8 de l'Accord de Paris, fait référence, pour l'immobilier, à la résistance et l'adaptation des bâtiments aux conséquences du changement climatique. Compte tenu de la localisation des actifs, les risques physiques en lien avec les activités de Cegereal sont : les inondations, les vagues de chaleur et îlots de chaleur urbain et les tempêtes.

e) Risque de réputation lié à la biodiversité

Il existe une biodiversité in situ (existante sur le site) et ex-situ (utilisée à la source, comme les matières premières). Au sein des bâtiments en exploitation, la biophilie est essentielle, il s'agit des impacts positifs que peuvent avoir la biodiversité sur le confort, le bien-être et la productivité des utilisateurs.

Risques financiers liés au changement climatique

La loi de transition énergétique pour la croissance verte et le décret tertiaire de la loi ELAN entraînent des coûts de mise en conformité, des responsabilités, des limitations sur l'utilisation des biens à forte intensité carbone et des investissements dans les nouvelles technologies.

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

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

À travers une démarche proactive Cegereal suit de près l'évolution de la réglementation et se fixe des objectifs ambitieux, avec pour conséquence une réduction de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre de son patrimoine.

4. RISQUE SPÉCIFIQUE : CORONAVIRUS – COVID-19

(Cette information ne fait pas partie du rapport de gestion arrêté par le Conseil d'administration du 27 février 2020).

Depuis la clôture de l'exercice, la Société est confrontée à l'épidémie de Coronavirus (COVID-19) et à son caractère évolutif. Elle est donc soumise au risque de dégradation de la solidité financière de ses locataires pouvant aller jusqu'à l'insolvabilité. Le risque est une dégradation du taux de recouvrement des loyers suite à des difficultés financières des locataires compte tenu des restrictions aux déplacements et rassemblements mises en œuvre par les autorités publiques pour répondre à la crise sanitaire actuelle.

Dans ce contexte, la Société a mis en place un processus d'évaluation régulier des impacts de cet épisode. S'il est encore trop tôt pour estimer de manière précise les incidences opérationnelles et financières à court et moyen terme de cette crise, ces impacts apparaissent aujourd'hui limités en raison de l'activité de la Société et de la typologie de ses immeubles de bureau presque entièrement loués. À ce jour, aucun retard ou défaut de paiements n'a été constaté, susceptible d'entraîner une détérioration significative de la trésorerie et des résultats de la Société.

Toutefois, la Société a mis en place un certain nombre de mesures afin de faire face à cette épidémie et d'assurer la sécurité et la santé de ses équipes, de ses locataires, de ses clients, de ses prestataires et de ses fournisseurs, à savoir :

- réduction des prestations (retrait des déchets, courrier, etc.) en assurant le maintien des activités indispensables à l'ouverture des actifs (gardiennage, sécurité, etc.),
- arrêt de l'activité de tous les métiers non indispensables à l'ouverture des actifs (prestations d'accueil, etc.),
- suivi permanent de l'évolution de la situation par un comité restreint composé des membres de la Direction générale et des équipes d'asset management toutes les 48 heures,
- échanges réguliers avec les locataires,
- déploiement des outils numériques et des procédures associées permettant le recours au télétravail par les salariés et application stricte des dispositions prises par le gouvernement.



05

INFORMATIONS
financières

06

INFORMATIONS
juridiques

07

INFORMATIONS
complémentaires

5. INFORMATIONS FINANCIÈRES

1. Comptes consolidés

Les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2018 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 92 à 110 et en page 111 dans le document de référence 2018 enregistré auprès de l'AMF le 22 mars 2019 sous le visa n° D.19-0187 sont incorporés par référence au présent document.

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

1.1. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE 2019

En milliers d'euros, sauf données par action

	Notes	31/12/19	31/12/18
		12 mois	12 mois
Revenus locatifs	5.18	63 369	53 026
Autres prestations	5.19	20 045	15 010
Charges liées aux immeubles	5.20	(31 621)	(31 002)
Loyers nets		51 793	37 034
Vente d'immeuble		-	-
Frais de fonctionnement	5.21	(3 885)	(4 039)
Autres charges opérationnelles	5.22	(13)	(89)
Autres produits opérationnels		165	-
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement		60 710	12 501
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement		(14 480)	(800)
Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement	5.1	46 230	11 701
Résultat opérationnel		94 289	44 607
Produits financiers		-	6
Charges financières		(13 529)	(11 508)
Résultat financier	5.23	(13 529)	(11 502)
Charge d'impôts	5.24	-	-
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		80 760	33 106
dont part revenant au Groupe		80 760	33 106
dont part revenant aux minoritaires		-	-
Autres éléments du résultat global		-	-
RÉSULTAT GLOBAL		80 760	33 106
dont part revenant au Groupe		80 760	33 106
dont part revenant aux minoritaires		-	-
Résultat net de base par action	5.25	5,10	2,40
Résultat net dilué par action	5.25	4,92	2,27

1.2. ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE 2019

En milliers d'euros

	Notes	31/12/19	31/12/18
Actifs non courants			
Immobilisations corporelles		38	47
Immeubles de placement	5.1	1 463 920	1 408 520
Prêts et créances (part non courante)	5.2	23 146	20 230
Instruments financiers non courants	5.12	34	597
Total actifs non courants		1 487 138	1 429 393
Actifs courants			
Créances clients	5.3	9 720	7 747
Autres créances d'exploitation	5.4	11 607	14 726
Charges constatées d'avance		292	116
Total des créances		21 620	22 589
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5	44 880	53 367
Total trésorerie et équivalents de trésorerie		44 880	53 367
Total actifs courants		66 499	75 957
TOTAL ACTIF		1 553 637	1 505 350
Capitaux propres			
Capital		79 532	78 006
Réserve légale et primes		66 462	93 277
Réserves consolidées		503 513	470 500
Résultat net part du Groupe		80 760	33 106
Total capitaux propres	5.10	730 268	674 889
Passifs non courants			
Emprunts (part non courante)	5.11	763 974	763 321
Autres dettes financières (part non courante)	5.14	10 087	9 543
Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)		-	-
Instruments financiers	5.12	682	791
Total passifs non courants		774 743	773 655
Passifs courants			
Emprunts part à moins d'un an	5.11	3 468	3 152
Dettes fournisseurs	5.16	12 349	24 996
Dettes d'impôts sur les bénéfices		-	-
Autres dettes d'exploitation	5.15	10 437	9 698
Produits constatés d'avance	5.17	22 373	18 960
Total passifs courants		48 626	56 806
Total passifs		823 369	830 461
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 553 637	1 505 350

1.3. ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

En milliers d'euros

	31/12/19	31/12/18
FLUX D'EXPLOITATION		
Résultat net de l'ensemble consolidé	80 760	33 106
<i>Élimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>		
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	(46 230)	(11 701)
<i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Amortissement d'immobilisations corporelles (hors immeubles de placement)	9	11
Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture	-	-
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)	427	473
Traitement des emprunts au coût amorti	2 362	2 247
Provisions pour risques et charges	-	-
Impôts	-	-
Intérêts moratoires	-	-
Marge brute d'autofinancement	37 329	24 136
Variation des autres éléments de BFR	(8 277)	19 621
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre		
Variation du besoin en fonds de roulement	(8 277)	19 621
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	29 052	43 757
FLUX D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations	(9 170)	(227 422)
Augmentation nette des dettes sur immobilisations	(1 745)	2 620
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(10 915)	(224 802)
FLUX DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital	11 204	79 901
Frais de transaction sur augmentation de capital	-	(794)
Variation de la dette bancaire	(1 500)	147 000
Émission d'instruments financiers (BSA)	-	-
Frais de transaction sur financement/refinancement	(102)	(1 930)
Augmentation nette des dettes sur refinancement	(420)	420
Acquisition d'instruments de couverture	-	(796)
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	236	134
Diminution nette des emprunts (part à moins d'un an)	-	-
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	544	3 615
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)	-	-
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(28)	(42)
Distribution de dividendes	(36 557)	(54 813)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(26 625)	172 694
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(8 488)	(8 351)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période ⁽¹⁾	53 367	61 718
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE	44 880	53 367

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

1.4. ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2019

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 31/12/2017	66 863	77 600	(129)	473 199	617 532	-	617 532
Résultat global	-	(794)	-	33 106	32 312	-	32 312
- Résultat net				33 106	33 106		33 106
- Autres variations ⁽¹⁾		(794)			(794)		(794)
- Autres éléments du résultat global							
Transactions en capital avec les propriétaires	11 144	16 470	(42)	(2 527)	25 045	-	25 045
- Distribution de dividendes (4,1 € par action)		(52 286)		(2 527)	(54 813)		(54 813)
- Augmentation de capital en nominal	11 144	68 757			79 901		79 901
- Variation sur actions propres détenues			(42)		(42)		(42)
Capitaux propres au 31/12/2018	78 006	93 277	(172)	503 778	674 889	-	674 889
Résultat global	-	-	-	80 760	80 760	-	80 760
- Résultat net				80 760	80 760		80 760
- Autres variations							
- Autres éléments du résultat global							
Transactions en capital avec les propriétaires	1 526	(26 815)	(28)	(65)	(25 382)	-	(25 382)
- Distribution de dividendes (2,3 € par action)		(36 492)		(65)	(36 557)		(36 557)
- Augmentation de capital en nominal	1 526	9 678			11 204		11 204
- Variation sur actions propres détenues			(28)		(28)		(28)
Capitaux propres au 31/12/2019	79 532	66 462	(200)	584 474	730 268	-	730 268

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

1.5. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Notes annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2019

Cette annexe comporte les éléments d'information complémentaires à l'état de situation financière consolidée, à l'état de résultat global, à l'état des flux de trésorerie consolidés et à l'état de variation des capitaux propres consolidés de la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019.

1.5.1. CONTEXTE ET PRINCIPALES HYPOTHÈSES RETENUES POUR L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019**Note 1.1 Faits marquants de l'exercice**

Néant.

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 2019 présente, au titre des éléments comparatifs, les comptes de l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2018.

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 2019 telles qu'adoptées par l'Union Européenne (ci-après les normes IFRS).

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 27 février 2020.

1.5.2. RÈGLES, PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES UTILISÉS POUR L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

Note 2.1 Présentation des comptes consolidés

RÉFÉRENTIEL

Les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2019 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 2019 et applicables à cette date, avec en comparatif l'exercice 2018 établi selon le même référentiel.

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

Les états financiers consolidés du Groupe sont préparés selon la convention du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers et des actifs détenus en vue de la vente, évalués à la juste valeur conformément aux normes IAS 40, IAS 32, IFRS 5 et IFRS 9.

Normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire à partir de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2019.

Les normes ci-après et d'application obligatoire à partir de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2019 sont sans impacts significatifs pour le Groupe :

- Interprétation IFRIC 23 – Incertitude relative au traitement des impôts sur le résultat.

- Amendements à IAS 28 – Intérêts à long terme dans des entreprises associées et coentreprises.

- La norme IFRS 16 – Contrats de locations modifie le traitement comptable des contrats de location, principalement pour les preneurs, en entraînant la comptabilisation d'un actif et d'un passif pour la plupart des contrats de location, et non uniquement les contrats de location-financement.

Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2019, 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 2019
Prothin SAS	533 212 445	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2019
K Rueil OPPCI	814 319 513	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2019
Hanami Rueil SCI	814 254 512	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2019
CGR Holdco EUURL	833 876 568	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2019
CGR Propco SCI	834 144 701	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2019

Toutes les sociétés comprises dans le périmètre clôturent leur exercice au 31 décembre 2019.

- Amendements IAS 19, Modification, réduction ou liquidation de régime.

- Amendements IFRS 9, Clauses de remboursement anticipé avec une pénalité symétrique.

- Améliorations annuelles des normes IFRS – cycle 2015-2017.

- IAS 12 - Conséquences fiscales des paiements au titre des instruments financiers classés comme instruments de capitaux propres.

- IAS 23 - Coûts d'emprunt incorporables au coût de l'actif.

- IFRS 3 et IFRS 11 - Intérêts précédemment détenus dans une joint opération.

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

L'IASB a publié les normes, amendements de normes et interprétations suivants qui sont applicables au Groupe. Néanmoins certains textes non adoptés pourraient être anticipés par les sociétés :

- Amendement IFRS 10 et IAS 28, Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entité associée ou une coentreprise (09/14).

- Amendements IAS 1 et IAS 8, Définition de la matérialité dans les états financiers.

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

MÉTHODE DE CONSOLIDATION

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

Intégration globale

Toutes les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce le contrôle, c'est-à-dire qu'il a le pouvoir de diriger les activités pertinentes, qu'il a une exposition ou des droits à leurs rendements variables et qu'il a la capacité d'agir sur ces rendements, sont consolidées par intégration globale.

Au 31 décembre 2019, il n'existe pas dans le périmètre du Groupe de société contrôlée conjointement ni de société sur laquelle le Groupe exerce une influence notable.

Retraitements de consolidation et éliminations

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

- Des ressources économiques, qui créent ou qui ont la capacité de créer des sorties ;

- Tout processus, qui, une fois appliqué aux ressources, crée ou a la possibilité de créer des sorties ;

- Des sorties, résultantes des processus appliqués aux ressources susceptibles de générer le rendement attendu.

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

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

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

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

La société Prothin SAS ayant été constituée par la société Cegereal SA le 22 juin 2011, son entrée dans le périmètre n'a pas donné lieu à un écart d'évaluation ni à un écart d'acquisition. Il en est de même pour les sociétés EUURL CGR Holdco et SCI CGR Propco qui ont été constituées en décembre 2017.

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

Note 2.2 Information sectorielle

Dans le cadre de l'application de la norme IFRS 8, le Groupe n'a pas identifié de segments opérationnels particuliers dans la mesure où son patrimoine est composé uniquement d'immeubles de bureaux localisés en région parisienne.

En effet, la norme précise qu'un tel regroupement est possible si les secteurs sont similaires en ce qui concerne chacun des points suivants :

- la nature des produits et services ;

- la nature des procédés de fabrication ;

- le type ou la catégorie de clients auxquels sont destinés leurs produits et services ;

- les méthodes utilisées pour distribuer leurs produits ou fournir leurs services ;

- s'il y a lieu, la nature de l'environnement réglementaire, par exemple, la banque, l'assurance ou les services publics.

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

Note 2.3 Immeubles de placement

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

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

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

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

Note 2.4 Estimation de la juste valeur des immeubles de placement

HYPOTHÈSES ET ESTIMATIONS

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

Conformément aux recommandations du Comité européen des régulateurs des marchés de valeurs mobilières (CESR *Committee of European Securities Regulators*) de juillet 2009, le Groupe change d'expert en évaluation immobilière tous les 3 ans (4 ans pour l'actif d'Hanami), afin de bénéficier d'une nouvelle analyse des qualités et de la valeur de marché d'un patrimoine. Suite à une rotation opérée en 2019, les évaluateurs indépendants mandatés par la société sont Cushman & Wakefield Valuation, en charge de la valorisation des immeubles Europlaza, Rives de Bercy, et Arcs de Seine et CBRE Valuation pour Passy Kennedy et Hanami.

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

Les travaux de valorisation des évaluateurs reflètent leur meilleure estimation à la date du 31 décembre 2019, 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/ou par capitalisation sont utilisées pour définir la valeur de marché des immeubles.

Valeur locative estimée

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

Valeur de marché

Afin d'estimer la valeur de marché, les experts utilisent les méthodes suivantes :

- Cushman Wakefield Valuation : DCF et capitalisation du revenu ;
- CBRE Valuation : capitalisation du revenu.

Méthode DCF

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

Méthode par capitalisation

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

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

Classification de la juste valeur selon la norme IFRS 13

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

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

Les trois niveaux sont les suivants :

Niveau 1 : la juste valeur correspond à des prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;

Niveau 2 : la juste valeur est déterminée sur la base de données observables, soit directement, soit indirectement ;

Niveau 3 : la juste valeur est déterminée sur la base de données non observables directement.

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

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

La comptabilisation et l'évaluation des actifs et des passifs financiers sont définies par la norme IFRS 9.

PRÊTS ET CRÉANCES

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

CRÉANCES CLIENTS

Les créances clients comprennent les montants à recevoir de la part des locataires. Ces créances sont initialement comptabilisées à leur juste valeur et évaluées ultérieurement à leur coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué des dépréciations.

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

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

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

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

- pour les créances commerciales qui ne constituent pas des opérations de financement, la dépréciation est égale à la perte de crédit attendue à maturité. Une matrice de dépréciation selon la durée d'impayé peut être utilisée pour estimer ces pertes ;

- pour les créances commerciales qui constituent des opérations de financement et les créances de location, un choix de méthode comptable doit être fait entre le modèle simplifié (comme pour les créances commerciales) et le modèle général (qui implique de suivre l'évolution de la qualité de crédit de la créance sur sa durée de vie).

Le Groupe a opté pour le régime simplifié.

PASSIFS FINANCIERS NON DÉRIVÉS

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

INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

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

Cegereal applique la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants de marché à la date d'évaluation (cf. note 2.4).

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

INSTRUMENTS FINANCIERS HYBRIDES

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

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

Un instrument hybride est évalué :

- pour son ensemble à la juste valeur sur option du Groupe, ou

- lorsque l'option pour la juste valeur des instruments hybrides n'a pas été retenue, le contrat hôte est évalué au coût amorti.

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

Note 2.6 Capital social

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

Note 2.7 Actions propres

Cegereal SA a souscrit, le 29 août 2006, un contrat de liquidité avec la société Exane BNP Paribas. Ce contrat est conforme au contrat type Association Française des Entreprises d'Investissement (AFEI) et à la charte déontologique de ce même organisme du 14 mars 2005 qui a été approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en date du 22 mars 2005. Cegereal SA a souscrit un second contrat avec la société Exane BNP Paribas le 27 novembre 2017.

Selon les termes de ces contrats, Exane BNP Paribas peut acheter et vendre des titres de la société Cegereal SA pour le compte de cette dernière dans la limite des règles légales et des autorisations accordées par le Conseil d'administration dans le cadre de son programme de rachat d'actions.

Dans le cadre de ces contrats, Cegereal détenait 12 647 de ses propres titres (soit 0,08 % des actions) pour un total de 519 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

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 applicables aux Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées (SIIC).

Du fait de l'option pour ce régime, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de l'activité de location d'immeubles, directement ou indirectement à travers les produits reçus des filiales et aucun impôt différé n'est constaté au 31 décembre 2019.

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

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

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

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

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

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

a) Le changement de régime fiscal qui résulte de l'adoption du régime SIIC entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise (taxation des plus-values latentes, des bénéfiques en sursis d'imposition et des bénéfiques 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 bénéfiques soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;

- des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime « SIIC », à condition que 70 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;

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

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

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

c) Conformément à l'article 208 C alinéa 2 du CGI, le capital ou les droits de vote de la SIIC ne doivent pas être détenus, directement ou indirectement, 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, l'article 208 C II ter du CGI prévoit l'application d'un prélèvement de 20 % à acquitter par les SIIC sur les distributions de dividendes prélevées sur les bénéfiques 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 2019.

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 ».

Cette présentation est conforme à la norme IFRS 15, considérant que le Groupe agit en tant que principal car son « obligation de performance » est de fournir les biens ou services sous-jacents à ses locataires. Le Groupe :

- a la responsabilité de satisfaire la promesse,

- a le risque d'inventaire,

- contrôle la fixation des prix.

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

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

Note 2.13 Actualisation des différés de paiement

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

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

- il n'y a pas de provision passive significative relevant de la norme IAS 37.

Note 2.14 Résultat par action

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

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

1.5.3. 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.

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) %
Europlaza	23,72	5,39 %	389,2	395,6	402,3	409,4	417,0	424,7	433,0	441,8	451,2
Arcs de Seine	22,20	4,57 %	425,0	432,7	440,8	449,4	458,5	468,2	478,5	489,5	501,2
Rives de Bercy	10,94	6,55 %	165,1	167,3	169,7	172,2	174,7	177,4	180,3	183,2	186,4
Campus Hanami	10,77	5,25 %	158,9	162,5	166,3	170,3	174,5	178,9	183,5	188,4	193,5
Passy Kennedy	11,34	4,15 %	212,7	218,8	225,2	232,0	239,2	246,9	255,0	263,7	273,0
Total	78,96	5,18 %	1 350,9	1 376,9	1 404,3	1 433,2	1 463,9	1 496,1	1 530,3	1 566,6	1 605,2
Impact sur la valorisation du portefeuille			(7,72) %	(5,94) %	(4,07) %	(2,10) %	0,00 %	2,20 %	4,53 %	7,01 %	9,65 %

Source : Cushman & Wakefield Valuation et CBRE Valuation

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

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

Instrument de couverture	Nominal	Taux couvert	Taux fixe	- 1 %	- 0,5 %	Évaluation au 31/12/2019	+ 0,5 %	+ 1 %
Cap	15 000	Euribor 3 mois	2,00 %	-	-	0	0	2
Swap	25 000	Euribor 3 mois	0,10 %	(750)	(501)	(257)	(15)	222
Cap	148 500	Euribor 3 mois	0,60 %	0	2	34	235	972
Total				(750)	(499)	(223)	220	1 197

1.5.4. GESTION DES RISQUES FINANCIERS**Note 4.1 Risque lié au financement**

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

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

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

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

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

Tous les actifs sont des immeubles de bureaux d'une surface comprise entre 23 800 et 52 100 m², localisés dans la première couronne parisienne. Une évolution défavorable de la demande sur ce type de produits serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité et la situation financière du Groupe.

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

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

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

Note 4.4 Risque lié à la réglementation des baux

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

Note 4.5 Risque de contrepartie

Des politiques sont mises en place pour s'assurer que les contrats de location sont conclus avec des clients dont l'historique de solvabilité est adapté.

Le Groupe est dépendant de certains locataires, qui au jour d'arrêté des comptes consolidés annuels sont au nombre de 4 et représentent 40,7 % des revenus locatifs perçus au cours de l'exercice 2019 et plus de 6 % individuellement. Bien que les actifs du Groupe fassent déjà ou puissent faire l'objet d'une location multi-utilisateurs, les difficultés financières d'un de ces locataires, la demande de renégociation des baux au moment de leur renouvellement ou le départ de l'un de ces locataires seraient susceptibles d'avoir un effet défavorable sur la situation financière, les résultats et les perspectives du Groupe.

Note 4.6 Risque de liquidité

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

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

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

Note 4.7 Risque de taux d'intérêt

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

94 % de la tranche A est soumis à un taux fixe de 1,35 % si le taux d'occupation est supérieur à 75 % et de 1,50 % dans le cas contraire. Le solde restant de la tranche A (soit 6 %) est soumis à un taux variable (Euribor 6 mois avec un taux plancher « floor » à 0 %) complété par une marge de 1,35 % si le taux d'occupation est supérieur à 75 % et de 1,50 % sinon. Le taux Euribor était négatif du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019.

1.5.5. COMMENTAIRES SUR L'ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE ET L'ÉTAT DE RÉSULTAT GLOBAL AU 31 DÉCEMBRE 2019

Note 5.1 Immeubles de placement

VALEUR COMPTABLE DES IMMEUBLES

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

En milliers d'euros

	Rives de Bercy	Europlaza	Arcs de Seine	Campus Hanami	Passy Kennedy	Total
31/12/17	190 000	370 000	441 000	168 400	-	1 169 400
Acquisitions	-	7 086	2 760	529	218 919	229 294
Indemnité perçue	-	-	-	-	-	-
Dépenses ultérieures	-	(406)	(1 647)	178	-	(1 875)
Cessions	-	-	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	(800)	4 120	4 886	793	2 701	11 701
31/12/18	190 000	380 800	447 000	169 900	221 620	1 408 520
Acquisitions	-	2 876	5 330	841	218	9 265
Indemnité perçue	-	-	-	-	-	-
Dépenses ultérieures	-	4 870	(4 980)	16	-	(95)
Cessions	-	-	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	(14 480)	28 434	11 150	3 743	17 382	46 230
31/12/19	174 720	416 980	458 500	174 500	239 220	1 463 920

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

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

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

Le groupe Cegereal détient au 31/12/2019 trois contrats de couverture :

Établissement financier	Société Générale	Société Générale	Société Générale
Type de couverture	Cap	Swap	Cap
Montant nominal (en milliers d'euros)	15 000	25 000	148 500
Taux fixe	2,00 %	0,10 %	0,60 %
Taux couvert	Euribor 3 mois	Euribor 3 mois	Euribor 3 mois
Date de commencement	15/10/2019	15/12/2016	05/12/2018
Date d'échéance finale	15/12/2021	15/12/2021	05/12/2022

PRINCIPALES HYPOTHÈSES DE DÉTERMINATION DE LA JUSTE VALEUR

L'estimation de la juste valeur retenue par les évaluateurs au 31 décembre 2019 est indiquée ci-dessous à partir des informations suivantes :

Actifs	Valeur d'expertise au 31/12/19 (hors droits)		Surface locative brute ⁽¹⁾ au 31/12/19		Loyer facial annuel HT ⁽²⁾	
	en millions d'euros	%	m ²	%	en milliers d'euros	%
Europlaza (1999 ⁽³⁾)	417	28,48 %	52 078	27,49 %	23 484	29,42 %
Arcs de Seine (2000 ⁽³⁾)	459	31,32 %	47 222	24,93 %	22 466	28,14 %
Rives de Bercy (2003 ⁽³⁾)	175	11,94 %	31 942	16,86 %	12 295	15,40 %
Campus Hanami (2011/2016 ⁽³⁾)	175	11,92 %	34 381	18,15 %	10 855	13,60 %
Passy Kennedy	239	16,34 %	23 813	12,57 %	10 729	13,44 %
Total	1 464	100 %	189 436	100 %	79 829	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 figurant sur l'état locatif concernant les surfaces occupées au 31 décembre 2019 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 IFRS13.

Note 5.2 Prêts et créances (part non courante)

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/19	31/12/18
Dépôts de garantie versés	33	33
Avantages consentis aux locataires à plus d'un an	23 113	20 197
Prêts et créances (part non courante)	23 146	20 230

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

Note 5.3 Créances clients

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/19	31/12/18
Créances clients	9 720	7 747
Dépréciation créances clients	-	-
Créances clients	9 720	7 747

L'évolution du poste « créances clients » s'explique principalement par le quittancement du premier trimestre 2020 des loyers sur l'immeuble Campus Hanami.

Note 5.4 Autres créances d'exploitation

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/19	31/12/18
Avantages consentis aux locataires à moins d'un an	5 502	7 118
TVA	4 171	4 825
Fournisseurs débiteurs et autres créances	1 687	826
Fonds détenus dans le cadre du contrat de liquidité	247	341
Notaire	-	1 616
Autres créances d'exploitation	11 607	14 726

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 44 880 milliers d'euros.

Note 5.6 État des échéances des créances

Échéances des créances au 31 décembre 2019

En milliers d'euros

	Montant net de dépréciation des créances 31/12/19	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	23 146	23 146	-	-	-	-
Total des créances non courantes	23 146	23 146	-	-	-	-
Créances courantes						
Créances clients *	9 720	8 265	1 454	1 522	60	(128)
Autres créances d'exploitation	11 607	11 607	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	292	292	-	-	-	-
Total des créances courantes	21 620	20 165	1 454	1 522	60	(128)
Total des créances	44 766	43 311	1 454	1 522	60	(128)

* Le montant des créances clients données en garantie des emprunts et décrit en note 5.26 s'élève à 9 720 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

Échéances des créances au 31 décembre 2018

En milliers d'euros

	Montant net de dépréciation des créances 31/12/18	Montant des créances non échues net de dépréciation	Montant des créances échues net de dépréciation	dont créances échues depuis moins de 6 mois	dont créances échues depuis plus de 6 mois et moins d'un an	dont créances échues depuis plus d'un an
Créances non courantes						
Prêts et créances à plus d'un an	20 230	20 230	-	-	-	-
Total des créances non courantes	20 230	20 230	-	-	-	-
Créances courantes						
Créances clients ⁽¹⁾	7 747	6 772	976	1 201	146	(371)
Autres créances d'exploitation	14 726	14 726	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	116	116	-	-	-	-
Total des créances courantes	22 589	21 614	976	1 201	146	(371)
Total des créances	42 819	41 843	976	1 201	146	(371)

(1) Le montant des créances clients données en garantie des emprunts et décrit en note 5.25 s'élève à 7 747 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

Note 5.7 Juste valeur des actifs financiers

La juste valeur des actifs financiers au 31 décembre 2019 est présentée ci-dessous :

En milliers d'euros

	31/12/19		31/12/18		Niveau de juste valeur ⁽²⁾
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
Contrat « Cap » ⁽¹⁾	34	34	597	597	Niveau 2
Total actifs non courants	34	34	597	597	

(1) Instruments financiers dérivés

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

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

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

Note 5.8 Actifs et passifs financiers

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

En milliers d'euros

Tableau synthétique des actifs et passifs financiers	31/12/19	31/12/18
Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	34	597
Placements détenus jusqu'à leur échéance	-	-
Prêts et créances		
Prêts et créances à plus d'un an	23 146	20 230
Créances courantes	21 327	22 473
Actifs financiers disponibles à la vente	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	44 880	53 367
Total actifs financiers	89 387	96 667
Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	682	791
Passifs financiers évalués au coût amorti		
Passifs non courants	774 061	772 865
Passifs courants	26 253	37 846
Total passifs financiers	800 996	811 501

Note 5.9 Variation de la dépréciation des actifs financiers

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

Note 5.10 Capitaux propres consolidés

Composition et évolution des capitaux propres

En milliers d'euros

	Nombre d'actions	Valeur nominale des actions en euros	Capital en milliers d'euros	Réserves légales et primes en milliers d'euros	Réserves consolidées et résultat net en milliers d'euros	Total en milliers d'euros
Capitaux propres au 31/12/2018	15 601 250	5	78 006	93 277	503 607	674 890
Distribution de dividendes				(36 492)	(65)	(36 557)
Autres variations						-
Autres éléments du résultat global						-
Acompte sur dividendes						-
Résultat de l'exercice					80 760	80 760
Augmentation de capital en nominal	305 190		1 526	9 678		11 204
Diminution de capital en nominal						-
Variation des actions propres détenues					(28)	-
Capitaux propres au 31/12/2019	15 906 440	5	79 532	66 462	584 274	730 268

Suite à l'exercice de 303 672 BSA en mars 2019, la société a réalisé une augmentation de capital par la création de 305 190 actions nouvelles d'un montant total, prime d'émission incluse, de 11 203 524,90 euros (dont 1 525 950 euros de nominal et 9 677 574,90 euros de prime d'émission).

Dividendes versés

En euros

	Proposé au titre de l'exercice clos le 31/12/19	Versé en 2019 au titre de l'exercice 2018 (Actions propres exclues)
Dividende global versé	36 584 812	36 557 413
Dividende net par action en euros	2,30	2,30

Le Conseil d'administration propose, sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale des actionnaires, une distribution de prime d'un montant de 2,30 euros par action par prélèvement sur les postes « Report à nouveau » et « Prime d'émission ».

Il est précisé qu'au cas où, lors de la date de détachement du coupon, la société détiendrait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux distributions non versées en raison de ces actions seraient affectées au « Report à nouveau ».

Actions d'autocontrôle

En euros (sauf le nombre de titres)

	Montant au 31/12/19	Montant au 31/12/18	Variation
Coût d'acquisition	519 765	460 532	59 233
Nombre de titres d'autocontrôle à la clôture	12 647	11 939	708

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	464 453	750	463 703	-	-
- Taux variable	304 922	750	155 672	148 500	-
Intérêts courus non échus	2 175	2 175	-	-	-
Frais d'emprunts restant à étaler au TIE	(4 108)	(207)	(2 478)	(1 423)	-
Total au 31/12/2019	767 442	3 468	616 897	147 077	-

Les ratios bancaires sont respectés au 31 décembre 2019. Le ratio d'endettement (LTV) s'élève à 52,6 % en 2019 et le ratio de couverture des intérêts (DSC) s'élève à 485 % en 2019.

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

	31/12/19	31/12/18
Contrat « Cap »	34	597
Instruments financiers actif	34	597
Bons de souscription d'actions	453	618
Contrat « Swap »	229	172
Instruments financiers passif	682	791

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, 303 672 bons de souscription ont été exercés en mars 2019. Le solde devra être exercé au plus tard le 30 juin 2022. Le titulaire des BSA ne pourra pas souscrire à des actions nouvelles via l'exercice des BSA s'il en résultait qu'un actionnaire agissant seul ou de concert venait à détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la Société.

Chaque bon de souscription d'action permet de souscrire à 1,005 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 calculés 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 2019 est présentée ci-dessous :

En milliers d'euros

	31/12/19		31/12/18		Niveau de juste valeur ⁽²⁾
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
Emprunt	765 267	771 837	764 507	772 432	Niveau 2
Contrat « Swap » ⁽¹⁾	229	229	172	172	Niveau 2
Bons de souscription d'actions ⁽¹⁾	453	453	618	618	Niveau 1
Total passifs non courants	765 949	772 519	765 298	773 223	

(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 5.16 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 31/12/19	Valeur contractuelle non actualisée	Valeur contractuelle non actualisée		Échéances à plus de 5 ans
			Échéances à un an au plus	Échéances à plus d'un an et moins de 5 ans	
Passifs non courants					
Emprunts part à plus d'un an	763 974	767 875		767 875	-
Autres dettes financières à plus d'un an	10 087	10 087		-	10 087
Autres passifs financiers	682	682		-	-
Total passifs non courants	774 743	778 644		767 875	10 087
Passifs courants					
Emprunts part à moins d'un an	3 468	3 675	3 675	-	-
Autres dettes financières	-	-	-	-	-
Dettes fournisseurs	12 349	12 349	12 349	-	-
Autres dettes d'exploitation	10 437	10 437	10 437	-	-
Total passifs courants	26 253	26 460	26 460	-	-

Note 5.14 Autres dettes financières à plus d'un an

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

Note 5.15 Autres dettes d'exploitation

Elles se composent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/19	31/12/18
Personnel	110	93
Jetons de présence	-	-
TVA, impôts divers et charges sociales à payer	4 819	3 450
Appels de charges locatives	1 608	1 404
Locataires	2 010	2 119
Dettes diverses	198	615
Autres dettes d'exploitation	8 745	7 681
Autres dettes sur immobilisations	1 691	2 017
Dettes sur immobilisations	1 691	2 017

Autres dettes

10 437 9 698

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.

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

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

Note 5.17 Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent aux loyers du premier trimestre 2020 facturés d'avance.

Note 5.18 Revenus locatifs

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

En milliers d'euros

	31/12/19 12 mois	31/12/18 12 mois
Revenus locatifs immeuble Europlaza	15 259	14 589
Revenus locatifs immeuble Arcs de Seine	17 914	17 279
Revenus locatifs immeuble Rives de Bercy	10 366	10 084
Revenus locatifs immeuble Campus Hanami	9 938	10 359
Revenus locatifs immeuble Passy Kennedy	9 892	716
	63 369	53 026

Les loyers facturés s'élèvent à 63 369 milliers d'euros et correspondent aux loyers IFRS (72 520 milliers d'euros) minorés des avantages accordés aux locataires (9 151 milliers d'euros).

Note 5.19 Autres prestations

Les autres prestations se composent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/19 12 mois	31/12/18 12 mois
Refacturations de charges locatives et d'entretien	10 999	8 500
Refacturations d'impôts	6 931	5 790
Autres refacturations locataires et produits divers	134	132
Indemnités	1 942	432
Produits divers	39	156
Autres prestations	20 045	15 010

Les charges et taxes refacturées aux locataires en 2019 s'élèvent à 18 064 milliers d'euros.

Note 5.20 Charges liées aux immeubles

Elles se composent comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/19 12 mois	31/12/18 12 mois
Charges locatives	11 038	9 476
Impôts	7 062	5 847
Honoraires	11 688	13 471
Entretien	113	159
Charges locatives et impôts sur locaux vacants	1 752	1 811
Autres charges	(32)	239
Charges liées aux immeubles	31 621	31 002

Les honoraires sont composés essentiellement des honoraires d'asset management avec la société Northwood Investors Asset Management SAS pour 10 107 milliers d'euros au 31 décembre 2019 contre 13 143 milliers d'euros au 31 décembre 2018. Ces honoraires sont calculés en fonction de l'actif net réévalué du Groupe.

Ces honoraires correspondent à :

- la commission de conseil au titre du « Contrat d'Asset Management » pour un montant de 5 047 milliers d'euros ;

- l'incentive fee définie au titre du « Contrat d'Asset Management » pour un montant de 5 061 milliers d'euros.

Note 5.21 Frais de fonctionnement

Les charges administratives sont essentiellement composées d'honoraires à hauteur de 2 073 milliers d'euros et de charges de personnel à hauteur de 477 milliers d'euros.

Note 5.22 Autres produits et charges opérationnelles

Les autres produits opérationnels correspondent à la variation de juste valeur des bons de souscription d'action détaillée en note 5.12.

Note 5.23 Résultat financier

Le résultat financier se compose comme suit :

En milliers d'euros

	31/12/19 12 mois	31/12/18 12 mois
Produits financiers	-	6
Charges financières	(13 529)	(11 508)
Résultat financier	(13 529)	(11 501)

Les charges financières se composent principalement de charge d'intérêts et commissions sur les emprunts bancaires pour 12 831 milliers d'euros et de pertes de juste valeur des CAP pour 619 milliers d'euros.

Note 5.24 Impôts sur les sociétés et preuve d'impôt

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

Note 5.25 Résultat par action :

Le résultat par action est calculé en divisant le bénéfice consolidé net attribuable aux actionnaires de la société Cegereal SA par le nombre d'actions ordinaires net des actions propres de la société Cegereal SA au 31 décembre 2019 soit 5,10 euros.

En application de l'IAS 33, les actions potentielles (BSA) sont considérées comme dilutives au 31 décembre 2019. Le montant du résultat par action dilué est de 4,92 euros.

En milliers d'euros

	31/12/19 12 mois	31/12/18 12 mois
Résultat net part du Groupe (en milliers d'euros)	80 760	33 106
Nombre moyen d'action pondéré avant dilution	15 829 593	13 776 592
Résultat par action (en euros)	5,10	2,40
Résultat net part du Groupe, après effet des titres dilutifs (en milliers d'euros)	80 595	33 183
Nombre moyen d'action pondéré après dilution	16 393 728	14 641 592
Résultat dilué par action (en euros)	4,92	2,27

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

En milliers d'euros			
	Échéances	31/12/19 12 mois	31/12/18 12 mois
Engagements liés au périmètre du groupe consolidé			
Engagements de prises de participations			
Engagements donnés dans le cadre de transactions spécifiques			
Engagements hors bilan liés au financement de la société			
Garanties financières données (dont Hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers)*	De 2020 à 2023	771 550	772 841
Engagement hors bilan liés aux activités opérationnelles de l'émetteur			
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activités			
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, et les cautions reçues			

* Solde, à la date de clôture, des emprunts et des lignes de crédit tirées garantis par des hypothèques.

Advisory Services Agreements

Aux termes du contrat de conseil ou « advisory services agreement », conclu entre Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « Conseil ») et Prothin, modifié le 23 décembre 2016 entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016 et ce pour une durée initiale de 6 ans (l'« ASA Prothin ») une rémunération variable du Conseil a été mise en place pour inciter et intéresser le Conseil à la création de valeur pour les actionnaires (l'« Accroissement de Valeur »).

L'Accroissement de Valeur est déterminé sur la base de la croissance de l'ANR Triple Net EPRA du Groupe (en ne tenant compte dans le calcul que de la 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 parts égales entre le Conseil et Prothin jusqu'au seuil où la rémunération variable a atteint 10 % de l'Accroissement de Valeur réalisée à ce seuil. Au-delà de ce seuil, la rémunération variable totale est de 10 % de l'Accroissement de Valeur.

Le 23 décembre 2016, Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « Conseil ») et SCI Hanami Rueil ont conclu un contrat de conseil ou advisory services agreement, entrée en vigueur le 23 décembre 2016 pour une durée initiale de 6 ans (l'« ASA SCI Hanami Rueil ») sur le même modèle que l'ASA Prothin.

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

ENGAGEMENTS REÇUS

En milliers d'euros			
	Échéances	31/12/19 12 mois	31/12/18 12 mois
Engagements liés au périmètre du groupe consolidé			
Engagements de prises de participations			
Engagements donnés dans le cadre de transactions spécifiques			
Engagements hors bilan liés au financement de la société			
Garanties financières reçues			
Engagement hors bilan liés aux activités opérationnelles de l'émetteur			
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activités			
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, et les cautions reçues		18 595	18 743

Revenus minimum garantis dans le cadre des contrats de location simple

Au 31 décembre 2019, les loyers futurs minimaux (hors TVA et hors refacturation de taxes et charges), hors renégociations intervenues postérieurement à la clôture du 31 décembre 2019 à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple, se répartissent comme suit :

En milliers d'euros		
	Loyers futurs minimaux par année	
	31/12/19	31/12/18
2020	61 649	52 674
2021	52 816	43 795
2022	32 028	25 909
2023	21 901	21 235
2024	15 721	20 295
2025	15 077	20 197
2026	13 597	6 852
2027	9 474	5 869
2028	1 300	936
2029	210	-

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

Note 5.27 Transactions avec des parties liées

TRANSACTIONS AVEC LES SOCIÉTÉS LIÉES

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

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, 303 672 bons de souscription ont été exercés en mars 2019. Le solde devra être exercé au plus tard le 30 juin 2022. Le titulaire des BSA ne pourra pas souscrire à des actions nouvelles via l'exercice des BSA s'il en résultait qu'un actionnaire agissant seul ou de concert venait à détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la Société.

Chaque bon de souscription d'action permet de souscrire à 1,005 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 calculés sur une période de vingt jours de bourse précédant la date d'exercice.

En milliers d'euros		
	31/12/19 12 mois	31/12/18 12 mois
Impact sur le résultat opérationnel		
Charges liées aux immeubles : Honoraires d'asset management et de conseil	5 047	4 349
Charges liées aux immeubles : Incentive fee	5 061	8 794
Frais de fonctionnement : Honoraires	-	-
Impact sur le résultat financier		
Charges financières	-	-
Total compte de résultat	10 108	13 143

Impact sur le bilan actif		
Charges constatées d'avance	-	-
Autres créances d'exploitation	-	-
Total bilan actif	-	-

Impact sur le bilan passif		
Emprunts part à plus d'un an	-	-
Dettes fournisseurs	6 073	19 485
Total bilan passif	6 073	19 485

TRANSACTIONS AVEC LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

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

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

Note 5.29 Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes

Les commissaires aux comptes sont :

KPMG Audit FS I

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

Denjean et Associés

35 venue Victor Hugo
75016 Paris
Date de renouvellement de mandat : AGO/AGE du 20 avril 2017.

Les honoraires comptabilisés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 sont les suivants :

En milliers d'euros	KPMG				Denjean				Deloitte				Total			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des états financiers	226	202	89	81	48	59	100	100	19	13	100	100	292	274	91	86
- Holding	96	95	38	38	48	59	100	100	-	-	-	-	144	154	45	48
- Filiales	129	107	51	43	-	-	-	-	19	13	100	100	148	120	46	37
Honoraires comptabilisés au titre des conseils et prestations entrant dans les services autres que la certification des comptes	28	46	11	19	-	-	-	-	-	-	-	-	28	46	9	14
- Holding	28	46	11	19	-	-	-	-	-	-	-	-	28	46	9	14
- Filiales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	254	248	100		48	59	100	100	19	13	100	100	320	320	100	100

(1) Les honoraires liés aux prestations SACC (services autres que la certification des comptes) fournis à la demande de l'entité et requis par les textes légaux et réglementaires, sont relatifs :
- à la vérification volontaire de la DPEF (déclaration de performance extra-financière) ;
- aux prestations de revue du reporting intégré.

Note 5.30 Événements post-clôture

Néant

1.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019 SELON LES NORMES IFRS

Cegereal S.A.

Siège social : 42, rue de Bassano – 75008 Paris

Capital social : 79 532 200 euros

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'Assemblée générale de la société Cegereal,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Cegereal S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

Évaluation de la juste valeur des immeubles de placement

Risque identifié

Au 31 décembre 2019, la valeur des immeubles de placement du Groupe s'élève à 1 464 millions d'euros.

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

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

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

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

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

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

- apprécier la compétence, l'indépendance et l'intégrité des évaluateurs indépendants mandatés par la société ;
- analyser les variations significatives de juste valeur par immeuble de placement ;
- réaliser un entretien avec les évaluateurs indépendants, afin de comprendre et d'apprécier la pertinence des estimations, des hypothèses et de la méthodologie d'évaluation appliquées ;
- réconcilier les données utilisées par les évaluateurs indépendants avec les données présentes dans les documents probants, tels que les états locatifs et les budgets d'investissement pour chaque immeuble qui nous ont été communiqués par la société ;

- analyser la cohérence des principales hypothèses d'évaluation retenues par les évaluateurs indépendants, notamment les taux de rendement et les valeurs locatives de marché au regard des informations de marché disponibles ;

- vérifier la concordance des valeurs retenues par la Direction, déterminées sur la base des évaluations indépendantes, avec les justes valeurs comptabilisées ;

- examiner le caractère approprié des informations données dans les notes 2.3 et 2.4 de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration.

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

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2019, le cabinet KPMG était dans la 15^e année de sa mission sans interruption et le cabinet Denjean et Associés dans la 9^e année de sa mission sans interruption depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'audit

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

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

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

Les commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 28 février 2020

Paris, le 28 février 2020

KPMG Audit FS I**Denjean & Associés**

Régis Chemouny

Céline Kien

Associé

Associée



2. Comptes annuels selon les principes français

Les comptes annuels établis selon les principes français pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2018 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 116 à 125 et en page 125 dans le document de référence 2018 enregistré auprès de l'AMF le 22 mars 2019 sous le visa n° D.19-0187 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 2017 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 116 à 124 et en page 124 dans le document de référence 2017 enregistré auprès de l'AMF le 27 mars 2018 sous le visa n° D. 18-0188 sont incorporés par référence au présent document.

2.1. BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS

2.1.1 BILAN SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS

En euros

ACTIF	Notes	Brut	Amort./Dépr.	31/12/19	31/12/18
Immobilisations corporelles					
Autres immobilisations corporelles		10 776	(5 705)	5 071	4 753
Immobilisations financières					
	5.1				
Participations & créances rattachées		235 004 686		235 004 686	242 004 686
Prêts		-		-	-
Autres		791 653		791 653	801 745
ACTIF IMMOBILISÉ		235 807 115	(5 705)	235 801 410	242 811 184
Créances					
Clients comptes rattachés		233 134		233 134	241 992
Autres créances	5.3	68 291 960		68 291 960	73 376 973
Disponibilités	5.2	2 236 722		2 236 722	14 762 019
ACTIF CIRCULANT		70 761 815		70 761 815	88 380 984
Charges constatées d'avance	5.6	-		-	11 206
TOTAL ACTIF		306 568 930	(5 705)	306 563 225	331 203 374

En euros

PASSIF	Notes	31/12/19	31/12/18
Capital			
Capital social (dont versé : 79 532 200)	5.7	79 532 200	78 006 250
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		59 463 926	86 278 764
Écarts de réévaluation	5.9	152 341 864	152 341 864
Réserves			
Réserve légale		7 800 625	7 800 625
Autres réserves		-	122 849
Résultat			
Report à nouveau		27 867	14 006
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)		557 927	(44 456)
CAPITAUX PROPRES	5.8	299 724 408	324 519 901
AUTRES FONDS PROPRES			
Provisions pour charges		-	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5.10	-	-
Emprunts			
Emprunts et dettes financières divers	5.3	5 793 854	5 630 705
Fournisseurs et autres dettes			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5.3	721 770	758 313
Dettes fiscales et sociales	5.3	323 194	294 455
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	-
DETTES		6 838 817	6 683 473
TOTAL PASSIF		306 563 225	331 203 374

2.1.2 COMPTE DE RÉSULTAT SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS

En euros

	Notes	31/12/19 12 mois	31/12/18 12 mois
		Total	Total
Production vendue de services	5.11	248 750	249 160
CHIFFRE D'AFFAIRES NET		248 750	249 160
Reprise sur amortis, dépréciations, provisions, transferts de charges	5.10	-	235 610
Autres produits		22 559	1 886
Total des produits d'exploitation		271 309	486 656
Achats matières premières et autres approvisionnements		-	-
Autres achats et charges externes	5.12	1 901 020	2 564 773
Impôt, taxes et versements assimilés		39 809	80 181
Salaires et traitements		340 980	714 151
Charges sociales		175 048	300 884
Dotations aux amortissements sur immobilisations		3 561	1 955
Dotations d'exploitation aux provisions pour risques et charges		-	-
Autres charges		196 229	191 927
Total charges d'exploitation		2 656 646	3 853 871
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		(2 385 337)	(3 367 215)
Produits financiers de participations		3 022 000	3 353 425
Autres intérêts et produits assimilés		-	6 347
Différences positives de change		-	-
Total des produits financiers	5.13	3 022 000	3 359 772
Intérêts et charges assimilés		104 731	85 396
Différences négatives de change		-	-
Total des charges financières		104 731	85 396
RÉSULTAT FINANCIER		2 917 269	3 274 376
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		531 932	(92 839)
Produits exceptionnels sur opérations en capital		42 347	68 222
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges exceptionnels		-	194 056
Total produits exceptionnels		42 347	262 278
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		5 000	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		11 352	213 895
Total charges exceptionnelles		16 352	213 895
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	5.14	25 995	48 383
Impôts sur les bénéfices	5.15	-	-
TOTAL DES PRODUITS		3 335 656	4 108 706
TOTAL DES CHARGES		2 777 729	4 153 162
BÉNÉFICE OU PERTE		557 927	(44 456)

2.2. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS SELON LES PRINCIPES FRANÇAIS POUR L'EXERCICE DE 12 MOIS CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

2.2.1. INFORMATIONS SUR LE CONTEXTE

Note 1.1 Cotation en Bourse

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

Libellé pour les actions : Cegereal SA

Code ISIN : FR 0010309096

Mnémonique : CGR

Eurolist Compartiment : B

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

Note 1.2 Durée des exercices

L'exercice couvre une période de douze mois allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019.

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 2018.

Note 1.4 Faits marquants de l'exercice

Par décision en date du 30 avril 2019, Cegereal, associé unique, a décidé de réduire le capital de la société Prothin, de 3 037 407 euros pour le ramener de 72 897 768 euros à 69 860 361 euros, par diminution de la valeur nominale de chaque action ordinaire et remboursement en espèces à l'associé unique. La valeur nominale a été ramenée de 4,8 euros à 4,6 euros.

À la même date, Cegereal, associé unique, a décidé de procéder à une distribution exceptionnelle de prime prélevée sur le poste de prime de fusion de la société Prothin, d'un montant de 3 962 593 euros.

2.2.2. RÈGLES, PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ont été établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2016-07 du 4 novembre 2016, modifiant le règlement n° 2014-03 relatif au plan comptable général, qui a été homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

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

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

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

Les principes comptables appliqués pour les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 sont ceux décrits ci-après.

Note 2.1 Titres immobilisés

Classement des titres immobilisés :

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

Coût d'entrée des participations :

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

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

Dépréciation des participations :

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

Pour procéder à l'estimation des titres, la société utilise une méthode qui repose sur l'évaluation du patrimoine des filiales.

La société détermine le montant de l'actif net réévalué de chaque filiale. Cette méthode tient compte de l'évaluation des ensembles immobiliers détenus par la filiale à la date de clôture de l'exercice.

Après avoir comparé la valeur d'utilité à la valeur nette comptable, il en résulte des plus-values et des moins-values latentes. Les moins-values latentes font l'objet de dépréciations, sans compensation avec les plus-values latentes.

Toutefois, la société tient compte des perspectives d'évolution des filiales (temporairement ou structurellement déficitaires) afin de s'assurer du bien-fondé des dépréciations.

Note 2.2 Actions propres

Les actions propres détenues dans le cadre du contrat de liquidité figurent à l'actif sous la rubrique « Autres immobilisations financières » pour leur coût d'acquisition.

Les espèces allouées au contrat de liquidité sont comptabilisées en « Autres immobilisations financières » compte tenu de leur indisponibilité.

Les mouvements sur le portefeuille d'actions propres sont enregistrés selon la méthode « premier entré – premier sorti ».

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

Note 2.4 Frais liés aux augmentations de capital

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

2.2.3. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Les risques au 31 décembre 2019 pour Cegereal sont liés à la détention des titres de participation de ses filiales, à savoir les sociétés SAS Prothin, OPCI K Rueil, SCI Hanami Rueil, EURL CGR Holdco et SCI CGR Propco.

2.2.5. NOTES SUR LE BILAN, LE COMPTE DE RÉSULTAT ET AUTRES INFORMATIONS**Note 5.1 État de l'actif immobilisé financier**

Le tableau des mouvements des valeurs brutes des immobilisations financières se présente comme suit :

En euros

Rubriques	Valeurs brutes à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/19
Titres de participation	241 972 686	-	7 000 000	234 972 686
Créances sur participations	32 000	-	-	32 000
Actions propres	460 532	664 093	604 860	519 765
Espèces versées / contrat de liquidité	341 215	463 251	557 051	247 415
Dépôts et cautionnements	-	24 473	-	24 473
Total de l'actif immobilisé financier	242 806 433	1 151 817	8 161 911	235 796 340

La variation des titres de participation correspond à la diminution de la valeur des titres de Prothin pour un total de 3 037 407 euros, suite à la réduction de capital non motivée par des pertes, décidée par l'associé unique le 30 avril 2019 (réduction du nominal de 4,8 euros à 4,6 euros par actions) et à un remboursement de prime d'un montant total de 3 962 593 euros.

Au 31 décembre 2019, Cegereal détenait 12 647 de ses propres actions sur un total de 15 906 440 actions, pour un montant de 519 765 euros. Au cours de l'exercice 16 435 actions ont été achetées et 15 727 ont été vendues.

Note 5.2 Disponibilités

Les disponibilités se présentent comme suit :

En euros

Disponibilités	31/12/19	31/12/18
Comptes bancaires	2 236 722	14 762 019
Dépôts à terme	-	-
Intérêts courus à recevoir	-	-
Total	2 236 722	14 762 019

2.2.4. CHANGEMENTS DE MÉTHODE COMPTABLE

Par rapport aux comptes annuels de l'exercice 2018, la société n'a procédé à aucun changement de méthode comptable au 31 décembre 2019.

Note 5.3 État des échéances des créances et des dettes

Les échéances des créances et des dettes au 31 décembre 2019 sont les suivantes :

En euros

Créances	Montant brut	Échéances à un an ou plus	Échéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé			
Créances rattachées aux titres de participation	32 000	32 000	-
Créances de l'actif circulant			
Clients et comptes rattachés	233 134	233 134	-
État - Autres créances	157 948	157 948	-
Autres créances *	68 134 012	68 134 012	-
Total des créances	68 557 093	68 557 093	-

* Les autres créances comprennent le compte courant de 68 millions euros envers la SCI CGR Propco.

En euros

Dettes	Montant brut	Échéances à un an ou plus	Échéances	
			à plus d'un an et moins de cinq ans	à plus de cinq ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	5 793 854	5 793 854	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	721 770	721 770	-	-
Dettes fiscales et sociales	323 194	323 194	-	-
Dettes sur immobilisations	-	-	-	-
Autres dettes	-	-	-	-
Total des dettes	6 838 817	6 838 817	-	-

Note 5.4 Produits à recevoir et charges à payer

Au 31 décembre 2019, les produits à recevoir et les charges à payer se présentent comme suit :

En euros

Produits à recevoir	31/12/19	31/12/18
Autres créances	-	-

Total	-	-
--------------	----------	----------

Charges à payer	31/12/19	31/12/18
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	664 108	672 623
Dettes fiscales et sociales	323 194	195 192
Emprunts et dettes financières divers	95 166	76 000
Total	1 082 468	943 815

Note 5.5 Transactions avec des parties liées

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

TRANSACTIONS AVEC LES SOCIÉTÉS LIÉES

Les transactions avec les parties liées font suite à :

- la conclusion d'une convention de trésorerie entre Cegereal et Prothin afin de financer la distribution de dividendes, ainsi que la distribution de prime de Prothin à Cegereal.

- la conclusion d'une convention de compte courant d'associé entre Cegereal et SCI CGR Propco afin de financer l'acquisition de l'immeuble Passy Kennedy en 2018 et dont le solde représente un montant de 68 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 73 millions d'euros au 31 décembre 2018.

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

Le 14 avril 2016, Cegereal a émis 865 000 bons de souscription d'actions 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, 303 672 bons de souscription ont été exercés en mars 2019. Le solde, soit 561 328 bons de souscription, devra être exercé au plus tard le 30 juin 2022. Le titulaire des BSA ne pourra pas souscrire à des actions nouvelles via l'exercice des BSA s'il en résultait qu'un actionnaire agissant seul ou de concert venait à détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la Société.

Chaque bon de souscription d'action permet de souscrire à 1,005 action nouvelle de la Société, soit un total de 564 135 actions. Le prix de souscription d'une action sera calculé sur la base de la moyenne des cours de bourse pondérée par les volumes calculés sur une période de vingt jours de bourse précédant la date d'exercice.

TRANSACTIONS AVEC LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

- Rémunération du Président du Conseil d'administration :

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

- Rémunération du Directeur général :

Le Directeur général n'est pas rémunéré.

- Autres engagements :

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

L'Assemblée générale du 30 avril 2019 a fixé un montant global annuel maximum de jetons de présence de 240 000 euros pour l'ensemble des administrateurs. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, un montant de 195 000 euros a été versé au titre des jetons en décembre 2019.

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

Note 5.6 Charges et produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2019, il n'y a aucune charge ni aucun produit constaté d'avance.

Note 5.7 Composition du capital social

Le capital social est fixé à la somme de 79 532 200 euros et il est divisé en 15 906 440 actions de 5 euros chacune, intégralement libérées.

En euros

Tableau de variation du nombre d'actions	
Nombre d'actions à l'ouverture	15 601 250
Nombre d'actions émises au cours de l'exercice	305 190
Nombre d'actions à la clôture	15 906 440

Note 5.8 Tableau de variation des capitaux propres

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

En euros

Tableau de variation des capitaux propres	Capital	Primes liées au capital	Écarts de réévaluation et réserves	Résultat	Capitaux propres avant affectation du résultat
01/01/19	78 006 250	86 278 764	160 279 343	(44 456)	324 519 901
Affectation du résultat de l'exercice précédent	-	-	(44 456)	44 456	-
Résultat de la période	-	-	-	557 927	557 927
Distribution de dividendes		(36 492 413)	(64 532)	-	(36 556 945)
Augmentation de capital en nominal	1 525 950	9 677 575	-	-	11 203 525
Diminution de capital en nominal	-	-	-	-	-
Bons de souscription d'actions	-	-	-	-	-
31/12/19	79 532 200	59 463 926	160 170 355	557 927	299 724 408

Suite à l'exercice de 303 672 BSA en mars 2019, la société a réalisé une augmentation de capital par la création de 305 190 actions nouvelles d'un montant total, prime d'émission incluse, de 11 203 524,90 euros (dont 1 525 950 euros de nominal et 9 677 574,90 euros de prime d'émission).

Note 5.9 Écart de réévaluation

Au 31 décembre 2019, l'écart de réévaluation se ventile de la façon suivante :

En euros

Postes	Augmentation de la valeur brute	Imputation de l'exit tax	Reprise de la provision pour impôts	Quote-part transférée en réserve	Écart de réévaluation	dont quote-part transférable en réserve distribuable
Actifs immobiliers détenus jusqu'au 30 juin 2011	246 423 770	(89 967 360)	25 459 816	(29 574 363)	152 341 863	3 036 576
Total	246 423 770	(89 967 360)	25 459 816	(29 574 363)	152 341 863	3 036 576

L'écart de réévaluation porte sur les actifs immobiliers détenus par Cegereal jusqu'au 30 juin 2011 et transférés à Prothin dans le cadre d'un apport partiel d'actifs.

Note 5.10 Provisions pour risques et charges

Au 31 décembre 2019, il n'y a aucune provision pour risques et charges.

Note 5.11 Ventilation du chiffre d'affaires

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

Note 5.12 Détail des autres achats et charges externes

Au 31 décembre 2019, les autres achats et charges externes se présentent de la façon suivante :

En euros

	31/12/19 12 mois	31/12/18 12 mois
Locations	120 893	117 118
Entretien et réparation des immeubles	-	-
Charges sur locaux vacants	-	-
Honoraires	967 023	1 704 061
Publications	276 530	297 255
Divers	536 573	446 339
	1 901 020	2 564 773

Les honoraires 2018 comprenaient des honoraires relatifs à l'augmentation de capital pour un montant de 793 896 euros.

Note 5.13 Résultat financier

Au 31 décembre 2019, le résultat financier se ventile de la façon suivante :

En milliers d'euros

	31/12/19 12 mois	31/12/18 12 mois
Produits financiers	3 022 000	3 359 772
<i>Produits financiers de participations</i>	<i>3 022 000</i>	<i>3 353 425</i>
<i>Intérêts moratoires</i>	<i>-</i>	<i>6 347</i>
Charges financières	(104 731)	(85 396)
<i>Intérêts et charges assimilés</i>	<i>(104 731)</i>	<i>(85 396)</i>
Résultat financier	2 917 269	3 274 376

Les produits financiers de participation concernent le paiement des dividendes de la société K Rueil pour 3 000 000 euros et la société Hanami pour 22 000 euros.

Note 5.14 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel au 31 décembre 2019 correspond principalement aux plus-values et moins-values sur cession des actions propres.

Note 5.15 Résultat fiscal

Option pour le régime SIIC

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

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

Sur l'exercice clos le 31 décembre 2019, il n'y a aucune charge d'impôt comptabilisée.

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

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

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

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

- des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts (CGI) et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime « SIIC », à condition que 70 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;

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

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 donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
Filiales (détenues à plus de 50 %)									
- Prothin SAS	69 860 361	17 180 927	100	180 902 879	-	-	56 598 583	7 151 801	-
- K Rueil OPPCI	174 944	77 861 260	100	53 782 365	-	-	-	3 734 544	3 000 000
- EURL CGR Holdco	1 000	(3 922)	100	1 000	-	-	-	(3 518)	-
- SCI CGR Propco	1 000	(3 213 892)	99	999	68 100 000	-	13 137 260	1 053 786	-
Participations (détenues entre 0 et 10 %)									
- Hanami SCI	184	13 427 428	1	285 443	-	-	13 236 695	1 538 402	22 000
Total	70 037 489	105 251 801		234 972 686	68 100 000	-	82 972 538	13 475 015	3 022 000

Note 5.17 Engagements hors bilan et sûretés

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

- Nantissement des titres Prothin détenus par Cegereal ;

- Nantissement de toute créance de prêt intragroupe que Cegereal détiendra sur Prothin agissant en qualité d'emprunteur.

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

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

- Conformément à l'article 208 C alinéa 2 du CGI le capital ou les droits de vote de la SIIC ne doivent pas être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce.

- En outre, les bénéfices exonérés correspondant à la quote-part de résultats provenant de sociétés de personnes visées à l'article 8 du CGI sont réputés provenir d'opérations réalisées directement par les SIIC ou leurs filiales qui ont opté et doivent donc être distribués dans les délais et proportions susvisés selon qu'ils proviennent de la location des immeubles, de leur cession ou de dividendes.

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

En outre, l'article 208 C II ter du CGI prévoit 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 5.18 Proposition d'affectation du résultat

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

Origine :

- Résultat bénéficiaire (bénéfice) de l'exercice : 557 927 euros

- Report à nouveau antérieur : 27 867 euros

Affectation :

- À la réserve légale : 152 595 euros, le poste « Réserve légale » serait ainsi porté de 7 800 625 euros à 7 953 220 euros ;

- À titre de dividende : 433 199 euros.

Par ailleurs, le Conseil d'administration propose, sous réserve d'approbation par l'Assemblée générale des actionnaires, une distribution d'un montant de 36 151 613 euros prélevé en totalité sur le poste « Primes d'émission » qui sera ramené d'un total de 59 463 926 euros à 23 312 313 euros. En tenant compte de la proposition de distribution de dividende dans le cadre de l'affectation du résultat, le montant global distribué s'élèverait à 36 584 812 euros (433 199 euros + 36 151 613 euros), soit une distribution unitaire de 2,3 euros par action (15 906 440 actions x 2,3 euros).

Note 5.19 Effectif moyen

La société compte dans ses effectifs trois salariés au 31 décembre 2019.

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 2019.

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

92066 Paris-La Défense Cedex

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

Denjean et Associés

35 avenue Victor Hugo

75016 Paris

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

Les honoraires comptabilisés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 sont les suivants :

En euros

	Montant (HT)		%	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des états financiers	144 376	154 078	83	77
Honoraires comptabilisés au titre des services autres que la certification des comptes*	28 586	46 488	17	23
Total	172 962	200 566	100	100

* Les honoraires liés aux prestations SACC (services autres que la certification des comptes) fournis à la demande de l'entité et requis par les textes légaux et réglementaires, sont relatifs :
- à la vérification volontaire de la DPEF (déclaration de performance extra-financière) ;
- aux prestations de revue du reporting intégré.

Note 5.21 Événements post-clôture

Néant.

2.3. AUTRES INFORMATIONS**ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL DURANT LES CINQ DERNIÈRES ANNÉES**

En euros

	31/12/19 12 mois	31/12/18 12 mois	31/12/17 12 mois	31/12/16 12 mois	31/12/15 12 mois
Capital en fin d'exercice					
Capital social	79 532 200	78 006 250	66 862 500	66 862 500	160 470 000
Dont versé	79 532 200	78 006 250	66 862 500	66 862 500	160 470 000
Nombre d'actions ordinaires existantes	15 906 440	15 601 250	13 372 500	13 372 500	13 372 500

Opérations et résultats de l'exercice

Chiffre d'affaires HT	248 750	249 160	85 544	70 000	46 667
Bénéfice avant impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	561 488	(236 558)	(1 626 967)	(5 882 528)	(2 807 179)
Bénéfice après impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	557 927	(44 456)	(77 234)	(6 684 893)	(3 463 161)
Bénéfice distribué	-		54 827 250	28 082 250	26 745 000

Résultat par action

Bénéfice avant impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,04	(0,02)	(0,12)	(0,44)	(0,21)
Bénéfice après impôts participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0,04	(0,00)	(0,01)	(0,50)	(0,26)
Dividende versé à chaque action	-	0,00	4,10	2,10	2,00

Personnel

Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	3	4	3	3	3
Montant de la masse salariale de l'exercice	340 980	714 151	871 904	792 428	649 380
Versements aux organismes sociaux et œuvres sociales	175 048	300 884	367 612	334 152	266 126

2.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**Cegereal S.A.**

Siège social : 42, rue de Bassano – 75008 Paris

Capital social : 79 532 200 euros

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'Assemblée générale de la société Cegereal,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Cegereal S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion**Référentiel d'audit**

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

Évaluation des titres de participation et des créances rattachées

Risque identifié

Les titres de participation et créances rattachées, figurent au bilan au 31 décembre 2019 pour un montant net de 235 005 milliers d'euros. Ils sont comptabilisés au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité si celle-ci est inférieure.

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

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

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

Nous avons réalisé les diligences suivantes :

- examiner le bien-fondé de la méthode d'évaluation utilisée pour les titres de participation sur la base des informations qui nous ont été communiquées ;
- comparer la valeur des capitaux propres retenus dans la détermination des valeurs d'utilité avec la valeur des capitaux propres dans les comptes des entités, qui ont fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques ;
- rapprocher les valeurs nettes comptables des immeubles retenues avec celles figurant dans les comptes des entités concernées, ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques ;
- comparer les justes valeurs des immeubles retenues avec celles estimées par les évaluateurs indépendants, en effectuant les travaux suivants :
 - apprécier la compétence, l'indépendance et l'intégrité des évaluateurs indépendants mandatés par votre société ;
 - analyser les variations significatives de juste valeur par immeuble ;
 - réaliser un entretien avec les évaluateurs indépendants afin de comprendre et d'apprécier la pertinence des estimations, des hypothèses et de la méthodologie d'évaluation appliquées ;
 - réconcilier les données utilisées par les évaluateurs indépendants, avec les données présentes dans les documents probants tels que les états locatifs et les budgets d'investissement qui nous ont été communiqués par votre société ;
 - analyser la cohérence des principales hypothèses d'évaluation retenues par les évaluateurs indépendants, notamment les taux de rendement et les valeurs locatives de marché, au regard des informations de marché disponibles.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-3 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Autres informations

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2019, le cabinet KPMG était dans la 15^e année de sa mission sans interruption et le cabinet Denjean & Associés dans la 9^e année de sa mission sans interruption depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'audit

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

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

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

Les commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 28 février 2020

KPMG Audit FS I

Régis Chemouny

Associé



Paris, le 28 février 2020

Denjean & Associés

Céline Kien

Associée



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

Cegereal S.A.

Siège social : 42, rue de Bassano – 75008 Paris

Capital social : 79 532 200 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 2019

À l'Assemblée générale de la société Cegereal,

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

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

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions et engagements autorisés et conclus au cours de l'exercice écoulé.

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

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvé par l'Assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Les commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 28 février 2020

KPMG Audit FS I

Régis Chemouny

Associé



Paris, le 28 février 2020

Denjean & Associés

Céline Kien

Associée



6. INFORMATIONS JURIDIQUES

1. Présentation du rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale

Le Conseil d'administration convoque les actionnaires en Assemblée générale ordinaire et extraordinaire le 16 juin 2020 afin de rendre compte de l'activité de la Société et du Groupe au cours de l'exercice social ouvert le 1^{er} janvier 2019 et clos le 31 décembre 2019 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 VI.1.2.

1.1. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 16 JUIN 2020

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 VI.1.2 ci-après.

Approbation des comptes

Les deux premières résolutions soumettent à l'approbation des actionnaires les comptes annuels pour l'exercice écoulé faisant ressortir un résultat bénéficiaire de 557 927 euros et les comptes annuels consolidés faisant ressortir un bénéfice (part du Groupe) de 80 760 322 euros.

Affectation du résultat de l'exercice

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

Origine :

- Résultat de l'exercice (bénéfice) : 557 927 euros ;

- Report à nouveau antérieur : 27 867 euros.

Affectation :

- Réserve légale : 152 595 euros ; le poste « Réserve légale » serait ainsi porté de 7 800 625 euros à 7 953 220 euros.

- A titre de dividende : 433 199 euros.

Le poste « Report à nouveau » serait ainsi ramené à 0 euro.

Si cette proposition est adoptée, le montant distribué sera versé le 23 juin 2020.

Distribution de prime

Même si les impacts de la crise sanitaire actuelle apparaissent aujourd'hui limités en raison de l'activité de la Société et de la typologie de ses immeubles de bureau, il n'est pas possible de chiffrer à ce stade l'impact financier de la crise sanitaire sur nos résultats et le cash-flow net courant 2020. Aussi, à titre préventif, le conseil d'administration de la Société, réuni le 22 avril 2020, a décidé d'ajuster à la baisse le montant du dividende 2019.

Aussi, la quatrième résolution propose une distribution de prime d'un montant de 11 496 631 euros par prélèvement sur le poste « Prime d'émission » qui sera ramené d'un total de 59 463 926 euros à 47 967 295 euros.

En tenant compte de la proposition de distribution de dividende dans le cadre de l'affectation du résultat, le montant global distribué s'élèverait à 11 929 830 euros (433 199 euros + 11 496 631 euros), soit une distribution unitaire de 0,75 euro par action (15 906 440 actions x 0,75 euro).

Le dividende est ainsi ramené à un dividende total de 0,75 euro, à comparer à 2,3 euros par action initialement proposé (- 67,3 %).

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

Si cette proposition est adoptée, le montant distribué sera versé le 23 juin 2020.

Conventions et engagements réglementés

La 5^e résolution vise les conventions et engagements dits réglementés conclus au cours de l'exercice écoulé et mentionnés dans le rapport spécial des commissaires aux comptes pour constater l'absence de convention nouvelle conclue au cours de l'exercice clos.

Rémunérations des administrateurs

La 6^e résolution concerne la rémunération des administrateurs. Il vous est proposé de fixer à 240 000 euros le montant global annuel des rémunérations à allouer au Conseil d'administration.

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

Rémunération des mandataires sociaux (le vote ex-ante ; article L. 225-37-2 du Code de commerce)

L'Assemblée générale annuelle doit se prononcer sur une résolution portant sur la politique de rémunération des mandataires sociaux. Il s'agit de la 7^e résolution.

Le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise détaille la politique de rémunération des mandataires sociaux conformément à l'article L.225-37-2 du Code de commerce.

Selon les termes de la loi, la politique de rémunération fait l'objet d'un projet de résolution soumis à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires chaque année et lors de chaque modification importante de cette dernière.

En cas de vote négatif :

- la politique de rémunération précédemment approuvée par l'Assemblée, si elle existe, continuera de s'appliquer et le conseil soumet à l'approbation de la prochaine Assemblée générale ordinaire un projet de résolution présentant une politique de rémunération révisée et indiquant de quelle manière ont été pris en compte le vote des actionnaires et, le cas échéant, les avis exprimés lors de l'Assemblée générale ;

- en l'absence de politique de rémunération précédemment approuvée, 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 existant au sein de la Société.

Rémunération des mandataires sociaux (le vote ex-post ; article L. 225-100 II du Code de commerce)

L'Assemblée générale annuelle doit se prononcer sur une résolution globale relative à l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux au cours de l'exercice clos et une résolution pour chaque dirigeant mandataire social portant sur leurs rémunérations versées ou attribuées au titre de l'exercice écoulé. Ces informations figurent dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise. Il s'agit de la 8^e résolution.

Nous vous proposons également de prendre acte que la société n'a versé ni attribué aucune rémunération individuelle ou avantage de quelque nature que ce soit au Président du Conseil d'administration et au Directeur général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Mandats de membres du Conseil d'administration

La 9^e résolution concerne la ratification de la nomination à titre provisoire de Florian Schaefer en qualité d'administrateur effectuée par le Conseil d'administration de la société lors de sa réunion du 30 avril 2019 en remplacement de Khaled Kudsi, démissionnaire et ce, pour la durée restant à courir du mandat de l'administrateur remplacé, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Il vous est proposé de ratifier cette cooptation.

Les 10^e à 13^e résolutions concernent le renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Florian Schaefer, du mandat d'administrateur de la société Euro Fairview Private Limited (représentée par Monsieur Sébastien Abascal), de la société Euro Lily Private Limited (représentée par Madame Madeleine Cosgrave) et de la société Europroperty Consulting (représentée par Monsieur Alec Emmott) qui viennent à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires tenue dans l'année 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Il vous est proposé de renouveler leur mandat pour une durée de 4 ans.

Une biographie des candidats vous est présentée ci-après :

- Monsieur Florian Schaefer (40 ans) est Senior Managing Director chez Northwood LLC et il est en charge des investissements en Europe.

Avant de rejoindre Northwood Investors, Monsieur Florian Schaefer a occupé les fonctions de Managing Director chez Blackstone Real Estate Group. Pendant 14 ans chez Blackstone, Florian Schaefer a travaillé à Londres et à Hong Kong, et a participé à l'acquisition, la gestion et le financement de tous types de biens immobiliers en Europe et en Asie pour plus de 10 milliards de dollars. Il était en charge de l'expansion internationale du groupe Blackstone Real Estate et plus récemment à jouer un rôle important en dirigeant l'activité principale de Blackstone Real Estate en Asie.

Monsieur Florian Schaefer est titulaire d'un MBA de l'université de EBS University Oestrich-Winkel en Allemagne, et d'un Master spécialisé en Finance Immobilière à l'université de Reading au Royaume-Uni.

Au 31 décembre 2019, Monsieur Florian Schaefer ne détenait aucune action de Cegereal.

- La société Euro Fairview Private Limited, entité du groupe GIC, est une société de droit singapourien dont le siège social est situé à Singapour – (068912) – 168 Robinson Road, #37-01, Capital Tower, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Singapour sous le numéro 199905129R. Elle est représentée par Sébastien Abascal (42 ans), de nationalité française.

Sébastien Abascal est responsable de la stratégie, des investissements et des opérations d'asset management en France, en Allemagne, en Espagne et en Italie pour GIC Real Estate.

Les autres mandats de Monsieur Sébastien Abascal sont les suivants : AccorInvest Group SA, Euro Ariane SAS, Euro Cervantes SOCIMI S.A., Euro Fairview Private Limited, Raffles CM 1 Limited, Raffles French Development Limited, Raffles French Residential Limited, Raffles PB6 A Limited, Raffles PB6 B Limited, Raffles Realty Holdings Limited, Raffles Wohnen Limited, Euro PB6 SCI et Euro Defense 6 OPCI.

Au 31 décembre 2019, la société Euro Fairview Private Limited et Monsieur Sébastien Abascal ne détenait aucune action de Cegereal.

Il est toutefois rappelé que la société Euro Fairview Private Limited est une entité du groupe GIC qui est actionnaire de Cegereal.

- La société Euro Lily Private Limited, entité du groupe GIC, est une société de droit singapourien, immatriculée au registre de Singapour sous le numéro 200503470M. Elle est représentée par Madame Madeleine Cosgrave (52 ans), de nationalité britannique.

Madame Madeleine Cosgrave est Directeur de la région Europe chez GIC Real Estate, responsable de la stratégie, des investissements et des opérations d'asset management.

Les autres mandats de Madeleine Cosgrave sont les suivants : Bluebutton Developer Company (2012) Limited, Bluebutton Properties UK Ltd, Broadgate REIT Limited, BWAT RETAIL PROPERTY TRUST FUND, Euro Dinero S.a.r.l, Euro Efes S.a.r.l., Euro ExLogix S.a.r.l., Euro Gaudi S.A.R.L, Euro Gwyneth Sarl, Euro Opera S.a.r.l., Euro Park S.a.r.l., Euro Pyramid S.a.r.l, Euro Sphinx S.A.R.L, Euro Taurus Sarl, Euroalex S.a.r.l., Eurolium S.a.r.l., P3 Group S.a.r.l., Raffles CM 1 Limited, Raffles French Development Limited, Raffles French Residential Limited, Raffles PB6 A Limited, Raffles PB6 B Limited, Raffles Realty Holdings Limited, Raffles Wohnen Limited, RONESANS GAYRIMENKUL YATIRIM A.S. et RPSE Lunghezza S.a.r.l..

Au 31 décembre 2019, la société Euro Lily Private Limited et Madame Madeleine Cosgrave ne détenait aucune action de Cegereal.

Il est toutefois rappelé que la société Euro Lily Private Limited est une entité du groupe GIC qui est actionnaire de Cegereal.

- La société Europroperty Consulting est une société par actions simplifiée au capital de 10 000 euros, ayant son siège social au 3 rue Jadot, 78100 Saint-Germain-en-Laye, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 499 053 981. Elle est représentée par Monsieur Alec Emmott (72 ans), de nationalité britannique.

Monsieur Alec Emmott est diplômé d'un M.A. du Trinity College, Cambridge obtenu en 1969 et d'un MRICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) obtenu en 1971. De 1997 à 2007, il a été Directeur général de la Société Foncière Lyonnaise. Depuis 2007, il est dirigeant de la société Europroperty Consulting.

Les autres mandats de Monsieur Alec Emmott sont les suivants : Lar Espana Real Estate SOCIMI SA.

Au 31 décembre 2019, la société Europroperty Consulting ne détenait aucune action de Cegereal et Monsieur Alec Emmott détenait personnellement 117 actions de Cegereal.

Programme de rachat d'actions

La 14^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 50 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 30 octobre 2020.

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 30 avril 2019.

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

- assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Cegereal par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation,

- conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la Société conformément à l'article L. 225-209 alinéa 6,

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

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

- mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF, et plus généralement réaliser toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur,

- procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la présente Assemblée générale des actionnaires dans sa 15^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 50 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 79 532 200 euros.

La 15^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.

Réduction de capital

La 16^e résolution propose de soumettre au vote des actionnaires une autorisation à conférer au Conseil d'administration à l'effet de 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, de 5 euros à 3,8 euros (la « **Réduction de Capital** »).

Compte tenu du nombre d'actions composant le capital social de la Société à ce jour et en l'absence d'annulation d'actions de la Société jusqu'à la mise en œuvre de cette autorisation par le Conseil d'Administration, le montant nominal de cette réduction de capital serait de 19 087 728 euros au maximum.

Le montant de la Réduction de Capital serait inscrit au compte « prime d'émission » et pourrait ultérieurement être réincorporé au capital, servir à amortir des pertes sociales ou être distribué.

À cet égard, il est rappelé que la dimension actuelle de notre Société et le volume de son activité ne justifient plus l'existence d'un capital aussi important. La Société présente une solidité financière excellente et dispose d'une trésorerie excédentaire et de flux locatifs pérennes de nature à assurer une gestion prospère et sereine de celle-ci et lui permettre d'assurer à tout moment le service de sa dette. Les moyens financiers de la Société dépassent les besoins d'exploitation. La Réduction de Capital envisagée ne contrarie donc pas l'intérêt social et n'aura pas pour effet de compromettre la pérennité de la Société.

En conséquence de ce qui précède, nous vous invitons, après avoir pris connaissance du rapport des Commissaires aux Comptes de la Société :

(i) à autoriser la Réduction de Capital,

(ii) en conséquence, déléguer tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires, pour réaliser la Réduction de Capital ou y surseoir, et notamment (i) arrêter le montant définitif de la réduction de capital en fonction du nombre d'actions à la date de mise en œuvre de cette résolution, (ii) procéder ou faire procéder à toutes les formalités de publicité requises afin d'informer les créanciers de leurs droits, (iii) en cas d'opposition des créanciers, prendre toute mesure appropriée, constituer toute sûreté ou exécuter toute décision de justice ordonnant la constitution de garanties ou le remboursement de créances, (iv) constater la réalisation de la Réduction de Capital, modifier corrélativement les statuts de la Société, (v) procéder aux ajustements rendus nécessaires par la réalisation effective de la réduction de la valeur nominale et, plus généralement, (vi) faire tout ce qui sera nécessaire, prendre toutes mesures et effectuer toutes les formalités utiles à la réalisation de la Réduction de Capital ;

(iii) l'autorisation serait consentie au Conseil d'administration pour une période de 12 mois à compter de la date de l'assemblée.

Modification statutaire de l'article 23 des statuts relatif aux modalités de réunions des Assemblées générales

La 17^e résolution concerne la modification des statuts de la Société. Il est proposé de modifier la rédaction de l'alinéa 9 de l'article 23 des statuts concernant les modalités de réunions des assemblées.

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 2019 – Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement,

2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019,

3. Affectation du résultat de l'exercice,

4. Distribution de prime d'émission,

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

6. Fixation de la somme fixe annuelle allouée aux administrateurs en rémunération de leur activité,

7. Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux, conformément à l'article L. 225-37-2 du Code de commerce,

8. Approbation de l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 conformément à l'article L. 225-100 II du Code de commerce,

9. Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Florian Schaefer en qualité d'administrateur en remplacement de Monsieur Khaled Kudsi,

10. Renouvellement du mandat de Monsieur Florian Schaefer en qualité d'administrateur,

11. Renouvellement du mandat de la société Euro Fairview Private Limited représentée par Monsieur Sébastien Abascal en qualité d'administrateur,

12. Renouvellement du mandat de la société Euro Lily Private limited représentée par Madame Madeleine Cosgrave en qualité d'administrateur,

13. Renouvellement du mandat de la société Europroperty Consulting représentée par Monsieur Alec Emmott, en qualité d'administrateur,

14. 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 :

15. 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,

16. Autorisation conférée au Conseil d'administration à l'effet de procéder à une réduction du capital de la Société, non motivée par des pertes, par voie de réduction du nominal de l'action de 5 euros à 3,8 euros,

17. Modification de l'article 23 des statuts relatif aux modalités de réunions des assemblées générales,

18. Pouvoirs pour formalités.

PROJET DE TEXTE DES RÉSOLUTIONS

À caractère ordinaire :

1^{re} résolution – Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 – Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2019, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 557 927 euros.

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

2^e résolution – Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du Groupe) de 80 760 322 euros.

3^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 bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2019 de la manière suivante :

Origine :

- Résultat de l'exercice (bénéfice) : 557 927 euros ;

- Report à nouveau antérieur : 27 867 euros.

Affectation :

- Réserve légale : 152 595 euros ; le poste « Réserve légale » sera ainsi porté de 7 800 625 euros à 7 953 220 euros.

- À titre de dividende : 433 199 euros.

Le poste « Report à nouveau » sera ainsi ramené à 0 euro.

Le détachement du coupon interviendra le 22 juin 2020.

Le paiement sera effectué le 23 juin 2020.

Il est rappelé que pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, ce dividende est assujéti à l'imposition forfaitaire unique au taux global de 30 %, sauf si elles optent à l'imposition de ces revenus au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Dans ce dernier cas, l'intégralité du montant ainsi distribué ne sera pas éligible à la réfaction de 40 % résultant des dispositions de l'article 158 3-2^e du Code général des impôts.

Il est précisé qu'au cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions, le bénéfice distribuable correspondant au dividende non versé en raison de la détention desdites actions, serait affecté au compte report à nouveau.

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 :

Au titre de l'exercice clos le	Revenus éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2 ^e du CGI		Revenus non éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2 ^e du CGI	Distributions assimilées à un remboursement d'apport
	Dividendes	Autres revenus distribués		
31/12/16	-	-	-	28 082 250 € ⁽¹⁾ soit 2,10 €/action
31/12/17	-	-	-	54 827 250 € ⁽¹⁾ soit 4,10 €/action
31/12/18	-	-	-	36 584 812 € ⁽¹⁾ soit 2,30 €/action

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

4^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 montant total de 11 496 631 euros, prélevé sur le poste « Primes d'émission » qui sera ramené de 59 463 926 euros à 47 967 295 euros.

Le détachement du coupon interviendra le 22 juin 2020.

Le paiement sera effectué le 23 juin 2020.

Sous réserve du vote de l'affectation du résultat objet de la troisième résolution, le montant global distribué s'élèvera à 11 929 830 euros (433 199 euros + 11 496 631 euros), soit une distribution unitaire de 0,75 euro par action (15 906 440 actions x 0,75 euro).

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

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

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

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

6^e résolution – Fixation de la somme fixe annuelle allouée aux administrateurs en rémunération de leur activité

L'Assemblée générale décide de fixer à 240 000 euros le montant de la somme fixe annuelle allouée aux administrateurs en rémunération de leur activité.

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

7^e résolution – Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux conformément à l'article L. 225-37-2 du Code de commerce

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi notamment en application de l'article L.225-37-2 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération des mandataires sociaux telle que décrite dans ce rapport et mentionnée au paragraphe VI.1.4.3 du document d'enregistrement universel 2019 de la société.

8^e résolution – Approbation de l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 conformément à l'article L. 225-100 II du Code de commerce

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément aux dispositions de l'article L.225-100 II du Code de commerce, les informations qui y sont mentionnées relatives aux rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, telles que décrites au paragraphe VI.1.4.3 du document d'enregistrement universel 2019 de la société.

L'Assemblée générale prend acte que la société n'a versé ni attribué aucune rémunération individuelle ou avantage de quelque nature que ce soit au Président du Conseil d'administration et au Directeur général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

9^e Résolution – Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Florian Schaefer en qualité d'administrateur en remplacement d'un administrateur démissionnaire (Monsieur Khaled Kudsi)

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, ratifie la nomination faite à titre provisoire par le conseil d'administration lors de sa réunion du 30 avril 2019, aux fonctions d'administrateur de Monsieur Florian Schaefer, de nationalité allemande, né le 21 mars 1979 à Munich, domicilié 90 long Acre WC2 9RA Londres – Royaume-Uni, en remplacement de Monsieur Khaled Kudsi, démissionnaire.

En conséquence, Monsieur Florian Schaefer exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de la présente assemblée générale.

10^e Résolution – Renouvellement du mandat de Monsieur Florian Schaefer en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale décide de renouveler le mandat de Monsieur Florian Schaefer, de nationalité allemande, né le 21 mars 1979 à Munich, domicilié 90 long Acre WC2 9RA 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 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

11^e résolution – Renouvellement du mandat de la société Eurofairview Private Limited représentée par Monsieur Sébastien Abascal en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale décide de renouveler le mandat de la société Eurofairview Private Limited, société de droit singapourien, ayant son siège social 168 Robinson Road 37-01 capital tower 068912 Singapour (Singapour), immatriculée au registre des sociétés de Singapour sous le numéro 199905129R, représentée par Monsieur Sébastien Abascal, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

12^e résolution – Renouvellement du mandat de la société Euro Lily Private Limited représentée par Madame Madeline Cosgrave, en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale décide de renouveler le mandat de la société Euro Lily Private Limited, société de droit singapourien, ayant son siège social 168 Robinson Road 37-01 capital tower 068912 Singapour (Singapour), immatriculée au registre des sociétés de Singapour sous le numéro 200503470M, représentée par Madame Madeleine Cosgrave, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

13^e résolution – Renouvellement du mandat de la société Europroperty Consulting représentée par Monsieur Alec Emmott, en qualité d'administrateur

L'Assemblée générale décide de renouveler le mandat de la société Europroperty Consulting, société par actions simplifiées, ayant son siège social 3 rue Jadot – 78100 Saint-Germain-en-Laye, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 499 053 981, représentée par Monsieur Alec Emmott, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

14^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 30 avril 2019 dans sa 8^e résolution à caractère ordinaire.

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

- assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action de la société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation,

- conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société,

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

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

- mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF, et plus généralement réaliser toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur,

- procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la présente Assemblée générale des actionnaires dans sa 15^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 50 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 79 532 200 euros.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

À caractère extraordinaire :

15^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 vingt-quatre mois (24) mois à compter de la présente Assemblée la durée de validité de la présente autorisation,

3) Donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, pour réaliser les opérations nécessaires à de telles annulations et aux réductions corrélatives du capital social, modifier en conséquence les statuts de la Société et accomplir toutes les formalités requises.

16^e résolution – Autorisation conférée au Conseil d'administration à l'effet de procéder à une réduction du capital de la Société, non motivée par des pertes, par voie de réduction du nominal de l'action de 5 euros à 3,8 euros

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-204 et suivants du Code de commerce :

- autorise 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, de 5 euros à 3,8 euros ;

- prend acte que, compte tenu du nombre d'actions composant le capital social de la Société à ce jour et en l'absence d'annulation d'actions de la Société jusqu'à la mise en œuvre de cette autorisation par le Conseil d'administration, cette réduction de capital sera d'un montant maximum de 19 087 728 euros ;

- décide que le montant de la réduction de capital sera inscrit au compte « prime d'émission » et que ce montant pourra ultérieurement être réincorporé au capital, servir à amortir des pertes sociales ou être distribué ;

- décide en conséquence de déléguer tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires, pour réaliser la réduction de capital ou y surseoir, et notamment (i) arrêter le montant définitif de la réduction de capital en fonction du nombre d'actions à la date de mise en œuvre de cette autorisation, (ii) procéder ou faire procéder à toutes les formalités de publicité requises afin d'informer les créanciers de leurs droits, (iii) en cas d'opposition des créanciers, prendre toute mesure appropriée, constituer toute sûreté ou exécuter toute décision de justice ordonnant la constitution de garanties ou le remboursement de créances, (iv) constater la réalisation de la réduction de capital, modifier corrélativement les statuts de la Société, (v) procéder aux ajustements rendus nécessaires par la réalisation effective de la réduction de la valeur nominale et plus généralement, et plus généralement (vi) faire tout ce qui sera nécessaire, prendre toutes mesures et effectuer toutes les formalités utiles à la réalisation de l'autorisation conférée par la présente résolution ;

- décide que la présente autorisation est consentie au Conseil d'administration pour une période de 12 mois à compter de la présente Assemblée.

17^e résolution – Modification de l'article 23 des statuts relatif aux modalités de réunions des assemblées générales

L'Assemblée générale, 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:

« 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. »

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 spécialement désigné à cet effet par le Conseil d'administration. À défaut elle élit elle-même son président. »

Le reste de l'article est inchangé.

18^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 OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL PRÉVUES AUX RÉOLUTIONS 15 ET 16 DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 16 JUIN 2020

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° 15)

En exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 du Code de commerce, en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre Conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une durée de 24 mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital calculé au jour de la décision d'annulation, par période de 24 mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

2) Réduction du capital en application de l'article L. 225-204 du Code de commerce (résolution n° 16)

En exécution de la mission prévue par les articles L. 225-204 du Code de commerce en cas de réduction du capital, 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 12 mois à compter de la présente assemblée, tous pouvoirs pour réaliser cette opération.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières. Nos travaux ont consisté notamment à vérifier que la réduction du capital envisagée ne ramène pas le montant du capital à des chiffres inférieurs au minimum légal et qu'elle ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de cette opération qui réduira le capital de votre société d'un montant maximum de 19 087 728 euros.

Les commissaires aux comptes

Paris-La Défense, le 21 avril 2020

KPMG Audit FS I

Régis Chemouny

Associé



Paris, le 21 avril 2020

Denjean & Associés

Céline Kien

Associée



1.4. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

« Chers actionnaires,

La loi fait obligation au Conseil d'administration des sociétés anonymes de rendre compte, dans un rapport joint à celui du rapport de gestion :

- des références faites à un code de gouvernement d'entreprise,
- de l'organe choisi pour exercer la direction générale de la société ;
- de la composition du Conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein,
- de la liste des mandats des mandataires sociaux ;
- des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil,
- des modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale,
- des éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Directeur général,
- des principes et règles arrêtés pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux ainsi que les projets de résolutions établis à cet effet par le Conseil d'administration,

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 27 février 2020 (soit 30 %). La composition du Conseil est liée à l'implication directe de l'actionnaire majoritaire et des actionnaires minoritaires dans ses travaux. Bien que contrôlant la Société, Northwood Investors n'a proposé que 5 des 10 administrateurs, 2 administrateurs ayant été nommés sur proposition du principal actionnaire minoritaire. En outre, dans une optique d'efficacité du Conseil, il ne paraît pas opportun d'accroître la taille du Conseil. En l'absence d'évolution de l'actionariat actuel, la Société n'a pas l'intention de faire évoluer cette situation.	
Déontologie de l'administrateur (§19 du Code AFEP-MEDEF)	Les administrateurs ne sont pas tenus de détenir un nombre minimum d'actions. Ils ne sont pas tous actionnaires à titre personnel et ne possèdent pas un nombre relativement significatif d'actions au regard des jetons de présence perçus notamment en raison des liens existants avec l'actionnaire majoritaire pour certains d'entre eux et du fait qu'ils ne perçoivent pas tous de rémunération.	
Obligation de détention d'actions des dirigeants mandataires sociaux (§22 du Code AFEP-MEDEF)	Le Président du Conseil d'administration et le Directeur général ne sont pas tenus de détenir un nombre minimum d'actions, notamment en raison des liens existants avec l'actionnaire majoritaire et du fait qu'ils ne perçoivent aucune rémunération au titre de leurs fonctions.	

- l'ensemble des informations portant sur la rémunération des mandataires sociaux,
- des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique,
- les conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif d'une filiale ;
- les délégations de compétence et de pouvoirs accordées par l'Assemblée générale au Conseil d'administration.

Les diligences ayant sous-tendu la préparation et l'élaboration du présent rapport sont les suivantes : entretiens mensuels du Président du conseil avec le Directeur général, échanges réguliers avec les autres administrateurs et discussion avec les commissaires aux comptes notamment à l'occasion des réunions du Comité d'audit.

Les termes du présent rapport, qui a été établi sur la base des informations fournies par le Directeur général, ont été arrêtés par le Conseil d'administration lors de la réunion du 27 février 2020 et transmis aux commissaires aux comptes.

1.4.1. La gouvernance d'entreprise

En matière de Code de gouvernement d'entreprise et conformément à la décision du Conseil d'administration du 30 janvier 2009, notre Société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF révisé en juin 2018 disponible sur le site : www.afep.com/publications/code-afep-medef/, (ci-après le Code de référence), pour autant qu'elles soient compatibles avec l'organisation et la taille de la Société.

1.4.1.1. Le Conseil d'administration

La composition du Conseil

En application des statuts de la société, les administrateurs sont nommés pour une durée de quatre ans.

À la date du présent rapport, le Conseil est composé de la manière suivante :

	Informations personnelles			Expérience		Position au sein du Conseil			Participation à des Comités du Conseil				
	Âge	Homme/ Femme	Nationalité	Nombre d'actions	Nombre de mandats dans des sociétés cotées	Caractère indépendant	Date de 1 ^{re} nomination	Date de renouvellement	Échéance du mandat administrateur	Ancienneté au Conseil	Autres mandat au sein des Comités	Date de nomination Comité	Échéance mandat Comité
John Kukral	59	H	Américaine	0	1	Non	05-nov-15	20-avr-17	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020	4,5 ans	Président du Conseil d'administration	14-avr-16	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.
Jérôme Anselme	44	H	Française	0	1	Non	05-nov-15	20-avr-17	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020	4,5 ans	Directeur général	21-févr-19	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.
Florian Schaefer ⁽¹⁾	40	H	Allemande	0	0	Non	30-avr-19		Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019	1 an	Membre du Comité des nominations et des rémunérations Membre du Comité des Investissements	Mbre CNR : 14-nov-19 Mbre CI : 14-nov-19	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019
Erin Cannata	30	F	Américaine	0	0	Non	05-nov-15	20-avr-17	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020	4,5 ans			
Sophie Kramer	42	F	Française	-	1	Non	05-nov-15	20-avr-17	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020	4,5 ans			
Europroperty Consulting Représentée par Alec Emmott ⁽¹⁾	72	H	Britannique	117 détenues par Alec Emmott en son nom personnel	2 exercés par Europroperty Consulting 0 par Alec Emmott	Oui	24-févr-11	26-mai-16	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019	9 ans	Président du Comité des nominations et des rémunérations Membre du Comité des Investissements	Mbre CNR : 21-févr-19 Pdt CNR : 21-févr-19 Mbre CI : 21-févr-19	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019
Jean-Marc Besson	61	H	Française	0	0	Oui	14-avr-16	20-avr-17	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020	4 ans	Président du Comité des Investissements et membre du Comité d'audit	Pdt CI : 27-févr-20 Mbre Caudit : 27-févr-20	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020
Marie-Flore Bachelier	50	F	Française	0	0	Oui	17-févr-16	24-avr-18	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021	4 ans	Président du Comité d'audit et membre du Comité des Nominations et des Rémunérations	Pdt CAudit : 27-févr-20 Mbre CNR : 27-févr-20	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021
Euro Fairview Private Limited représentée par Sebastien Abascal ⁽¹⁾	42	H	Française	0	2 exercés par Euro Fairview Private Limited - 3 exercés par Sébastien Abascal	Non	14-avr-16	26-mai-16	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019	4 ans	Membre du Comité des Investissements et membre du Comité d'audit	Mbre CI : 27-févr-20 Mbre CNR : 27-févr-20	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019
Euro Lily Private Limited représentée par Madeleine Cosgrave ⁽¹⁾	52	F	Britannique	0	2 exercés par Euro Lily Private Limited - 3 exercés par Madeleine Cosgrave	Non	26-mai-16		Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019	3,5 ans			

(1) Administrateur dont le renouvellement du mandat d'administrateur est soumis au vote de l'Assemblée générale des actionnaires du 16 juin 2020.

A la date du présent rapport, les changements intervenus au sein du Conseil d'administration et des Comités lors de l'exercice sont les suivants :

	Départ	Nomination	Renouvellement
Conseil d'administration	Khaled Kudsi (30 avril 2019)	Florian Schaefer (30 avril 2019)	
Comité des nominations et des rémunérations	Khaled Kudsi (30 avril 2019)	Florian Schaefer (14 novembre 2019)	Europroperty Consulting représentée par Alec Emmott (21 février 2019)
Comité d'audit			
Comité des investissements		Florian Schaefer (14 novembre 2019)	Europroperty Consulting représentée par Alec Emmott (21 février 2019)

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 Emmott, pris en sa qualité de représentant permanent de la société Europroperty Consulting étaient considérés comme indépendants, conformément à la définition donnée par le Code de référence.

En effet, selon l'article 8.5 du Code de référence, les critères permettant de qualifier un membre du Conseil d'indépendant sont les suivants :

- Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq dernières années précédentes :

- salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société,
- salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la société consolide,
- salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de sa société-mère ou d'une société consolidée par cette société-mère ;

- ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;

- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil significatif de la Société ou de son groupe, ou pour lequel la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;

- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;

- ne pas avoir été commissaire aux comptes de la Société au cours des cinq dernières années ;

- ne pas avoir été membre du Conseil depuis plus de douze ans. La perte de la qualité d'administrateur indépendant intervient à la date des douze ans ;

- ne pas être un dirigeant mandataire social non exécutif ayant perçu une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la Société ou du groupe ;

- ne pas être administrateurs représentant un actionnaire qui exerce le contrôle de la Société ou de sa société mère. Au-delà d'une détention de 10 % en capital ou droits de vote, le Conseil doit examiner l'indépendance au regard de la composition du capital et de l'existence d'un conflit d'intérêt potentiel.

La société n'a pas mis en place un administrateur référent.

Après avoir examiné la situation de chacun des administrateurs indépendants, le Conseil d'administration a constaté qu'aucun d'entre eux n'entretenait de relations d'affaires avec le Groupe.

Les membres du Conseil considérés comme indépendants se sont engagés à respecter la Charte de l'Administrateur afin de préserver les conditions de cette qualification d'administrateur indépendant.

En l'absence d'évolution de l'actionnariat actuel, la société n'a pas l'intention de faire évoluer le nombre d'administrateurs indépendants au sein du Conseil.

Critères (1)	John Kukral	Khaled Kudsi	Florian Schaefer	Jérôme Anselme	Erin Cannata	Sophie Kramer	Europroperty Consulting Représentée par Alec Emmott	Jean-Marc Besson	Marie-Flore Bachelier	Euro Fairview Private Limited Représentée par Sebastien Abascal	Euro Lily Private Limited Représentée par Madeleine Cosgrave
Critère 1 : Salarié mandataire social au cours des 5 années précédentes	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Critère 2 : Mandats croisés	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Critère 3 : Relations d'affaires significatives	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Critère 4 : Lien familial	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Critère 5 : Commissaire aux comptes	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Critère 6 : Durée de mandat supérieure à 12 ans	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Critère 7 : Statut du dirigeant mandataire social non exécutif	X	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Critère 8 : Statut de l'actionnaire important	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	X	X

(1) Dans ce tableau, ✓ représente un critère d'indépendance statistait et X représente un critère d'indépendance non satisfait

Critère 1 : Salarié mandataire social au cours des 5 années précédentes

Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes :

- salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société ;
- salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la société consolide ;
- salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de la société-mère de la société ou d'une société consolidée par cette société-mère.

Critère 2 : Mandats croisés

Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur.

Critère 3 : Relations d'affaires significatives

Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil :

- significatif de la société ou de son groupe ;
 - ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité.
- L'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la société ou son groupe est débattue par le Conseil et les critères quantitatifs et qualitatifs ayant conduit à cette appréciation (continuité, dépendance économique, exclusivité, etc.) explicités dans le rapport annuel.

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 à l'égalité professionnelle (article L.225-18-1 al.1 du Code de commerce).

Censeurs

L'article 19 des statuts prévoit la possibilité de nommer des censeurs siégeant aux côtés des administrateurs. Il a pour mission de communiquer avis et suggestions aux Comités de la société et d'assister le Conseil d'administration dans l'élaboration de la stratégie de la société. Aucun censeur n'était nommé au 31 décembre 2019.

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

Critère 4 : Lien familial

Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.

Critère 5 : Commissaire aux comptes

Ne pas avoir été commissaire aux comptes de la société au cours des 5 années précédentes.

Critère 6 : Durée de mandat supérieure à 12 ans

Ne pas être administrateur de la société depuis plus de 12 ans. La perte de la qualité d'administrateur indépendant intervient à la date anniversaire des douze ans.

Critère 7 : Statut du dirigeant mandataire social non exécutif

Un dirigeant mandataire social non exécutif ne peut être considéré comme indépendant s'il perçoit une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la société ou du groupe.

Critère 8 : Statut de l'actionnaire important

Des administrateurs représentant des actionnaires importants de la société ou sa société-mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le conseil, sur rapport du comité des nominations, s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

attribués aux Assemblées et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'administration peut également procéder à tous les contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Même si la direction opérationnelle est confiée au Directeur général et, le cas échéant, au Directeur général délégué, le Conseil d'administration peut se saisir de toute question relative à la marche de la Société.

Conformément au règlement intérieur, le Conseil se prononce sur l'ensemble des décisions relatives aux grandes orientations stratégiques, économiques, sociales et financières de la Société et veille à leur mise en œuvre par le Directeur général et les Directeurs généraux délégués.

En matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE), le Conseil s'attache à promouvoir la création de valeur par la Société à long terme en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de ses activités et examine régulièrement, en lien avec la stratégie qu'il a définie, les opportunités et les risques tels que les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux ainsi que les mesures prises en conséquence. Dans ce domaine, le Conseil propose toute évolution statutaire qu'il estime opportune.

En matière de diversité et de non-discrimination, le Conseil s'assure de la mise en œuvre d'une politique de non-discrimination et de diversité par les dirigeants mandataires sociaux exécutifs avec pour objectif, notamment, une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil, des comités et plus largement l'encadrement supérieur.

Le dispositif anti-corruption de la « Loi Sapin 2 » ne s'applique pas à Cegereal qui ne dépasse pas les seuils réglementaires. En matière de prévention de la corruption, le Conseil s'assurera, de la mise en place du dispositif de prévention et de détection des faits de corruption et de trafic d'influence par les dirigeants mandataires sociaux exécutifs en cas de dépassement des seuils d'effectifs et de chiffre d'affaires fixés par la loi.

Cegereal n'est pas concerné par l'évasion fiscale dans la mesure où son activité et ses filiales sont localisées exclusivement en France. Par ailleurs, la Société exerce son activité dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables et ses comptes sont audités annuellement par des Commissaires aux comptes.

Les conditions de préparation des travaux du Conseil

Pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions, le Président s'efforce de leur communiquer toute information ou document nécessaires préalablement.

C'est ainsi que le projet des comptes annuels a été transmis aux administrateurs 15 jours avant la réunion du Conseil appelé à les arrêter.

Chaque fois qu'un membre du Conseil en a fait la demande, le Président du Conseil lui a communiqué, dans la mesure du possible, les informations et documents complémentaires qu'il désirait recevoir.

Les administrateurs peuvent rencontrer à tout moment le Président du Conseil d'administration et le Directeur général.

La tenue des réunions du Conseil

Les administrateurs sont convoqués par tous moyens aux séances du Conseil et il leur est remis à cette occasion tous les éléments d'information nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

Conformément aux statuts et aux dispositions légales, les séances du Conseil peuvent se tenir par voie de visioconférence pour certaines de ses délibérations. Les séances du Conseil se tiennent soit au siège social, soit en tout autre endroit sur convocation faite par les soins du Président du Conseil d'administration.

Au cours du dernier exercice, le Conseil s'est réuni quatre (4) fois. Deux (2) réunions du Conseil se sont tenues hors la présence du Président qui était néanmoins représenté par un autre administrateur. La société Euro Liliy Private Limited, représentée par Madeleine Cosgrave, n'a assisté physiquement à aucun Conseil d'administration mais était systématiquement représentée soit par la société Euro Fairview Private Limited, représentée par Monsieur Sébastien Abascal, soit par Madame Marie-Flore Bachelier.

	Assiduité au CA	Assiduité au Comité d'audit	Assiduité au Comité des nominations et des rémunérations	Assiduité au Comité des investissements
John Kukral	50 %	N/A	N/A	N/A
Europroperty Consulting Administrateur Représentant permanent : Alec Emmott	100 %	N/A	100 %	N/A
Erin Cannata	100 %	N/A	N/A	N/A
Jérôme Anselme	100 %	N/A	N/A	N/A
Sophie Kramer	100 %	N/A	N/A	N/A
Florian Schaefer ⁽¹⁾	50 %*	N/A	N/A	N/A
Khaled Kudsi ⁽²⁾	100 %*	N/A	100 %	N/A
Jean-Marc Besson	100 %	100 %	N/A	N/A
Marie-Flore Bachelier	100 %	100 %	100 %	N/A
Euro Fairview Private Limited représentée par Sébastien Abascal	50 %	50 %	N/A	N/A
Euro Lily Private Limited représentée par Madeleine Cosgrave	0 %	N/A	N/A	N/A

N/A : non applicable

(1) Administrateur nommé le 30 avril 2019 en remplacement de Khaled Kudsi

(2) Administrateur ayant démissionné à compter du 30 avril 2019

* Pourcentage établi sur la base de la durée du mandat d'administrateur.

Aucune réunion n'a été provoquée à l'initiative d'administrateurs ou du Directeur général.

Les Commissaires aux comptes sont convoqués à la réunion du Conseil d'administration qui arrête les comptes annuels et les comptes semestriels.

Ils ont participé à la séance du Conseil d'administration du 21 février 2019 qui a examiné et arrêté les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et à la séance du Conseil d'administration du 24 juillet 2019 qui a examiné et arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2019.

En outre, ils ont participé aux réunions du Comité d'audit.

Pour garantir la coordination entre la Direction générale et le Conseil d'administration, les membres du Conseil d'administration et le Directeur général se rencontrent périodiquement. Monsieur Jérôme Anselme, Directeur général et administrateur a participé à toutes les réunions du Conseil d'administration.

Thèmes débattus lors des réunions du Conseil et bilan d'activité

Les principaux thèmes abordés lors de ces réunions ont été les suivants :

- Arrêté des comptes annuels et semestriels, affectation du résultat,
- Allocation des jetons de présence,
- Distribution de réserves et de prime d'émission,
- Information financière trimestrielle et semestrielle,
- Évaluation du Conseil d'administration,
- Revue des faits marquants et des enjeux de l'année,
- Calcul des rémunérations variables dues à Northwood Investors France Asset Management (« NIFAM ») au titre des contrats de conseil avec les filiales immobilières du Groupe et délégation à consentir au Directeur général pour constater l'exercice par NIFAM de tout ou partie de ses bons de souscription d'actions,
- Modification du règlement intérieur,
- Modification des statuts de Prothin,
- Cooptation d'un nouvel administrateur,
- Renouvellement du mandat du Directeur général,
- Renouvellement du mandat de membre de comités,
- 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. Il fixe également la procédure d'évaluation des conventions et engagements réglementés. 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 1.4.5 (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

Conformément au Code AFEP-MEDEF, une évaluation formalisée du Conseil d'administration doit être réalisée au moins tous les trois ans et elle peut être réalisée, sous la direction du comité des nominations et des rémunérations, avec l'aide d'un consultant extérieur. Le Conseil doit également débattre une fois par an sur son fonctionnement.

À cet égard, et conformément à l'article 12.3.2 du Règlement intérieur du Conseil d'administration, le comité des nominations et des rémunérations a mis en œuvre en janvier 2018 une évaluation formalisée du conseil au moyen d'un questionnaire interne adressé à chacun des administrateurs. La synthèse des résultats et des recommandations faites à cette occasion figurent dans le document de référence 2018 de la Société. Une prochaine évaluation formalisée, avec l'aide d'un consultant extérieur, interviendra en 2021 avec pour but de dresser un état des lieux concernant les modalités de fonctionnement du conseil, vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées et enfin, apprécier la contribution effective de chaque administrateur aux travaux du conseil.

Par ailleurs, lors de sa réunion du 27 février 2020, le conseil a débattu de son fonctionnement au vu des résultats d'un questionnaire simplifié diffusé par le Comité des nominations et des rémunérations auprès des administrateurs. Il a été constaté une amélioration sur la qualité et l'accessibilité de l'information transmise au Conseil.

Les recommandations qui ont été faites sont les suivantes :

- La mise en place d'une approche plus formelle par l'adoption d'un modèle de business plan ;
- La mise en place de formations spécifiques sur la gouvernance sociétale et environnementale à destination des administrateurs indépendants ;
- L'organisation, une fois par an, d'une réunion du Comité d'audit en présence des évaluateurs immobiliers ;
- Une information plus en amont sur les projets d'acquisition.

1.4.1.2. 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. Les mandats de certains membres desdits comités ont été renouvelés lors des réunions du Conseil d'administration du 21 février 2019 et du 27 février 2020.

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.

Le Conseil d'administration du 27 février 2020 a renouvelé le mandat de chacun d'entre eux pour la durée restant à courir de leur mandat d'administrateur.

Les critères retenus pour qualifier l'indépendance des membres des Comités, et notamment du Comité d'audit, sont les mêmes que ceux retenus pour apprécier l'indépendance des membres du conseil, précités ci-avant.

Madame Marie-Flore Bachelier a été désignée Présidente du Comité d'audit. Elle est considérée comme indépendante et compétente en matière financière ainsi qu'en matière de contrôle interne et de gestion des risques. Sa compétence en la matière a été retenue par le conseil compte tenu de sa formation académique et de sa connaissance de l'activité propre au Groupe.

La durée des fonctions de membres du Comité d'audit correspond à la durée de leur mandat d'administrateur.

Par ailleurs, les autres membres du Comité justifient également de compétences minimales en matières financière ou comptable.

Les missions du Comité d'audit sont précisées dans le Règlement intérieur.

Le Comité d'audit s'est réuni 2 fois au cours de l'exercice, et a réalisé les travaux suivants :

- Examen des comptes consolidés au 31 décembre 2018 et des chiffres clés ;
- Rémunération variable due à Northwood Investors France Asset Management (« NIFAM ») au titre des contrats de conseil conclus avec les filiales immobilières ;
- Examen de l'information extra-financière (RSE) ;
- Examen des principaux risques de la Société et des procédures de contrôle interne ;
- Travaux d'audit réalisés par les commissaires aux comptes sur les comptes au 31 décembre 2018 ;
- Examen des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2019 et des chiffres clés ;

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.

Le Comité des nominations et des rémunérations

Le Comité des nominations et des rémunérations est composé de Madame Marie-Flore Bachelier, Monsieur Alec Emmott (pris en sa qualité de représentant permanent de la société Europroperty Consulting) et Monsieur Florian Schaefer.

Le Conseil d'administration du 27 février 2020 a renouvelé le mandat de Madame Marie-Flore Bachelier en qualité de membres du Comité de nominations et des rémunérations pour la durée restant à courir de son mandat d'administrateur.

Le Conseil d'administration du 27 février 2020 a modifié la durée du mandat de Monsieur Florian Schaefer pour l'aligner sur la durée restant à courir de son mandat d'administrateur.

Le Conseil d'administration du 27 février 2020 a modifié la durée du mandat de Monsieur Alec Emmott, pris en sa qualité de représentant permanent de la société Europroperty Consulting, pour l'aligner sur la durée restant à courir de son mandat d'administrateur.

La durée des fonctions de membres du Comité des nominations et des rémunérations correspond à la durée de leur mandat d'administrateur de la Société.

Les missions du Comité sont définies dans le Règlement intérieur de la Société.

Le Comité des nominations et des rémunérations s'est réuni deux fois au cours de l'exercice et a réalisé les travaux suivants :

- Allocation des jetons de présence : rémunération des administrateurs indépendants,
- Évaluation du Conseil d'administration,
- Renouvellement du mandat du Directeur général,
- Point annuel sur la qualification d'administrateur indépendant des membres du Conseil.

Le taux de participation à ce Comité s'élève à 100 %.

Le Comité a rendu compte de ses travaux au Conseil qui en a pris acte et a suivi l'ensemble de ses recommandations.

Le Conseil est satisfait du travail du Comité des nominations et des rémunérations.

Le Comité a également pour mission l'élaboration d'un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux. Le Comité n'a pas examiné ce point au cours de l'exercice écoulé le 31 décembre 2019.

Le Comité des investissements

Le Comité des investissements est composé de Monsieur Jean-Marc Besson (indépendant), Monsieur Alec Emmott (indépendant), Monsieur Sebastien Abascal pris en sa qualité de représentant permanent de la société Euro Fairview Private Limited et Monsieur Florian Schaefer.

Le Conseil d'administration du 27 février 2020 a renouvelé le mandat de Monsieur Jean-Marc Besson (indépendant) en qualité de membre et de Président du Comité des investissements pour la durée restant à courir de son mandat d'administrateur.

Le Conseil d'administration du 27 février 2020 a renouvelé le mandat de Monsieur Sebastien Abascal, pris en sa qualité de représentant permanent de la société Euro Fairview Private Limited, pour la durée restant à courir de son mandat d'administrateur.

Le Conseil d'administration du 27 février 2020 a modifié la durée du mandat de Monsieur Alec Emmott (indépendant), pris en sa qualité de représentant permanent de la société Europroperty Consulting, pour l'aligner sur la durée restant à courir de son mandat d'administrateur.

Le Conseil d'administration du 27 février 2020 a modifié la durée du mandat de Monsieur Florian Schaefer pour l'aligner sur la durée restant à courir de son mandat d'administrateur.

La durée des fonctions de membres du Comité des investissements correspond à la durée de leur mandat d'administrateur de la Société.

Les missions du Comité sont définies dans le Règlement intérieur de la Société.

Le Comité des investissements ne s'est pas réuni au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2019.

1.4.1.3. Direction générale et présidence du Conseil Modalités d'exercice de la Direction générale

Par décision en date du 31 décembre 2005, le Conseil a décidé de dissocier les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général.

Limitations des pouvoirs du Directeur général

Le Directeur général dispose des pouvoirs et exerce ceux-ci dans les conditions fixées par l'article L. 225-56 du Code de commerce, par le règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration, et par les statuts de la Société.

Il exerce donc les pouvoirs suivants sous réserve des limitations indiquées ci-après :

- il assume, sous sa responsabilité, la Direction générale de la société ;
- il représente la société dans ses rapports avec les tiers ;
- il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, sous réserve que l'acte qu'il accomplit remplisse les conditions suivantes : (i) entrer dans l'objet social, et (ii) ne pas être expressément réservé aux Assemblées d'actionnaires.

À titre de limitation de pouvoirs, le Directeur général ou les Directeurs généraux délégués ne pourront accomplir, au nom et pour le compte de la Société, un certain nombre d'actes ou opérations ou encore effectuer des démarches contractuelles tendant à de tels actes ou opérations, portant sur un montant supérieur à 10 millions d'euros par an (étant précisé que s'agissant d'actes ou d'opérations liés ou connexes, cette limitation sera appréciée de manière globale, sur l'ensemble desdits actes ou opérations), sans avoir au préalable recueilli l'accord du Conseil. Lesdites limitations de pouvoirs sont détaillées dans le Règlement intérieur de la Société.

1.4.2. Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux

Profil, expérience et expertise des mandataires sociaux

Le tableau ci-dessous présente le profil, l'expérience, ainsi que les mandats des membres du Conseil d'administration et des dirigeants de la Société au 31 décembre 2019, y inclus le récapitulatif des mandats et fonctions exercés par lesdits mandataires au cours des 5 derniers exercices (article L. 225-37-4 1° du Code de commerce).

Nom et prénom du mandataire social	Europroperty Consulting Représentée par Alec Emmott	Marie-Flore Bachelier	Jean-Marc Besson	John Kukral
Âge et nationalité	72 / Britannique	50 / Française	61 / Française	59 / Américaine
Première nomination	24/02/2011 // Renouvellement le 26/05/2016	17/02/2016 // Renouvellement le 24/04/2018	14/04/2016 // Renouvellement le 20/04/2017	05/11/2015 // Renouvellement le 20/04/2017
Échéance du mandat	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020
Actions détenues	117 actions détenues personnellement par M. Emmott	Néant	Néant	Néant
Participations à des comités du Conseil	Président du Comité des nominations et des rémunérations Membre du Comité des Investissements	Président du Comité d'audit Membre du Comité des nominations et des rémunérations	Président du Comité des Investissements Membre du Comité d'audit	Néant
Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience	Management d'investissement immobilier coté. Immobilier de commerce européen	Immobilier. Finance. Gouvernance de sociétés cotées. Fusion-acquisition. Financement immobilier	Investissement. Financement. Développement. Management de projet. Gestion d'actif	Immobilier de bureaux, de commerce, hôtelier, résidentiel. Gouvernance de sociétés. Financement immobilier
Principales activités exercées hors de la société	Consultant Immobilier	Secrétaire Générale et Directeur des marchés de capitaux chez Carmila	-	Président-Directeur général de Northwood Investors
Mandats en cours :				
- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe	-	-	-	-
- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe	Membre du Conseil d'administration : Lar Espana Real Estate SOCIMI SA Comité consultatif : Weinberg Real Estate Partners WREP# 1&2	Président : Consilio	Administrateur non exécutif : Terrell Group France	Mandataire social : Northwood Securities Europe B.V. (NL) Northwood Investors International Limited (UK) Northwood International Acquisitions Limited (UK)
Mandats ayant expiré au cours des cinq dernières années	-	Membre du Conseil de Surveillance: Novaxia Immo Club 3 Immo Club 3 Selection	-	Mandataire social : Northwood Property Management Limited (UK)

Nom et prénom du mandataire social	Florian Schaefer	Anselme Jérôme	Cannata Erin	Kramer Sophie
Âge et nationalité	40 / Allemande	45 / Française	30 / Américaine	42 / Française
Première nomination	30/04/2019	05/11/2015 // Renouvellement le 20/04/2017	05/11/2015 // Renouvellement le 20/04/2017	05/11/2015 // Renouvellement le 20/04/2017
Échéance du mandat	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020
Actions détenues	Néant	Néant	Néant	Néant
Participations à des comités du Conseil	Membre du Comité des nominations et des rémunérations Membre du Comité des Investissements	Néant	Néant	Néant
Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience	Immobilier en Europe. Gouvernance de sociétés. Financement immobilier	Immobilier en Europe. Gouvernance de sociétés. Financement immobilier.	Immobilier en Europe. Financement immobilier.	Gestion d'actifs immobiliers. Architecture.
Principales activités exercées hors de la société	Membre du département des investissements chez Northwood Investors en Europe	Membre du département des investissements chez Northwood Investors en Europe	Membre du département des investissements chez Northwood Investors en Europe	Membre du département d'Asset Management chez Northwood Investors en Europe
Mandats en cours :				
- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe	-	Directeur Général : Cegereal Président : Prothin SAS Président du Conseil d'administration : K Reuil SAS Gérant : Hanami Rueil SCI Président : NW Fontenay Sous Bois	-	Gérant : NW Pointe Metro 2 SCI, SCI de la Boucle Directeur Général : Defense Plaza Mezz SAS, NW Fontenay-sous-Bois
- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe	Signataire autorisé : Northwood International Acquisition Limited Northwood Investors International Limited	Signataire autorisé : Northwood International Acquisition Limited, Northwood Investors France Asset Management SAS, Northwood Investors International Limited, Northwood Project Management SAS	Signataire autorisé : Northwood International Acquisition Limited	
Mandats ayant expiré au cours des cinq dernières années		Mandataire social : NWI IDF SAS, NW Péripôle, NW Gennevilliers, Mariinsky SR3, SAS Scala SR3 SAS, Garnier SR3 SAS, Gérant : NW Pointe Metro 1 SCI, NW PM 2 Sarl, NW Isle d'Abeau SCI, NW Limonest SCI, NW Marseille SCI, NW Vitrolles SCI, Chinon SCI, Les Guignières SCI, Prosdim Joue SCI Président du Conseil d'administration : Foncière NW SAS, NW Bruges SAS, STAM REI III ROSSINI Mandataire social : NW One Warrington Limited (Ir), Highcross Strategic Advisors Limited (UK)	-	Gérant : Chinon SCI, Les Guignières SCI, Prosdim Joue SCI, NW Pointe Metro 1 SCI, STAM REI III ROSSINI, Foncière NW 2 Directeur Général : Mariinsky SR3 SAS, SCALA SR3 SAS, Garnier SR3 SAS

Nom et prénom du mandataire social	Euro Fairview Private Limited Représentée par Sebastien Abascal (Senior Vice President, Real Estate Europe)	Euro Lily Private Limited Représentée par Madeleine Cosgrave (Head of GIC Real Estate Europe)
Âge et nationalité	42 / Française	52 / Britannique
Première nomination	14/04/2016 // Renouvellement le 26/05/2016	26/05/2016
Échéance du mandat	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019	Assemblée générale statuant sur comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019
Actions détenues	Néant	Néant
Participations à des comités du Conseil	Membre du Comité des Investissements Membre du Comité d'audit	Néant
Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience	Immobilier en Europe	Immobilier en Europe
Principales activités exercées hors de la société	Responsable de la stratégie, des investissements et des opérations d'asset management en France, en Espagne, en Italie et en Allemagne pour GIC Real Estate	Directeur de la région Europe chez GIC Real Estate, Responsable de la stratégie, des investissements et des opérations d'asset management
Mandats en cours :		
- Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe	-	-
- Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe	Mandataire social : AccorInvest Group SA, Euro Ariane SAS, Euro Cervantes SOCIMI S.A., Euro Fairview Private Limited, Raffles CM 1 Limited, Raffles French Development Limited, Raffles French Residential Limited, Raffles PB6 A Limited, Raffles PB6 B Limited, Raffles Realty Holdings Limited, Raffles Wohnen Limited, Euro PB6 SCI, Euro Defense 6 OPC, Membre du comité consultatif : Baumont Real Estate One SCSp, Caleus Capital Partners GmbH & Co. KG Représentant d'Euro Fairview Private Limited : GMP Property SOCIMI SA	Mandataire social : Bluebutton Developer Company (2012) Limited, Bluebutton Properties UK Ltd, Broadgate REIT Limited, BWAT Retail Property Trust Fund, Euro Dinero S.a.r.l., Euro Efes S.a.r.l., Euro ExLogix Sarl, Euro Gaudi S.A.R.L., Euro Gwyneth Sarl, Euro Opera S.A.R.L., Euro Park SARL, Euro Pyramid S.A.R.L., Euro Sphinx S.A.R.L., Euro Taurus Sarl, Euroalex S.A.R.L., Euroleum S.A.R.L., P3 Group S.a.r.l., Raffles CM 1 Limited, Raffles French Development Limited, Raffles French Residential Limited, Raffles PB6 A Limited, Raffles PB6 B Limited, Raffles Realty Holdings Limited, Raffles Wohnen Limited, Ronessans Gayrimenkul Yatirim A.S., RPSE Lunghezza SARL Membre du comité consultatif : Caleus Capital Partners GmbH & Co. KG Exeter/GIC Investment Partnership S.C.S.P. Représentant d'Euro Lily Private Limited : GMP Property SOCIMI SA
Mandats ayant expiré au cours des cinq dernières années	Mandataire social : Development Venture IV SCA, ECE European Prime Shopping Centre II C, SCSP SIF, ECE European Prime Shopping Centre SCS SICAF SIF A, ICAMAP Investors, SLP-SIF, SITQ Les Tours SA, SNC de l'Hotel, Dabicam Paris, Dabicam SAS Représentant d'Euro Fairview Private Limited : Esentepe Gayrimenkul Yatirim Insaat Turizm Sany, Ferikoy Gayrimenkul Yatirim Insaat Turizm Sany, Kurtkoy Gayrimenkul Yatirim Insaat Turizm Sany, London Student Accomodation Venture (Holdings) Ltd, London Student Accomodation Venture (Trustee) Ltd	Mandataire social : ECE European Prime Shopping Centre II C, SCSP SIF, ECE European Prime Shopping Centre SCS SICAF SIF A, 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, British Land Broadgate 2005 Limited, Broadgate (Cash Management) Limited, Broadgate (Funding) 2005 Limited, Broadgate (Lending) Limited, Broadgate (PHC 11), Broadgate (PHC 11) 2005 Limited, Broadgate (PHC 14) Limited, Broadgate (PHC 15a) Limited, Broadgate (PHC 15b) Limited, Broadgate (PHC 15c) Limited, Broadgate (PHC 16) 2005 Limited, Broadgate (PHC 2) Limited, Broadgate (PHC 3) Limited, Broadgate (PHC 5) 2005 Limited, Broadgate (PHC 5) Limited, Broadgate (PHC 6) 2005 Limited, Broadgate (PHC 7) Limited, Broadgate (PHC 8) 2008 Limited, Broadgate (PHC 9) Limited, Broadgate PHC 2010 Limited, Broadgate Property Holdings Limited, Broadgate REIT Limited, BWAT Retail Property Trust Fund, Estate Management (Brick) Limited, Exeter/GIC Investment Partnership S.C.S.P., P3 Group Sarl, Metrocentre (GP) Limited, Metrocente Lancaster LLP, New Tower Real Estate B.V., Old Tower Real Estate B.V., CBRE Retail Property Fund France Belgique C.V., CBRE Retail Property Fund Iberica Limited Partners, Manhattan Acquisition Oy, New Tower Real Estate B.V., Old Tower Real Estate B.V. Représentant permanent de la société Euro Lily Private Limited : Euro Les Tours Sarl

1.4.3. Rémunérations des mandataires sociaux

Conformément à l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, est exposée ci-après la politique de rémunération des mandataires sociaux. Pour rappel, cette politique doit être conforme à l'intérêt social de la Société, contribuer à sa pérennité et s'inscrire dans sa stratégie commerciale. Elle doit décrire toutes les composantes de la rémunération fixe et variable et expliquer le processus de décision suivi pour sa détermination, sa révision et sa mise en œuvre.

1.4.3.1. Politique de rémunération des mandataires sociaux non exécutifs (les administrateurs)

Les administrateurs ne reçoivent pas d'autre rémunération qu'une somme dont le montant est dû à raison de leur participation au Conseil d'administration ou à divers Comités dont ils sont éventuellement membres. Cette somme est répartie 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.

Toutefois, le principe posé par le Conseil d'administration est de ne pas rémunérer les mandataires sociaux au titre de leur mandat lorsqu'ils sont administrateur représentant un actionnaire de référence.

En conséquence, les administrateurs nommés sur proposition de Northwood Investors (John Kukral, Erin Cannata, Sophie Kramer et Florian Schaefer) et les administrateurs nommés sur proposition de GIC (Euro Fairview Private Limited, représentée par Sébastien Abascal, et Euro Lily Private Limited, représentée par Madeleine Cosgrave) ne perçoivent aucune rémunération au titre de leur mandat.

L'Assemblée générale du 30 avril 2019 a fixé à 240 000 euros la somme fixe annuelle allouée aux administrateurs en rémunération de leur activité.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, le Conseil d'administration du 14 novembre 2019, a décidé de répartir ladite somme (soit 240 000 euros) comme suit :

- Monsieur Jean-Marc Besson, à hauteur de 65 000 euros,
- La société Europroperty Consulting, à hauteur de 65 000 euros,
- Madame Marie-Flore Bachelier, à hauteur de 65 000 euros.

Soit un montant de 195 000 euros.

Tableau récapitulatif des sur les jetons de présence et autres rémunérations perçus par les mandataires sociaux non exécutifs (tableau n° 3 recommandation AMF - Code AFEF-MEDEF)		
Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice clos le 31/12/18	Montants versés au cours de l'exercice clos le 31/12/19
John Kukral		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
Khaled Kudsi ⁽¹⁾		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
Florian Schaefer ⁽²⁾		
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	65 000	65 000
Autres rémunérations	-	-

En euros (suite)		
Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice clos le 31/12/18	Montants versés au cours de l'exercice clos le 31/12/19
Marie-Flore Bachelier		
Jetons de présence	65 000	65 000
Autres rémunérations	-	-
Jean-Marc Besson		
Jetons de présence	61 000	65 000
Autres rémunérations	-	-
Euro Fairview Private Limited		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
Euro Lily Private Limited		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
TOTAL	191 000	195 000

(1) Administrateur ayant démissionné de ses fonctions d'administrateur à compter du 30 avril 2019

(2) Administrateur ayant été nommé lors du Conseil d'administration du 30 avril 2019

1.4.3.2. Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs (le président du Conseil d'administration et le Directeur général)

a) Principes de la politique de rémunération

Il sera proposé à l'Assemblée générale du 16 juin 2020 de voter la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux au titre de l'année 2020. À cette fin, une résolution, telle que reproduite ci-après, est soumise au moins chaque année à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires dans les conditions prévues par la loi.

Si l'Assemblée générale du 16 juin 2020 n'approuve pas cette résolution, la rémunération sera déterminée conformément à la politique de rémunération précédemment approuvée au titre d'exercices antérieurs et le Conseil soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée générale ordinaire un projet de résolution présentant une politique de rémunération révisée et indiquant de quelle manière ont été pris en compte le vote des actionnaires et, le cas échéant, les avis exprimés lors de l'Assemblée générale. En l'absence de politique de rémunération précédemment approuvée, la rémunération sera déterminée conformément à la rémunération attribuée au titre de l'exercice précédent, conformément aux pratiques existant au sein de la Société.

Il est à noter qu'aucun élément de rémunération, de quelque nature que ce soit, ne peut être déterminé, attribué ou versé par la Société, ni aucun engagement correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, ne peut être pris par la société, s'il n'est pas conforme à la politique de rémunération approuvée ou, en son absence, aux rémunérations précédemment approuvées ou aux pratiques existant au sein de la Société.

La détermination de la rémunération des mandataires sociaux exécutifs relève de la responsabilité du Conseil d'administration sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations.

Le premier principe posé par le Conseil d'administration est de ne pas rémunérer les dirigeants mandataires sociaux au titre de leur mandat lorsqu'ils sont dirigeant mandataire social exécutif et/ou administrateur représentant un actionnaire de référence.

En conséquence, le Président du Conseil d'administration (John Kukral) et le Directeur général (Jérôme Anselme) ne perçoivent aucune rémunération individuelle ou avantage de quelque nature que ce soit de la Société au titre leur mandat.

Les autres principes qui régissent la détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs de la Société (y compris aux mandataires sociaux nouvelles nommés) sont établis à partir du Code AFEP-MEDEF modifié en juin 2018 auquel la Société se réfère, à savoir :

(i) Exhaustivité : L'ensemble des éléments de la rémunération doit être retenu dans l'appréciation globale de la rémunération.

Cette politique porte de façon exhaustive sur les rémunérations fixes, variables et exceptionnelles auxquelles s'ajoutent les avantages de toute nature consentis par la Société. Elle intègre notamment toutes les rémunérations conditionnelles différées, les indemnités en cas de départ contraint, les retraites exceptionnelles et autres rémunérations variables.

(ii) Comparabilité : cette rémunération doit être appréciée dans le contexte d'un métier ou du marché de référence. Si le marché est une référence, il ne peut être la seule. La rémunération est déterminée non seulement en fonction du travail effectué, des résultats obtenus, de la responsabilité assumée mais encore au regard des pratiques observées dans les entreprises comparables et des rémunérations des autres dirigeants d'entreprise. Elle peut aussi dépendre de la nature des missions qui lui sont confiées ou des situations particulières.

(iii) Cohérence : la rémunération du dirigeant mandataire social doit être déterminée en cohérence avec celle des autres dirigeants et des salariés de la Société.

(iv) Intelligibilité des règles : les règles doivent être simples, stables et transparentes. Les critères de performance utilisés doivent correspondre aux objectifs de l'entreprise, être exigeants, explicites et autant que possible pérennes.

(v) Mesure : la détermination des éléments de la rémunération doit réaliser un juste équilibre et prendre en compte à la fois l'intérêt social de l'entreprise, les pratiques du marché, les performances des dirigeants, et les autres parties prenantes de l'entreprise.

À cet égard, la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs est étroitement liée aux performances du Groupe, notamment au moyen d'une rémunération variable annuelle et, le cas échéant, d'actions de performance. La part quantitative de la rémunération variable est subordonnée à la réalisation d'objectifs précis, simples et mesurables, ayant notamment pour objectif de promouvoir la performance et la compétitivité de celui-ci sur le moyen et le long terme en intégrant un ou plusieurs critères liés à la responsabilité sociale et environnementale.

À cet égard, le Conseil d'administration et le Comité des nominations et des rémunérations veillent à ce qu'aucun élément composant la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs ne soit disproportionné et à ce que leur rémunération soit compétitive, en pratiquant régulièrement des enquêtes de rémunération, et adaptée à la stratégie et au contexte de la Société.

b) Éléments composant la rémunération du Président du Conseil d'administration

Monsieur John Kukral est Président du Conseil d'administration depuis le 14 avril 2016 et a été renouvelé dans ses fonctions le 20 avril 2017. Il ne perçoit aucune rémunération au titre de son mandat. En conséquence, il n'y a pas lieu d'indiquer le « niveau » de sa rémunération au regard de la rémunération moyenne et de la rémunération médiane des salariés de la Société et l'évolution de ces ratios.

Il ne bénéficie pas d'un contrat de travail ni d'aucun engagement en matière de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

Il ne bénéficie d'aucune indemnité, avantage ou rémunération en cas de cessation de ses fonctions.

c) Éléments composant la rémunération du Directeur général

Monsieur Jérôme Anselme est Directeur général depuis le 25 octobre 2017 et a été renouvelé dans ses fonctions le 21 février 2019. Il ne perçoit aucune rémunération de la part de la Société au titre de son mandat. En conséquence, il n'y a pas lieu d'indiquer le « niveau » de sa rémunération au regard de la rémunération moyenne et de la rémunération médiane des salariés de la Société et l'évolution de ces ratios.

Il ne bénéficie pas d'un contrat de travail ni d'aucun engagement en matière de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

Il ne bénéficie d'aucune indemnité, avantage ou rémunération en cas de cessation de ses fonctions.

Aucun contrat de travail ne lie Monsieur Jérôme Anselme à Cegereal ni à aucune de ses filiales ou sous-filiales.

d) Projets de résolutions établis par le Conseil d'administration concernant la politique de rémunération des mandataires sociaux

« *7^e résolution - Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux conformément à l'article L. 225-37-2 II du Code de commerce*

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi notamment en application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération des mandataires sociaux telle que décrite dans ce rapport et mentionnée au paragraphe VI.1.4.3 du document d'enregistrement universel 2019 de la société. »

Par ailleurs, il est rappelé que conformément à l'article L.225-100 du Code de commerce, l'assemblée générale des actionnaires doit statuer sur une résolution globale relative à l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux au cours de l'exercice clos et sur une résolution pour chaque dirigeant mandataire social portant sur leurs rémunérations versées ou attribuées au titre de l'exercice écoulé.

« *8^e résolution - Approbation de l'ensemble des rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 conformément à l'article L. 225-100 II du Code de commerce*

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément aux dispositions de l'article L.225-100 du Code de commerce, les informations qui y sont mentionnées relatives aux rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, telles que décrites au paragraphe VI.1.4.3 du document d'enregistrement universel 2019 de la société.

L'Assemblée générale prend acte que la société n'a versé ni attribué aucune rémunération individuelle ou avantage de quelque nature que ce soit au Président du Conseil d'administration et au Directeur général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 au titre de leur mandat. »

1.4.3.3. Tableaux de synthèse sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux

Les informations présentées ci-après tiennent compte, en vue de leur présentation, du Code AFEP-MEDEF révisé en juin 2018, des rapports d'activité du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise et du rapport 2019 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants de sociétés cotées.

Par ailleurs, conformément à l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, sont également exposés ci-après les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'année 2019 au Président et au Directeur général.

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social (tableau n°1 recommandation AMF - Code AFEP-MEDEF)

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social (tableau n° 1 recommandation AMF - Code AFEP-MEDEF)		
	31/12/18	31/12/19
John Kukral Président du Conseil d'administration		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 ci-dessous)	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	-	-
Valorisation des actions de performances attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	-	-
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	-	-
TOTAL	-	-
Jérôme Anselme Directeur général ⁽¹⁾		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2 ci-dessous)	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	-	-
Valorisation des actions de performances attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	-	-
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	-	-
TOTAL	-	-

(1) Jérôme Anselme a été renouvelé en qualité de Directeur général le 21 février 2019.

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social (tableau n° 2 recommandation AMF - Code AFEP MEDEF)

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social (tableau n° 2 recommandation AMF - Code AFEP MEDEF)				
John Kukral Président du Conseil d'administration	31/12/2018		31/12/19	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
Jérôme Anselme Directeur général				
	31/12/2018		31/12/19	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

Ce tableau ne concerne que les dirigeants mandataires sociaux définis en préambule au tableau 1 ci-dessus ayant perçu une rémunération au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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 2019.

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 2019.

Actions de performance attribuée à chaque mandataire social (tableau n° 6 recommandation AFEP-MEDEF)

Aucune action de performance de la société n'a été attribuée aux dirigeants mandataires sociaux au cours de l'exercice 2019.

Aucune action de performance n'est devenue disponible pour les dirigeants mandataires sociaux en 2019.

Montant total des sommes provisionnées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages (tableau n° 11 recommandation AMF – Code AFEP-MEDEF)

Les dirigeants de la société ne bénéficient d'aucune pension, retraite complémentaire, ni d'aucun autre avantage à quelque titre que ce soit. En conséquence, la société n'a provisionné aucune somme à cet effet.

Dirigeants mandataires sociaux	Autres informations (tableau n° 11 recommandation AMF - Code AFEP-MEDF)								
	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence		
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	
John Kukral Président 14/04/16 Renouvellement 20/05/2017 AGOA 2021		X		X			X		X
Jérôme Anselme Directeur général 25/10/17 AGOA 2019 Renouvellement 21/02/19 AGOA 2021		X		X			X		X

Informations sur les options de souscription ou d'achat d'actions et actions de performance

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions – informations sur les options de souscription ou d'achat d'actions (tableau n° 8 recommandation AMF – Code AFEP-MEDEF).

Néant

Historique des attributions d'actions de performance (tableau n° 9 recommandation AMF – Code AFEP-MEDEF).

Néant

1.4.4. Participation des actionnaires à l'assemblée générale

L'Assemblée se compose de tous les actionnaires quel que soit le nombre d'actions qu'ils possèdent.

Il est justifié du droit de participer aux assemblées générales par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris (i) soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, (ii) soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité (article R.225-85 du Code de commerce).

L'inscription ou l'enregistrement comptable des titres au porteur est constaté par une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité.

À défaut d'assister personnellement à l'assemblée, les actionnaires peuvent choisir entre l'une des trois formules suivantes : (i) donner une procuration à leur conjoint ou à un autre actionnaire ou la personne avec laquelle il a conclu un pacte civil de solidarité ou toute autre personne de son choix ; (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.

Les questions écrites posées par les actionnaires au conseil d'administration doivent être adressées au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'assemblée générale.

1.4.5. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

En application de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous vous précisons les points suivants susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique. Parmi ces éléments figurent les accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société.

À cet, égard, il est précisé ce qui suit :

- la structure du capital ainsi que les participations directes ou indirectes connues dans le capital de la Société et toutes informations en la matière sont décrites au paragraphe VI.5.1.2 ci-dessous ;

- il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote, sous réserve de ce qui est indiqué concernant les franchissements de seuils visés au paragraphe VI.5.5 ;

- il existe un pacte d'actionnaires conclu entre Northwood et le groupe GIC comme rappelé ci-après qui a été porté à la connaissance de la Société en application de l'article L.233-11 du Code de commerce ;

- il n'existe pas de titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;

- il n'existe pas de mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier ;

- les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'administration sont les règles légales et statutaires prévues à l'article 15 des statuts, sous réserve des accords entre Northwood et GIC concernant la gouvernance de la Société figurant dans le pacte d'actionnaires visé au paragraphe VI.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 au paragraphe 1.4.9 du présent rapport. En outre, le Conseil d'administration dispose des pouvoirs et exerce sa mission dans les conditions fixées par l'article L. 225-35 du Code de commerce et par les statuts de la Société ;

- la modification des statuts de la Société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires. En effet, l'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, étant toutefois précisé que celle-ci ne peut augmenter les engagements des actionnaires, sauf accord unanime et qu'elle peut déléguer sa compétence au Conseil d'administration pour apporter aux statuts les modifications nécessaires à l'effet de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions légales et réglementaires sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée générale extraordinaire ;

- les accords conclus par le Groupe qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société se limitent aux conventions de crédit, à l'Advisory Services Agreement conclu par la société Prothin, à l'Advisory Services Agreement conclu par la société SCI Hanami Rueil, à l'Advisory Services Agreement conclu par la SCI CGR Propco et aux contrats d'assurances ;

- il n'existe pas d'accord prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration ou les salariés s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.

1.4.6. Les conventions et engagements réglementés

Aucune convention nouvelle susceptible d'entrer dans le champ d'application des articles L. 225-38, L. 225-37-2 et L. 225-22-1 du Code de commerce et de constituer une convention réglementée, n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé.

Il est rappelé qu'à titre de règle interne, il est prévu que la direction financière du groupe soit informée immédiatement et préalablement à toute opération susceptible d'entrer dans le champ d'application des articles L. 225-38, L. 225-37-2 et L. 225-22-1 du Code de commerce et de constituer une convention réglementée (une « **Convention Réglementée** ») au niveau de la Société par toute personne directement ou indirectement intéressée à la convention, y compris toute personne du groupe, ayant connaissance d'un projet de convention susceptible de constituer une Convention Réglementée.

Cette information est requise y compris lorsque la convention est susceptible de constituer une convention libre non soumise à la procédure des conventions réglementées. Il appartient à la direction financière du groupe avec l'aide, le cas échéant du Conseil, de se prononcer sur la question de la qualification de la convention. Pour ce faire, elle examinera ladite convention pour évaluer si elle relève de la procédure des conventions réglementées ou si elle satisfait les critères des conventions libres décrits au paragraphe 1.4.7 ci-après.

Si, au terme de son évaluation, la direction financière du groupe a estimé que la convention était une Convention Réglementée, elle en informe le Président et le Directeur Général. Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article L.225-40 du Code de commerce, toute personne directement ou indirectement intéressée à la convention est tenue d'informer le Conseil dès qu'elle a connaissance d'une convention réglementée.

Le Président informe ensuite les administrateurs du projet de Convention Réglementée que la Société envisage de conclure et convoque alors le Conseil à l'effet de statuer sur l'autorisation de cette convention.

L'autorisation du Conseil devra être motivée en justifiant l'intérêt de la convention pour la Société, notamment en précisant les conditions financières qui y sont attachées.

La personne directement ou indirectement intéressée à la convention ne prend pas part ni aux délibérations ni au vote du Conseil sur l'autorisation souhaitée. En outre, lors du vote en Assemblée générale, ses actions ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

Conformément à la recommandation AMF n° 2012-05 du 2 juillet 2012 (modifiée le 5 octobre 2018), lorsque la conclusion de la Convention Réglementée est susceptible d'avoir un impact très significatif sur le bilan ou les résultats de la Société ou du groupe, le Conseil pourra décider de nommer un expert indépendant. En ce cas, il en sera rendu compte aux actionnaires devant se prononcer en Assemblée générale, sous réserve, le cas échéant, des éléments pouvant porter atteinte au secret des affaires.

En vertu des dispositions de l'article L.225-40-2 du Code de commerce, une information sera publiée sur le site Internet de la Société au plus tard au moment de la conclusion d'une Convention Réglementée.

Conformément à la recommandation AMF n° 2012-05 du 2 juillet 2012 (modifiée le 5 octobre 2018), dans les cas exceptionnels où l'autorisation préalable du Conseil n'a pas été donnée, il sera demandé au Conseil de ratifier, avant leur approbation par l'Assemblée générale, les conventions qui n'ont pas été préalablement autorisées, sauf dans des cas particuliers dans lesquels les administrateurs sont tous en conflit d'intérêts.

Une fois la convention autorisée et conclue, le Président en avise les commissaires aux comptes et ladite convention est soumise à l'approbation de l'Assemblée générale.

Par ailleurs, les conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice sont examinées chaque année par le Conseil, sans toutefois nécessiter une nouvelle autorisation. Elles sont également communiquées aux commissaires aux comptes.

1.4.7. Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales

En ce qui concerne les conventions visées à l'article L. 225-39 du Code de commerce qui portent sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, et qui ne sont pas soumises à l'autorisation préalable du Conseil, le Président communique la liste et l'objet de celles dont il a eu connaissance, aux administrateurs et aux commissaires aux comptes, à première demande de ceux-ci et au plus tard au jour de la séance du Conseil d'arrêté des comptes.

Le Conseil procède une fois par an à la revue des critères qui ont permis, au cas par cas et pour chaque convention concernée, de considérer qu'elle porte sur une opération qui est à la fois courante et conclue à des conditions normales.

- Les opérations courantes sont celles habituellement réalisées par la Société et qui sont conclues dans le cadre de son activité, notamment au regard de son objet social. Il est également tenu compte des pratiques usuelles des sociétés placées dans une situation similaire.

Une liste exhaustive des opérations ne peut pas être établie, mais il est cité, à titre d'exemple, les conventions suivantes : convention d'intégration fiscale, convention de gestion et de centralisation de trésorerie, les opérations de trésorerie et/ou de prêts intragroupe/comptes courants d'associés, les facturations de frais communs du groupe par la société mère à ses filiales (notamment en matière de ressources humaines, informatique, communication, finance, juridique, comptable, achat), les facilités consenties par une entité (location d'immeuble).

D'autres critères sont également pris en considération pour déterminer le caractère courant d'une opération, notamment sa nature et son importance ou ses conséquences économiques ou juridiques.

- Les conditions sont normales si elles sont semblables à celles qui se pratiquent habituellement pour les opérations du même type ou à celles usuellement pratiquées par la Société dans ses rapports avec les tiers. Dans l'appréciation des conditions normales, le prix est l'un des facteurs clés qui est pris en considération, notamment s'il s'agit d'un prix de marché ou d'un prix généralement pratiqué dans le secteur concerné. Par ailleurs, outre les aspects économiques, les termes juridiques seront revus pour vérifier qu'ils sont équilibrés ou standards par rapport au type d'opération envisagée.

Le caractère courant et les conditions normales sont des critères cumulatifs : en l'absence de l'un ou l'autre, la convention concernée sera soumise à la procédure des conventions réglementées.

L'appréciation de ces critères est faite au cas par cas par la direction financière du groupe en s'appuyant notamment sur l'étude publiée par la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (CNCC) en février 2014 sur les conventions réglementées et courantes.

Elle est réexaminée lors de toute modification, renouvellement, reconduction ou résiliation d'une convention qualifiée d'opération courante conclue à des conditions normales, de sorte qu'une convention précédemment considérée comme « libre » et à ce titre, exclue de la procédure des conventions réglementées, peut être considérée comme « réglementée » et soumise à cette procédure lors de sa modification, de son renouvellement, de sa reconduction ou de sa résiliation et inversement.

Conformément à l'article L.225-39 alinéa 2 du Code de commerce, les personnes directement ou indirectement intéressées à la convention ne peuvent pas participer à l'évaluation de celle-ci.

Enfin, il est rappelé que les conventions conclues entre la Société et une de ses filiales détenue directement ou indirectement à 100 %, même si elles ont des dirigeants communs, sont libres en application de l'article L.225-39 du Code de commerce.

1.4.8. Les conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale

Aucune convention n'a été conclue par une filiale, directement ou indirectement, avec l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %.

Il est toutefois rappelé que les filiales immobilières de la Société (Prothin, SCI CGR Propco et SCI Hanami Rueil) ont chacune conclu un contrat de conseil ou advisory services agreement (« ASA ») avec la société Northwood Investors France Asset Management SAS, entité du groupe Northwood (cf. paragraphe VI.3.1).

1.4.9. Les délégations financières

Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité

Titres concernés Date d'Assemblée générale (Durée de l'autorisation et expiration)	Montant autorisé	Utilisation des autorisations
1. Émission avec droit préférentiel de souscription		
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou émission de titres donnant droit à des titres créances AG du 30 avril 2019 - 11 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 30 juin 2021)	Montant maximum d'augmentation de capital 300 millions d'euros (plafond autonome)	Néant
Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes AG du 30 avril 2019 - 10 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 30 juin 2021)	Montant maximum d'augmentation de capital 300 millions d'euros (plafond autonome)	Néant
2. Émission sans droit préférentiel de souscription		
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 30 avril 2019 - 12 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 30 juin 2021)	Montant maximum d'augmentation de capital 300 millions d'euros (A) + (B) étant limité à 300 millions d'euros	Néant
	Montant maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créances 300 millions d'euros, (A) + (B) étant limité à 300 millions d'euros	Néant
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans le cadre d'une offre par placement privé (B) AG du 30 avril 2019 - 13 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 30 juin 2021)	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 pour (B)	Néant
	Montant maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créances 300 millions d'euros, (A) + (B) étant limité à 300 millions d'euros	Néant
Augmentation de capital en rémunération d'apports en nature AG du 30 avril 2019 - 16 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 30 juin 2021)	Montant maximum d'augmentation de capital 10 % du capital social ajusté par an	Néant
Émission d'actions à prix libre AG du 30 avril 2019 - 14 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 30 juin 2021)	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 30 avril 2019 - 17 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 30 juin 2021)	Montant maximum d'augmentation de capital 780 000 euros	Néant
Actions de performance AG du 30 avril 2019 - 18 ^e résolution (38 mois maximum, expiration le 30 juin 2022)	Nombre maximum d'actions de performance existantes ou à émettre 1 % du capital social au jour de l'Assemblée générale et à 0,5 % du capital social pour les dirigeants mandataires Actions consenties aux membres du personnel salarié et/ou aux mandataires sociaux	Néant
3. Émission avec ou sans droit préférentiel de souscription		
Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentations de capital AG du 30 avril 2019 - 15 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 30 juin 2021)	Montant maximum d'augmentation de capital 15 % de l'émission initiale (article R.225-118 du Code de commerce)	Néant
4. Rachat d'actions		
Opération de rachat d'actions AG du 30 avril 2019 - 8 ^e résolution (18 mois maximum, expiration le 30 octobre 2020)	Nombre maximum d'actions pouvant être rachetées 10 % du capital 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 PRA : 71 578 980 €	Néant
Réduction de capital par annulation d'actions autodétenues AG du 30 avril 2019 - 9 ^e résolution (24 mois maximum, expiration le 30 avril 2021)	Nombre maximum d'actions pouvant être annulées pendant 24 mois 10 % des actions composant le capital social ajusté	Néant

1.4.10. Communication avec les actionnaires et les marchés

Les relations des actionnaires avec le Conseil d'administration, notamment sur les sujets de gouvernement d'entreprise, ont été confiées à Monsieur Jérôme Anselme, administrateur et Directeur général afin de ne pas disperser les responsabilités en augmentant le nombre d'interlocuteurs représentant le conseil.

Monsieur Jérôme Anselme dispose d'une expérience de la communication institutionnelle. Sa mission consiste à expliciter les positions prises par le Conseil dans ses domaines de compétence (notamment en matière de stratégie, de gouvernance et de rémunération des dirigeants) et qui ont fait l'objet préalable d'une communication. Monsieur Jérôme Anselme doit rendre compte de sa mission au Conseil.

Nous espérons que ce rapport vous permettra de mieux cerner les procédures et les méthodes de travail qui sont utilisées dans la Société ainsi que la répartition des pouvoirs entre les différents organes qui sont amenés à prendre des décisions intéressant la gestion de la Société.

Le Conseil d'administration.»

2. Renseignements à caractère général sur l'émetteur

2.1. DÉNOMINATION SOCIALE

La Société a pour dénomination sociale Cegereal S.A.

2.2. REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 422800029. Le numéro SIRET de la Société est le 422 800 029 00031 et son code activité est le 6820B (location d'autres biens immobiliers).

2.3. DATE DE CONSTITUTION ET DURÉE DE LA SOCIÉTÉ

La Société a été constituée le 22 avril 1999 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf années sous la forme d'une société à responsabilité limitée. Elle a été transformée en société anonyme le 31 décembre 2005.

2.4. SIÈGE SOCIAL, FORME JURIDIQUE ET LÉGISLATION APPLICABLE

Le siège social de la Société est situé : 42 rue de Bassano - 75008 Paris (France).

La Société est une société anonyme de droit français à Conseil d'administration, régie notamment par les dispositions du Code de commerce.

Les coordonnées téléphoniques du siège social sont les suivantes : +33 (0)1 42 25 76 36.

2.5. STATUT SIIC

OPTION POUR LE RÉGIME SIIC

La Société a opté le 1^{er} juin 2006 pour le régime fiscal des SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts.

L'éligibilité de la Société au régime des SIIC a été confirmée par la direction de la législation fiscale le 3 janvier 2006, sous réserve du respect des conditions prévues par la loi.

Ainsi, l'article 208 C du Code général des impôts prévoit que peuvent opter pour le régime SIIC, les sociétés qui remplissent cumulativement et continûment les conditions suivantes :

- être cotées sur un marché réglementé ;

- avoir un capital social minimum de 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.

OBLIGATIONS DE DISTRIBUTION

Les SIIC ayant opté pour le régime fiscal des SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :

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

- des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts et ayant un objet identique à celui des SIIC, ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime « SIIC », à condition que 70 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation. Les plus-values réalisées lors de la cession de titres de SPICAV ne bénéficient pas de l'exonération d'impôt sur les sociétés ;

- des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime spécial et provenant de bénéfices exonérés ou plus-values ainsi que les dividendes provenant de SPICAV dont les titres sont détenus au moins à hauteur de 5 % pendant une durée minimale de deux ans, à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

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

L'exonération d'impôt sur les sociétés dont bénéficie Cegereal pourrait, en tout ou partie, être remise en cause en cas de non-respect de ces conditions.

RÉGIME FISCAL DES DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDES PAR UNE SIIC

Les informations ci-après sont basées sur la législation et la réglementation fiscale française en vigueur à la date du présent document.

Ces informations sont susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives et réglementaires (qui pourraient être assorties d'un effet rétroactif), ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française.

Ces informations ne constituent pas une description exhaustive de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer aux actionnaires. Les actionnaires sont invités à s'informer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier, à raison des dividendes distribués par Cegereal.

2.5.1. Distributions de dividendes au profit de personnes morales

Actionnaires personnes morales résidentes fiscales de France

Les distributions de dividendes prélevées sur les bénéfices exonérés et perçus par des personnes morales résidentes fiscales de France n'ouvrent pas droit au régime des sociétés-mères et filiales prévu aux articles 145 et 216 du CGI. En conséquence, ces dividendes sont soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Les distributions de dividendes prélevées sur les bénéfices taxables sont en revanche éligibles au régime des sociétés-mères et filiales sous réserve du respect des conditions d'application de ce régime.

Actionnaires personnes morales non résidentes fiscales de France

Sous réserve des conventions internationales éventuellement applicables, auxquelles il convient de se reporter, les dividendes distribués par la Société font l'objet d'une retenue à la source, prélevée par l'établissement payeur des dividendes. Du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020, le taux de droit commun de la retenue à la source est de 28 % (il sera ensuite abaissé à 26,5 % entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2021, puis à 25 % à compter du 1^{er} janvier 2022). Ce taux est réduit à 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme sans but lucratif ou un organisme de placement collectif considéré respectivement comme comparable à un organisme sans but lucratif ou à un organisme de placement collectif français par l'administration fiscale française. Le taux est porté à 75 % lorsque les dividendes sont payés hors de France dans un État ou territoire non coopératif (« **ETNC** ») au sens de l'article 238-0 A du CGI.

Le CGI prévoit plusieurs cas d'exonération de la retenue à la source. La retenue à la source n'est notamment pas applicable aux dividendes prélevés sur les bénéfices taxables lorsque les conditions de l'article 119 ter du CGI sont réunies (régime mères et filiales européen).

Prélèvement de 20 %

Les distributions de dividendes prélevées sur les bénéfices exonérés et perçus par des actionnaires autres que des personnes physiques détenant directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la SIIC, sont soumises à un prélèvement de 20 % dû par la SIIC, lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés (ou à un impôt équivalent) au niveau de l'actionnaire (les dividendes ne sont pas soumis à un impôt équivalent lorsqu'ils sont exonérés ou soumis à un impôt dont le montant est inférieur de plus des deux tiers à celui de l'impôt sur les sociétés qui aurait été dû dans les conditions de droit commun en France).

Toutefois, le prélèvement n'est pas dû lorsque le bénéficiaire de la distribution est lui-même soumis à une obligation de distribution intégrale des dividendes qu'il perçoit et que ses associés détenant directement ou indirectement au moins 10 % de son capital sont soumis à l'impôt sur les sociétés ou un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent.

Les statuts de la société prévoient qu'« en cas d'application du prélèvement, il sera mis à la charge de l'actionnaire à l'origine de ce prélèvement ».

2.5.2. Distributions de dividendes au profit des personnes physiques

Actionnaires personnes physiques résidentes fiscales de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

Lors de leur versement, les dividendes sont soumis (i) aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % et (ii) à un Prélèvement Forfaitaire Obligatoire Non Libératoire (« **PFNL** ») au taux de 12,8 %. Le PFNL s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué. Les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 euros (pour les personnes célibataires, divorcées ou veuves) ou à 75 000 euros (pour les personnes soumises à une imposition commune) peuvent demander à être dispensées du PFNL.

Lors de leur imposition définitive, les dividendes sont soumis à l'impôt sur le revenu (après imputation du PFNL) au taux forfaitaire de 12,8% (« **PFU** ») ou, sur option irrévocable du contribuable couvrant l'ensemble des revenus entrant dans le champ du PFU, au barème progressif.

En cas d'option pour le barème progressif, les dividendes prélevés sur les bénéfices taxables de la SIIC bénéficient de l'abattement de 40 %. Les dividendes prélevés sur les bénéfices exonérés de la SIIC sont en revanche exclus du bénéfice de cet abattement de 40 %. En outre, en cas d'option pour le barème progressif, la CSG est admise en déduction du revenu imposable à hauteur de 6,8 %.

Les dividendes sont en outre compris dans l'assiette de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Actionnaires personnes physiques non résidentes fiscales de France

Sous réserve des conventions internationales éventuellement applicables, les dividendes distribués par la Société font l'objet d'une retenue à la source au taux de 12,8 % prélevée par l'établissement payeur des dividendes.

RÉGIME FISCAL DE LA DISTRIBUTION DE DIVIDENDES PREVUE POUR 2020

La distribution de dividendes en 2020 sera prélevée (i) sur le bénéfice distribuable et (ii) sur le poste « Prime d'émission » de la Société, composé exclusivement d'apports.

(i) Distribution prélevée sur le bénéfice distribuable

Le régime fiscal de la distribution de dividendes prélevée sur les bénéfices exonérés est décrit aux paragraphes 2.5.1 et suivants ci-avant. En particulier, il est rappelé que pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, ce dividende est assujéti à l'imposition forfaitaire unique au taux global de 30 %, sauf si elles optent à l'imposition de ces revenus au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Dans ce dernier cas, l'intégralité du montant ainsi distribué ne sera pas éligible à la réfaction de 40 % résultant des dispositions de l'article 158 3-2° du Code général des impôts, cette distribution étant prélevée sur les bénéfices exonérés.

(ii) Distribution prélevée sur le poste « Prime d'émission »

En l'absence de bénéfices ou d'autres réserves autres que la réserve légale, la distribution prélevée sur le poste « Prime d'émission » devrait intégralement être traitée comme un remboursement d'apports au sens de l'article 112-1 du CGI et à ce titre, non soumise à retenue à la source et hors champ d'application du prélèvement de 20 %.

Les actionnaires sont invités à se rapprocher de leurs conseils fiscaux habituels pour les informer du traitement fiscal de ce dividende.

2.6. ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS

Les paragraphes suivants présentent les principales stipulations des statuts de Cegereal et du règlement intérieur de son Conseil d'administration à la date du présent document de référence.

OBJET SOCIAL (ARTICLE 2 DES STATUTS)

La société a pour objet, directement ou indirectement, 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.

STIPULATIONS STATUTAIRES RELATIVES AUX ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION – RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conseil d'administration (extraits des articles 15 et 16 des statuts)

La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion. La durée des fonctions des administrateurs est de quatre ans. Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale ordinaire (article 15 des statuts).

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres un Président, qui doit être une personne physique, dont il détermine, le cas échéant, la rémunération. Le Président du Conseil d'administration est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

Il est rééligible. Le Conseil d'administration peut le révoquer à tout moment, toute disposition contraire étant réputée non écrite. Le Président du Conseil d'administration dispose des pouvoirs prévus par la loi et exerce ceux-ci dans les conditions fixées par l'article L. 225-51 du Code de commerce. Si le Président du Conseil d'administration n'est pas Directeur général, le Directeur général et/ou le ou les Directeurs généraux délégués prêtent leur concours au Président afin d'obtenir les informations utiles à l'exercice de sa mission.

S'il le juge utile, le Conseil peut nommer un ou plusieurs vice-Présidents dont les fonctions consistent exclusivement, en l'absence du Président, à présider les séances du conseil et les Assemblées.

Le Conseil d'administration dispose des pouvoirs et exerce sa mission dans les conditions fixées par l'article L. 225-35 du Code de commerce, par le règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration et par les statuts de la société.

Chaque membre reçoit des jetons de présence selon la répartition définie par le Conseil d'administration du montant fixé par l'Assemblée générale ordinaire. Chaque membre peut recevoir, également, une rémunération exceptionnelle au titre de sa participation à un Comité ou à une mission spécifique (article 6 du Règlement intérieur).

Les administrateurs sont convoqués aux séances du Conseil d'administration par tout moyen et même verbalement par le Président du Conseil. Lorsque le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers au moins des membres du Conseil peut demander au Président du Conseil d'administration de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé. Le Directeur général, s'il n'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 pas intervenir par voie de visioconférence.

Les délibérations sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi et le règlement intérieur.

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, notamment au regard du règlement (UE) n° 596/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché (le « règlement MAR »).

DROITS, PRIVILÈGES ET RESTRICTIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS

Chaque action ordinaire donne droit, dans les conditions définies par la loi et les règlements, à l'exercice et à la jouissance de droits pécuniaires et non pécuniaires. Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix.

Limitation des droits de vote

Néant.

Droit de vote double (extrait de l'article 11 des statuts)

Néant.

Répartition statutaire des bénéfices, paiement des dividendes et acomptes (extrait de l'article 27 des statuts)

Le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures, du prélèvement pour la réserve légale et augmenté des reports bénéficiaires constitue le bénéfice distribuable. Outre le bénéfice distribuable, l'Assemblée générale ordinaire peut décider, selon les modalités définies par la loi, la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition.

Après approbation des comptes annuels et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée générale ordinaire détermine la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividendes.

Dans la mesure où la société a opté pour le régime fiscal visé à l'article 208 C du Code général des impôts, le montant du bénéfice distribuable est déterminé conformément aux dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 208 C-II du Code général des impôts afin de permettre à la société de bénéficier des dispositions visées à l'article 208 C-II du Code général des impôts.

L'Assemblée générale a la faculté de décider d'offrir aux actionnaires le choix entre le paiement en numéraire ou en actions, pour tout ou partie des titres donnant droit au paiement de dividendes, dans le cadre des dispositions légales et réglementaires afférentes.

Des acomptes sur dividendes peuvent également être distribués avant l'approbation des comptes de l'exercice dans les conditions fixées par la loi.

Les actionnaires pourront se voir offrir, pour tout ou partie des acomptes sur dividendes mis en distribution, une option entre le paiement en numéraire ou en actions.

Enfin, tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

(i) détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts, directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la société,

(ii) dont la situation propre ou celle de ses associés détenant, au titre de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts, directement ou indirectement 10 % ou plus de ses droits à dividendes rend la société redevable du prélèvement de 20 % visé à l'article 208 C-II ter du Code général des impôts (le « **prélèvement** ») (un tel actionnaire étant ci-après dénommé un « **actionnaire à prélèvement** »),

sera débiteur vis-à-vis de la société au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts d'une somme dont le montant sera déterminé de manière à neutraliser complètement la charge du prélèvement dû par la société au titre de ladite distribution.

En cas de pluralité d'actionnaires à prélèvement, chaque actionnaire à prélèvement sera débiteur de la Société pour la quote-part du prélèvement dont sa participation directe ou indirecte sera la cause. La qualité d'actionnaire à prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.

Sous réserve des informations fournies conformément à l'article 10 des statuts, tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant ou venant à détenir directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la Société sera présumée être un actionnaire à prélèvement.

Le montant de toute dette due par un actionnaire à prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La mise en paiement de toute distribution à un actionnaire à prélèvement s'effectuera par inscription en compte courant individuel de cet actionnaire (sans que celui-ci ne produise d'intérêts), le remboursement du compte courant intervenant dans un délai de cinq jours ouvrés à compter de cette inscription après compensation avec les sommes dues par l'actionnaire à prélèvement en application des dispositions prévues ci-dessus.

L'assemblée générale a la faculté d'accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende en numéraire ou en actions. En cas d'option d'un actionnaire à prélèvement pour le paiement de son dividende en actions, ce dernier recevra une partie en actions, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompu, et l'autre en numéraire (cette dernière fraction étant payée par inscription en compte courant individuel), de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-dessus puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte courant individuel.

En cas de distribution réalisée à l'occasion d'une offre publique d'échange, la Société ne délivrera les actions revenant à l'actionnaire à prélèvement au titre de sa participation à l'offre publique d'échange qu'après paiement complet en numéraire des sommes dues par l'actionnaire à prélèvement à la Société en application des dispositions prévues ci-dessus.

Dans l'hypothèse où :

(i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves, primes, ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts, par la Société qu'un actionnaire était un actionnaire à prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes ;

(ii) la Société aurait dû procéder au paiement du prélèvement au titre des sommes ainsi versées à cet actionnaire, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la réduction prévue, cet actionnaire à prélèvement sera tenu de verser à la Société non seulement la somme qu'il devait à la société par application des dispositions du présent article, mais aussi un montant égal aux pénalités et intérêts de retard le cas échéant dus par la Société en conséquence du paiement tardif du prélèvement.

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance à ce titre et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet actionnaire à prélèvement.

MODIFICATIONS DU CAPITAL ET DES DROITS ATTACHÉS AUX ACTIONS (ARTICLE 8 DES STATUTS)

Le capital social peut être augmenté par tout mode et de toute manières autorisées par la loi. L'assemblée générale extraordinaire est seule compétente pour décider de toute augmentation de capital, immédiate ou à terme. Elle peut déléguer cette compétence au Conseil d'administration dans les conditions fixées par la loi.

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires peut aussi, dans les conditions et selon les modalités fixées par la loi, autoriser ou décider la réduction du capital pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, étant rappelé qu'en aucun cas la réduction du capital ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

Les dispositions statutaires régissant les modifications du capital social de la Société ne sont pas plus strictes que celles imposées en vertu de la loi.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES (ARTICLE 23 DES STATUTS)

Les assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions de quorum et de majorité fixées par la loi.

Les réunions des assemblées générales ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire, sur simple justification de son identité et de la propriété de ses titres, sous la condition :

- pour les titulaires d'actions nominatives, de l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société,

- pour les titulaires d'actions au porteur, de l'enregistrement comptable des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité, constaté par une attestation de participation.

Ces formalités doivent être accomplies au plus tard le deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris (article R.225-85 modifié du Code de commerce).

Le Conseil d'administration peut réduire le délai ci-dessus par voie de mesure générale bénéficiant à tous les actionnaires.

Tout actionnaire peut voter préalablement à l'Assemblée par correspondance ou par télétransmission selon les modalités légales et réglementaires.

Les actionnaires peuvent, dans les conditions fixées par les lois et les règlements, adresser leur formule de procuration ou de vote par correspondance concernant toute assemblée générale, soit sous forme papier, soit par télétransmission sur décision du Conseil d'administration indiquée dans l'avis de convocation, conformément à la réglementation en vigueur. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les actionnaires qui participent à l'Assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification, conformément aux conditions légales et réglementaires.

Les assemblées générales sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, l'administrateur dont le mandat est le plus ancien. Il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Les décisions des assemblées générales sont prises dans les conditions de quorum et de majorité fixées par la loi.

FRANCHISSEMENT DE SEUILS STATUTAIRES (ARTICLE 10 DES STATUTS)

Outre les seuils prévus par les lois et règlements applicables, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou cesse de détenir, directement ou indirectement au travers d'une ou plusieurs sociétés qu'elle contrôle majoritairement, un pourcentage de participation supérieur ou égal à 3 % du capital social et/ou des droits de vote est tenue d'informer la Société de la détention de chaque fraction de 2 % du capital et/ou des droits de vote jusqu'à 33 % dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement du ou desdits seuils, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social, en précisant le nombre total d'actions ou de titres donnant accès au capital ainsi que du nombre de droits de vote qu'elle détient, seule ou indirectement ou encore de concert, sur la base du dernier nombre de droits de vote publié par la Société.

En cas de non-respect de cette obligation d'information, un ou plusieurs actionnaires, détenant une fraction du capital ou des droits de vote au moins égale à 5 %, pourront demander que les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée soient privées du droit de vote pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. La demande est consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être délégués par l'actionnaire défaillant.

À l'obligation d'information décrite ci-dessus s'ajoute l'obligation d'information des franchissements de seuils prévue par la loi, et en particulier ceux prévus à l'article L. 233-7 du Code de commerce.

Enfin, tout actionnaire, autre qu'une personne physique, détenant et/ou venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, 10 % des droits à dividendes de la Société devra indiquer dans sa déclaration de franchissement de seuil ou suite à cette dernière, s'il est ou non un actionnaire à prélèvement tel que défini à l'article 27 des statuts. Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un actionnaire à prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la société et, si la société le demande, lui fournir un avis juridique d'un cabinet fiscal de réputation internationale au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % des droits à dividendes devra notifier à la Société, à bref délai et en tout état de cause au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'actionnaire à prélèvement.

À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions prévues au précédent alinéa du présent article, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires, si à l'occasion d'une Assemblée, le défaut de déclaration a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble 2 % au moins du capital en font la demande lors de cette Assemblée. La privation du droit de vote s'applique pour toute Assemblée d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

Les actions de tout actionnaire à prélèvement seront mises sous la forme nominative pure.

3. Opérations avec des apparentés

3.1. CONTRAT D'ASSET MANAGEMENT

3.1.1. CONTRAT D'ASSET MANAGEMENT CONCLU ENTRE PROTHIN ET NORTHWOOD INVESTORS FRANCE ASSET MANAGEMENT

Le 16 décembre 2015, Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « **Conseil** ») et Prothin ont conclu un contrat de conseil ou advisory services agreement, modifié le 23 décembre 2016, entré en vigueur le 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 (autrefois appelée « incentive fee »)

Une rémunération variable a, par ailleurs, été mise en place pour inciter et intéresser le Conseil à la création de valeur pour les actionnaires (l'« **Accroissement de Valeur** »).

L'Accroissement de Valeur est déterminé sur la base de la croissance de l'ANR Triple Net EPRA du Groupe (en ne tenant compte dans le calcul que de la quote-part que la *Net Asset Value* de la société Prothin représente par rapport à la *Net Asset Value* globale de Cegereal et ses filiales ou affiliés) sur une période de trois ans retraités à la hausse des distributions et à la baisse des augmentations de capital intervenues pendant cette période. La rémunération variable correspond à un maximum de 10 % de l'Accroissement de Valeur dès lors qu'une performance de 6 % de TRI annualisée est atteinte (le « Seuil Initial »). Une clause de rattrapage répartit la portion de l'Accroissement de Valeur excédant le Seuil Initial à part égale entre le Conseil et Prothin jusqu'au seuil où la rémunération variable a atteint 10 % de l'Accroissement de Valeur réalisée à ce seuil. Au-delà de ce seuil, la rémunération variable totale est de 10 % de l'Accroissement de Valeur.

Aucune rémunération ne sera spécifiquement due en cas de cession ou d'acquisition d'actifs immobiliers, la rémunération variable étant structurée de telle sorte qu'elle ait pour objet de motiver la création de valeur à long terme.

Par ailleurs, afin d'aligner au mieux les intérêts du Conseil avec ceux du Groupe et ainsi encourager le Conseil à maximiser à long terme les performances de la société Prothin, le Conseil est tenu, aux termes de l'ASA Prothin, d'allouer les montants nets (i.e. hors TVA et après impôts) reçus au titre de la rémunération variable à la souscription d'actions de la Société via l'exercice de bons de souscription d'actions (« **BSA** »). Les actions ainsi souscrites seront soumises à une période d'inaliénabilité (i) de douze mois pour 100 % des actions, (ii) de vingt-quatre mois pour 66,66 % des actions et (iii) de trente-six mois pour 33,33 % des actions. Au-delà, aucune restriction ne s'appliquera aux actions ainsi souscrites. Par ailleurs, le Conseil ne pourra pas souscrire à des actions nouvelles via l'exercice des BSA s'il en résultait qu'un actionnaire agissant seul ou de concert venait à détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la Société.

À l'issue de la première période de 3 ans (1^{er} janvier 2016 -1^{er} janvier 2019), NIFAM a perçu une Rémunération Variable d'un montant de 13 011 000 euros au titre de l'ASA Prothin et a utilisé cette somme pour souscrire à des actions nouvelles de la Société via l'exercice des BSA (cf. paragraphe VI.1.5 ci-après).

La prochaine date d'échéance d'une éventuelle Rémunération Variable est le 1^{er} janvier 2022.

3.1.2. CONTRAT D'ASSET MANAGEMENT CONCLU ENTRE SCI HANAMI RUEIL ET NORTHWOOD INVESTORS FRANCE ASSET MANAGEMENT

Le 23 décembre 2016, Northwood Investors France Asset Management S.A.S (le « **Conseil** ») et SCI Hanami Rueil ont conclu un contrat de conseil ou advisory services agreement, entrée en vigueur le 23 décembre 2016 pour une durée initiale de 6 ans (l'« **ASA SCI Hanami Rueil** ») sur le même modèle que l'ASA Prothin.

À l'issue de la première période de 3 ans (1^{er} janvier 2016 -1^{er} janvier 2019), NIFAM a perçu une Rémunération Variable d'un montant de 3 227 000 € au titre de l'ASA SCI Hanami Rueil et a utilisé cette somme pour souscrire à des actions nouvelles de la Société via l'exercice des BSA (cf. paragraphe VI.1.5 ci-après).

La prochaine date d'échéance d'une éventuelle Rémunération Variable est le 1^{er} janvier 2022.

3.1.3. CONTRAT D'ASSET MANAGEMENT CONCLU ENTRE SCI CGR PROPCO ET NORTHWOOD INVESTORS FRANCE ASSET MANAGEMENT

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

Au 1^{er} janvier 2019, NIFAM n'a perçu aucune Rémunération Variable au titre de l'ASA SCI CGR Propco.

La prochaine date d'échéance d'une éventuelle Rémunération Variable est le 1^{er} janvier 2022.

4. Salariés

Salariés

Le nombre réduit de salariés au sein du Groupe s'explique par le fait que le Groupe externalise l'ensemble des services administratifs, financiers, comptables, juridiques, fiscaux, informatiques et de property management auprès de prestataires externes.

À ce titre, environ dix personnes sont chargées 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 2019.

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 d'actions de la Société.

Participation et intéressement du personnel

Aucun accord d'intéressement des salariés de l'entreprise n'a été mis en place.

Informations sur la politique RSE en matière sociale

Dans le cadre de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, les informations relatives à la politique sociale de Cegereal sont présentées ci-après.

Les valeurs sociales de Cegereal sont les suivantes :

- Égalité de traitement des salariés ;

- Former les salariés et assurer leur montée en compétences ;

- Impliquer nos salariés dans la définition de la stratégie.

Les indicateurs sociaux pour 2019 sont les suivants :

- 100 % de femmes parmi les salariés, étant rappelé que Monsieur Jérôme Anselme, Directeur général, n'est pas salarié de la société ou de l'une de ses filiales ;

- Il n'y a pas d'écart de salaire entre les hommes et les femmes, puisque 100% des salariés sont des femmes ;

- 100 % des salariés sont en contrat à durée indéterminée (« **CDI** ») ;

- 100 % des salariés en CDI ont suivi des formations en interne et en externe en 2019. Celles-ci ont porté principalement sur le perfectionnement de l'anglais des salariés. 3 heures de formation externes ont été suivies au total.

Formation

3 heures de formation en externe ont été suivies par les salariés du Groupe en 2019.

Une évaluation précise des besoins de chaque salarié en formation est réalisée en début d'année pendant les entretiens annuels. Les accès à la formation sont ensuite attribués de façon équitable entre les salariés.

Chaque employé reçoit des entretiens annuels afin d'évaluer les objectifs atteints et permet de faire progresser les attentes et les besoins de chacun.

Relations sociales

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

Diversité et égalité de traitement

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

Cegereal veille également à l'absence de toute discrimination avec ses salariés et envers ses partenaires.

Santé et Sécurité, Respect des conventions fondamentales de l'OIT

Le Groupe est soumis au droit français et s'engage à respecter le Code du travail français dans son intégralité, notamment les dispositions relatives à la santé et à la sécurité de ses employés. Cegereal respecte les conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail, notamment celles relatives 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

Du fait de l'activité de foncière, qui consiste à gérer des immeubles de bureaux, Cegereal n'est pas concerné par des risques directs liés au gaspillage alimentaire. Cependant, dans le cadre de la sélection du prestataire de service alimentaire pour chacun de ses actifs, Cegereal porte une attention particulière aux mesures prises vis-à-vis du gaspillage alimentaire. Les property managers veillent à ce que les prestataires sous contrat contribuent à une alimentation responsable, équitable et durable dans les restaurants inter-entreprises.

La lutte contre la précarité alimentaire n'est pas un sujet qui concerne Cegereal.

Nos données sociales

Effectifs	au 31/12/2019	au 31/12/2018
Effectif salarié	3	3,8
<i>dont hommes</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>dont femmes</i>	<i>3</i>	<i>3,8</i>
âge moyen des salariés	32	32

Mouvements de personnel		
Recrutements externes	0	0
Départs	0	1
<i>dont licenciements</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Rémunérations		
Masse salariale totale (en milliers d'euros)	511	815
<i>Evolution (%)</i>	<i>-37 %</i>	<i>- 26 %</i>

Formation		
Nombre total d'heures de formation	3	60
<i>% de salariés formés</i>	<i>33 %</i>	<i>100 %</i>

Une évaluation précise des besoins de chaque salarié en formation est réalisée en début d'année pendant les entretiens annuels. Les accès à la formation sont ensuite attribués de façon équitable entre les salariés.

Temps de travail — absentéisme		
Nombre d'heures annuelles théoriques travaillées	5 559	7 159

Taux d'absentéisme (%)	0,86 %	3,92 %
<i>dont accidents du travail</i>	<i>0 %</i>	<i>0 %</i>
<i>dont maladies professionnelles</i>	<i>0 %</i>	<i>0 %</i>
<i>dont congé maladie</i>	<i>100 %</i>	<i>100 %</i>

5. Capital

5.1. INFORMATION SUR LE CAPITAL

5.1.1. MONTANT DU CAPITAL

À la date du présent document d'enregistrement universel, le capital social est fixé à 79 532 200 euros.

Il est divisé en 15 906 440 actions ordinaires de 5 euros de valeur nominale par action.

Les actions de la Société sont entièrement souscrites, intégralement libérées et toutes de même catégorie.

Les tableaux ci-après présentent la répartition du capital et des droits de vote à la date du présent document telle qu'elle est connue de la Société.

Actionnariat au 23 avril 2020	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en AG	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood ⁽¹⁾	9 091 869	57,16 %	9 091 869	57,16 %	9 091 869	57,20 %
GIC ⁽²⁾	3 966 646	24,94 %	3 966 646	24,94 %	3 966 646	24,96 %
AXA	818 219	5,14 %	818 219	5,14 %	818 219	5,15 %
Flottant	2 017 011	12,68 %	2 017 011	12,68 %	2 017 011	12,69 %
Actions propres	12 695	0,08 %	12 695	0,08 %	-	0,00 %
Total	15 906 440	100 %	15 906 440	100 %	15 893 745	100 %

Actionnariat au 31 décembre 2019	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en AG	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood ⁽¹⁾	9 091 869	57,16 %	9 091 869	57,16 %	9 091 869	57,20 %
GIC ⁽²⁾	3 966 646	24,94 %	3 966 646	24,94 %	3 966 646	24,96 %
AXA	818 219	5,14 %	818 219	5,14 %	818 219	5,15 %
Flottant	2 017 059	12,68 %	2 017 059	12,68 %	2 017 059	12,69 %
Actions propres	12 647	0,08 %	12 647	0,08 %	-	0,00 %
Total	15 906 440	100 %	15 906 440	100 %	15 893 793	100 %

(1) désigne les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., membres du Concert Northwood, ainsi que tout affilié de Northwood

(2) désigne la société Euro Bernini Private Limited

À la connaissance de la société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 3 % du capital ou des droits de vote.

A la date du présent document, avec la présence au sein du Conseil d'administration de représentants de Northwood et de GIC, les pourcentages du capital et des droits de vote détenus par l'ensemble des membres des organes d'administration et de direction sont respectivement de 82,1 % et 82,1 %.

À cet égard, Northwood détient indirectement un contrôle de droit sur Cegereal. Néanmoins la présence d'administrateurs indépendants au sein du Conseil et des Comités évite que le contrôle ne soit exercé de manière abusive. À cet égard, le règlement intérieur du Conseil d'administration comporte une charte de l'administrateur qui prévoit que les administrateurs doivent être attentifs à la répartition et à l'exercice des pouvoirs et responsabilités respectifs des organes

5.1.2. RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

Au 31 décembre 2019, le nombre total d'actions en circulation était de 15 906 440.

À cet égard, il est rappelé que le 13 mars 2019 la société Northwood Investors France Asset Management S.A.S. (« **NIFAM** ») a exercé 303 672 bons de souscription d'actions (cf. paragraphe 5.1.4 ci-après) lui donnant le droit de souscrire 305 190 actions nouvelles ordinaires de la Société au prix de 36,71 euros.

Aucun actionnaire ne dispose, à la date du présent document d'enregistrement universel, 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.

de la Société et qu'ils doivent vérifier qu'aucune personne ne puisse exercer sur la Société un pouvoir discrétionnaire sans contrôle. Enfin, une évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration a été réalisée en janvier 2018 au moyen de questionnaires internes pour en améliorer les conditions de fonctionnement.

Au 31 décembre 2019, 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

La répartition du capital social et des droits de vote a évolué comme suit durant les trois dernières années :

Actionnariat au 31 décembre 2019	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en AG	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood ⁽¹⁾	9 091 869	57,16 %	9 091 869	57,16 %	9 091 869	57,20 %
GIC ⁽²⁾	3 966 646	24,94 %	3 966 646	24,94 %	3 966 646	24,96 %
AXA	818 219	5,14 %	818 219	5,14 %	818 219	5,15 %
Flottant	2 017 059	12,68 %	2 017 059	12,68 %	2 017 059	12,69 %
Actions propres	12 647	0,08 %	12 647	0,08 %	-	0,00 %
Total	15 906 440	100,00 %	15 906 440	100 %	15 893 793	100 %

Actionnariat au 31 décembre 2018	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en AG	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood ⁽¹⁾	9 091 869	57,16 %	8 786 679	57,16 %	8 786 679	57,20 %
GIC ⁽²⁾	3 966 646	25,43 %	3 966 646	25,43 %	3 966 646	25,43 %
AXA	818 219	5,24 %	818 219	5,24 %	818 219	5,24 %
Flottant	2 017 059	12,68 %	2 017 059	12,68 %	2 017 059	12,69 %
Actions propres	11 939	0,08 %	11 939	0,08 %	11 939	0,08 %
Total	15 601 250	100,00 %	15 601 250	100 %	15 601 250	100 %

Actionnariat au 31 décembre 2017	Capital		Droits de vote théoriques		Droits de vote exerçables en AG	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Northwood ⁽¹⁾	7 405 494	55,38 %	7 405 494	55,38 %	7 405 494	55,42 %
GIC ⁽²⁾	3 343 125	25,00 %	3 343 125	25,00 %	3 343 125	25,02 %
AXA	701 332	5,24 %	701 332	5,24 %	701 332	5,25 %
Flottant	1 912 940	14,31 %	1 912 940	14,31 %	1 912 940	14,32 %
Actions propres	9 609	0,07 %	9 609	0,07 %	-	0,00 %
Total	13 372 500	100 %	13 372 500	100 %	13 362 891	100 %

(1) désigne les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., membres du Concert Northwood, ainsi que tout affilié de Northwood

(2) désigne la société Euro Bernini Private Limited

5.1.4. AUTRES TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

Conformément à la délégation de compétence qui lui a été conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 18 février 2016, le Conseil d'administration du 14 avril 2016 a décidé l'émission de 865 000 bons de souscription d'actions (« **BSA** »), au prix unitaire de 0,01 euro, donnant chacun le droit de souscrire à une action ordinaire nouvelle de la société. L'exercice des BSA devra intervenir avant le 30 juin 2022 au plus tard.

Les BSA ont été intégralement souscrits par la société Northwood Investors France Asset Management S.A.S. (le « **Titulaire des BSA** »), à hauteur des 865 000 BSA donnant le droit de souscrire initialement, dans les conditions prévues au contrat d'émission (le « **Contrat d'Émission** »), à 865 000 actions ordinaires nouvelles de la société.

Le prix de souscription d'une action ordinaire de la Société par exercice d'un BSA 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.

Northwood Investors France Asset Management S.A.S. pourra souscrire à des actions nouvelles de la Société via l'exercice des BSA uniquement si une rémunération variable (incentive fee) lui est due conformément aux termes et conditions de l'ASA Prothin. À défaut pour Northwood Investors France Asset Management S.A.S. de pouvoir souscrire à des actions nouvelles via l'exercice des BSA, Northwood Investors France Asset Management S.A.S. percevra en espèces cette rémunération variable.

Aux termes du Contrat d'Émission, en cas de réalisation par la société d'opérations financières susceptibles d'entraîner une dilution du Titulaire des BSA ou une diminution de la valeur des actions de la société, la société doit protéger les droits du Titulaire des BSA.

Les distributions de réserves et de prime d'un montant global par action de 2,3 euros par action décidée par l'Assemblée générale du 30 avril 2019 relève de cette catégorie d'opérations. Toutefois, dans la mesure où le prix d'exercice des BSA est égal à une moyenne de cours de bourse pondérés par les volumes calculée sur une période de vingt jours de bourse précédant la date d'exercice, ce prix d'exercice intègre mécaniquement l'ajustement nécessaire. Il n'y a donc pas lieu d'ajuster les droits du titulaire des BSA.

En cas d'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, le Contrat d'Émission a retenu comme technique de protection l'ajustement du nombre d'actions auquel le porteur des BSA a droit conformément aux dispositions des articles L.228-99 3° et R.228-91 1° b) du Code de commerce.

En conséquence, à la suite de la réalisation définitive le 25 octobre 2018 d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, faisant usage de la subdélégation qui lui a été consentie par le Conseil d'administration du 6 septembre 2018, le Directeur général a décidé d'ajuster le nombre d'actions auquel le Titulaire des BSA a droit et qu'à compter du 25 octobre 2018, la parité d'exercice des BSA est désormais la suivante : un BSA donne droit de souscrire à 1,005 action nouvelle de la Société. Les 865 000 BSA détenus par le Titulaire des BSA permettront donc de souscrire à 869 325 actions nouvelles de la Société.

Il est rappelé que le Titulaire des BSA ne pourra pas souscrire à des actions nouvelles via l'exercice des BSA s'il en résultait qu'un actionnaire agissant seul ou de concert venait à détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la Société.

Le 19 mars 2019, NIFAM a exercé 303 672 BSA et souscrit 305 190 actions nouvelles au prix de 36,71 euros. NIFAM a cédé le 14 octobre 2019 à la société Northwood Investors International Limited, un affilié de Northwood, les 305 190 actions de la Société qu'elle détenait. La société Northwood International Limited a cédé le 28 novembre 2019 les 305 190 actions de la Société qu'elle détenait à la société Northwood CGR Holdings LP, un affilié de Northwood (cf. paragraphe VI.5.4 du présent document d'enregistrement). Northwood CGR Holdings LP détient à ce jour 305 190 actions de la société représentant 1,92 % du capital et des droits de vote.

5.1.5. MONTANT DU CAPITAL SOCIAL AUTORISÉ MAIS NON ÉMIS

L'Assemblée générale mixte du 30 avril 2019 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 à 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 ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros, étant précisé qu'en cas d'émission par placement privé, ce montant sera en outre limité à 20 % du capital par an.

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

La même Assemblée générale a également délégué au Conseil d'administration sa compétence à l'effet :

- en cas de suppression du droit préférentiel de souscription, de fixer, dans la limite de 10 % du capital par an, le prix d'émission dans les conditions déterminées par l'Assemblée,

- d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires,

- d'augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital,

- d'incorporer au capital tout ou partie des réserves, primes et bénéfices par élévation du nominal ou attribution d'actions gratuites ordinaires ;

- d'attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux.

Ces délégations n'ont pas été utilisées à la date de ce jour.

5.1.6. TITRES NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL

Néant

5.2. OPÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ SUR SES PROPRES ACTIONS

L'Assemblée générale mixte du 30 avril 2019 a renouvelé l'autorisation au Conseil d'administration, pour une période de dix-huit mois, lui ayant conféré 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 : 16 435 ;

- cours moyen des achats : 39,38 euros bruts ;

- nombre d'actions vendues : 15 727 ;

- cours moyen des ventes : 40,09 euros bruts ;

- motifs des acquisitions : animation du cours (100 %).

Au 31 décembre 2019, la société détenait 12 647 actions propres d'une valeur de marché de 42,8 euros par action (valeur de clôture).

DESCRIPTIF DU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

Conformément aux dispositions de l'article 241-2 du règlement général de l'AMF ainsi que du règlement européen n° 596/2014 du 16 avril 2014 et du règlement délégué (UE) 2016/1052, le présent descriptif a pour objectif de décrire les finalités et les modalités du programme de rachat de ses propres actions par la Société.

Nouveau programme de rachat d'actions

Autorisation du programme : Assemblée générale du 16 juin 2020

Titres concernés : actions ordinaires

10 % du capital (soit 1 590 644 à ce jour), étant précisé que cette limite s'apprécie à la date des rachats afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme. Le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de cette limite correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée du programme dans le cadre de l'objectif de liquidité.

La Société ne pouvant détenir plus de 10 % de son capital, compte tenu du nombre d'actions déjà détenues s'élevant à 12 647 actions (soit 0,08 % du capital), le nombre maximum d'actions pouvant être achetées sera de 1 577 997 actions (soit 9,9 % du capital) sauf à céder ou à annuler les titres déjà détenus.

Prix maximum d'achat : 50 euros

Montant maximal du programme : 79 532 200 euros

Modalités des rachats : Les achats, cessions et transferts pourront être réalisés par tous moyens sur le marché ou de gré à gré, y compris par opérations sur blocs de titres, étant précisé que la résolution proposée au vote des actionnaires ne limite pas la part du programme pouvant être réalisée par achat de blocs de titres.

Objectifs par ordre de priorité décroissant :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Cegereal par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI admise par l'AMF,

- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société.

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

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

- mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF, et plus généralement réaliser toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur,

- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par l'Assemblée générale des actionnaires du 16 juin 2020 dans sa 15^e résolution à caractère extraordinaire,

Durée de programme : 18 mois à compter de l'Assemblée générale du 16 juin 2020.

La présente publication est disponible sur le site internet de la société (www.cegereal.com).

5.3. ACCORD ENTRE ACTIONNAIRES

Par courrier reçu le 11 avril 2016, l'Autorité des marchés financiers a été destinataire d'un pacte non concertant, conclu le 6 avril 2016 (entrant en vigueur le 7 avril 2016), entre les sociétés NW CGR 1 S.à.r.l., NW CGR 2 S.à.r.l. et NW CGR 3 S.à.r.l., entité membres du Concert Northwood et Euro Bernini Private Limited, entité du groupe GIC. Les principales clauses dudit pacte ont été publiées le 12 avril 2016 par l'AMF conformément à l'article L.233-11 du Code de commerce.

Les principales clauses du pacte sont les suivantes :

Absence d'action de concert : Northwood et GIC déclarent aux termes du pacte d'actionnaires qu'ils n'agissent pas de concert entre eux vis-à-vis de Cegereal au sens des articles L.233-10 et suivants du Code de commerce ;

Gouvernance

Représentation au Conseil d'administration et au sein des comités du Conseil

Le pacte d'actionnaires prévoit une représentation de Northwood et de GIC au sein du Conseil d'administration de Cegereal. Ledit conseil sera composé de :

- 5 membres nommés sur proposition de Northwood (en ce compris le président du conseil dont la voix sera prépondérante) ;

- 2 membres nommés sur proposition de GIC tant que GIC détiendra plus de 20 % du capital de Cegereal (1 membre tant que GIC détiendra plus de 10 % du capital de Cegereal) ; et

- 3 membres indépendants (au sens du code Afep-Medef).

Chacun des comités du Conseil d'administration sera composé de 3 membres dont 2 administrateurs indépendants. GIC aura la faculté de désigner un membre du comité d'audit et un membre du comité des investissements et Northwood aura la faculté de nommer un membre du comité des nominations et des rémunérations.

Chaque administrateur restera libre de son vote sur toutes les décisions soumises au Conseil d'administration.

Modification du règlement intérieur

Le pacte d'actionnaires prévoit une modification du règlement intérieur du Conseil d'administration de Cegereal afin que les décisions les plus significatives concernant Cegereal soient prises (pour certaines d'entre elles, dans un premier temps seulement) à la majorité des 2/3 des membres du Conseil d'administration.

GIC ne bénéficiera ainsi pas de droit de veto en Conseil d'administration.

Droit de protection d'actionnaire minoritaire

Pour autant que la participation de GIC soit supérieure à 20 % du capital et des droits de vote de Cegereal, GIC bénéficiera d'un droit de veto sur les décisions susceptibles d'affecter son investissement, à savoir :

- toute modification de l'objet social, de la forme sociale, de la durée et/ou des titres financiers de Cegereal ;

- toute décision d'émettre ou autorisant à émettre des actions et/ou des titres financiers de Cegereal ;

- toute décision de fusion, scission, liquidation ou dissolution de Cegereal ; et
- toute création d'une nouvelle catégorie d'actions et/ou de titres financiers de Cegereal ou tout droit attaché à ces actions ou titres financiers.

Le pacte d'actionnaires prévoit des exceptions pour certaines décisions qui auront été préalablement approuvées à la majorité des 2/3 des membres du Conseil d'administration (notamment les augmentations de capital sans suppression du droit préférentiel de souscription).

Droit de première offre :

Le pacte d'actionnaires prévoit un droit de première offre réciproque en cas de projet de cession de titres Cegereal (sous réserve d'une détention de plus de 10 % du capital et des droits de vote de Cegereal par la partie souhaitant mettre en œuvre un tel droit), sous réserve de certaines exceptions.

Durée et terme du pacte :

Le pacte d'actionnaires sera en vigueur jusqu'au 31 décembre 2025.

À la date du présent document de référence, il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

5.4. OPÉRATIONS RÉALISÉES SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ PAR LES DIRIGEANTS, LES HAUTS RESPONSABLES ET PAR LES PERSONNES AUXQUELLES ILS SONT ÉTROITEMENT LIÉS AU COURS DU DERNIER EXERCICE

Opérations des personnes mentionnées à l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société					
Date de la déclaration	Date de l'opération	Déclarant	Nature de l'opération	Prix unitaire	Montant de l'opération
21-mars-19	19-mars-19	Northwood Investors France Asset Management	Souscription	36,71 €	11 203 524,90 €
20-avr.-20	14-oct.-19	Northwood Investors France Asset Management	Cession	34,41 €	10 501 587,90 €
20-avr.-20	14-oct.-19	Northwood Investors International Limited	Acquisition	34,41 €	10 501 587,90 €
20-avr.-20	28-nov.-19	Northwood Investors International Limited	Cession	43,80 €	13 367 322,00 €
20-avr.-20	28-nov.-19	Northwood CGR Holdings LP	Acquisition	43,80 €	13 367 322,00 €

5.5. DÉCLARATION DE FRANCHISSEMENTS DE SEUILS ET DÉCLARATION D'INTENTION

5.5.1. FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

Tableau récapitulatif des franchissements de seuils au cours de l'exercice 2019 :

Franchissements de seuils légaux						
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
219C0649	14-avr.-19	9-avr.-19	GIC Private Limited	25 %	25 %	Baisse

Aucun franchissement de seuils statutaires n'a été déclaré à la société en 2019.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, la Société n'a eu connaissance d'aucune déclaration de franchissements de seuils légaux et/ou statutaires.

5.5.2. EXISTENCE DE CONCERT

a) Concert Northwood

Northwood Investors a déclaré agir de concert avec d'autres entités.

Le Concert Northwood comprend les entités suivantes : (i) **NW CGR 1 S.à.r.l.**, (ii) **NW CGR 2 S.à.r.l.**, (iii) **NW CGR 3 S.à.r.l.**, (iv) **NW CGR S.C.S.**, gérée par son « general partner », **NW CGR GP S.à.r.l.**, (v) **NW CGR Holding S.à.r.l.**, (vi) **NW Europe Holdings S.à.r.l.**, (vii) **NW EUROPE (No.1) LIMITED Partnership**, (viii) **NW EUROPE (No.2) LIMITED Partnership**, (ix) **NW EUROPE Co-Invest (No.1) LIMITED Partnership**, (x) **NW EUROPE Co-Invest (No.2) LIMITED Partnership**, (xi) **NW EUROPE Employees Co-Invest LIMITED Partnership**, ces cinq dernières sociétés étant toutes gérées par leur « General Partner », Northwood Canada AIV GP Limited Partnership (Alberta), (xii) **Northwood Employees LIMITED 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.

Comme indiqué ci-avant, à la date du présent document d'enregistrement, Northwood CGR Holdings LP, qui est un affilié de Northwood, est devenue

actionnaire de la Société et détient 1,92 % du capital et des droits de vote. En l'absence de franchissement de seuils légaux et/ou statutaires, Northwood et Northwood CGR Holdings LP n'ont pas eu à déclarer agir de concert. Pour autant, Northwood et Northwood CGR Holdings LP, qui détiennent ensemble à la date du présent document d'enregistrement universel 57,16 % du capital et des droits de vote de la Société, agiront de concert.

Northwood détient ainsi indirectement un contrôle de droit sur Cegereal. Néanmoins la présence d'administrateurs indépendants au sein du Conseil et des Comités évite que le contrôle soit exercé de manière abusive.

b) Autres concerts

La société a également connaissance des actions de concert suivantes :

- l'action de concert entre les sociétés 50113 Investment Holdings LLC, 30314 Investment Holdings LLC, Silas Holdings I LLC, sociétés de droit du Delaware qui ont déclaré le 1^{er} mars 2016 agir de concert lors de l'acquisition des actions de Cegereal. Au 31 décembre 2019, à la connaissance de la Société, ledit concert détenait 4,18 % des droits de vote et du capital de la Société ; et
- l'action de concert entre les sociétés Gothic Corporation, Gothic HSP Corporation, Gothic ERD LLC et Gothic JBD LLC. À la connaissance de la Société, ledit concert détenait au 31 décembre 2019 3,15 % du capital et des droits de vote de la Société.

5.6. OPTIONS ET ACTIONS DE PERFORMANCE

5.6.1. OPTIONS SUR ACTIONS

La société n'a pas mis en place de plans d'options d'achat ou de souscription d'actions.

RAPPORT SPÉCIAL SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS CONSENTIES AUX MANDATAIRES SOCIAUX ET AUX SALARIES

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L.225-184 du Code de commerce, le présent rapport a pour objet de vous informer sur l'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions au cours de l'exercice 2019 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.

Néant

5.6.2. ACTIONS DE PERFORMANCE

Le Conseil d'administration n'a pas fait usage de la délégation de compétence qui lui a été consentie par l'Assemblée générale du 30 avril 2019 et n'a donc pas mis en place de plan d'attribution gratuite d'actions.

RAPPORT SPÉCIAL SUR L'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES CONSENTIES AUX MANDATAIRES SOCIAUX ET AUX SALARIES

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L.225-197-4 du Code de commerce, le présent rapport a pour objet de vous informer sur l'attribution d'actions gratuites au profit des membres du personnel salarié de la Société ou des sociétés qui lui sont liées directement ou indirectement au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce, et/ou des mandataires sociaux qui répondent aux conditions fixées par l'article L.225-197-1 du Code de commerce au cours de l'exercice 2019.

Actions de performance consenties aux mandataires sociaux de la société au cours de l'exercice 2019

Néant

Actions de performance attribuées aux dix salariés (non-mandataires sociaux) de la société ayant reçu le plus grand nombre d'actions au cours de l'exercice 2019

Néant

7. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts

La Société applique le principe de rotation des experts tous les trois ans. Cushman & Wakefield Valuation a été désigné en qualité d'expert des immeubles Europlaza, Arcs de Seine, Rives de Bercy pour une durée de 3 ans à compter de l'évaluation du 30 juin 2019.

CBRE Valuation a été désignée en qualité d'expert pour une durée de 3 ans à compter de l'évaluation du 31 décembre 2018 pour l'immeuble Passy Kennedy, et pour une durée de 4 ans à compter du 31 décembre 2019 pour l'immeuble Hanami.

Les experts n'ont pas réalisé d'autres travaux que ceux au titre de l'évaluation.

Contexte général de la mission

Cadre général

Cegereal nous a 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 Cushman & Wakefield Valuation et CBRE Valuation n'ont aucun lien capitalistique avec Cegereal.

Les sociétés d'expertises Cushman & Wakefield Valuation et CBRE Valuation confirment que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Les honoraires annuels facturés à Cegereal sont déterminés de façon forfaitaire avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 10 % du chiffre d'affaires de chaque société d'expertise.

La rotation des experts est organisée par Cegereal.

Nous n'avons pas identifié de conflits d'intérêts sur cette mission.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la juste valeur de cinq 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 2019.

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 les filiales de Cegereal. Les actifs sont des bureaux ou des parkings.

Les actifs des différents portefeuilles sont loués à divers preneurs dans le cadre de baux commerciaux pourvus ou non de périodes fermes de 3, 6, 9, ou 12 ou de baux dérogatoires.

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

Conditions de réalisation

Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, et qui sont supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur du portefeuille. Ainsi, nous ne consultons pas les titres de propriété et les actes d'urbanisme.

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- Les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000 ;
- La charte de l'expertise en Évaluation immobilière ;
- Les principes posés par le code de déontologie des SIIC.

Méthodologies retenues

Pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, s'agissant de biens d'investissement, nous avons principalement retenu la méthode par le rendement ainsi que la méthode par discounted cash-flow.

Juste valeur globale

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif et est déterminée en valeur hors droits (après déduction des droits et frais de mutation) et droits inclus (valeur de marché avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation).

Expert	Nombre d'actifs expertises	Typologie	Juste valeur hors droits au 31/12/2019 (en m€)	Juste valeur droits inclus au 31/12/2019 (en m€)
Cushman & Wakefield Valuation	3	Actifs bureaux	1 050	1 129
CBRE Valuation	2	Actifs bureaux	414	445
Total	5		1 464	1 574

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.

Cushman & Wakefield Valuation

Philippe Guillerm
Directeur général



CBRE Valuation

Franck Truong
Director



2. Documents accessibles au public

Des exemplaires du présent document d'enregistrement universel 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 établies 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 d'enregistrement universel,
- les informations financières historiques de la société et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du présent document de référence.

Responsable de l'information : Monsieur Jérôme Anselme.

3. Composition du document d'enregistrement universel

Le présent document d'enregistrement universel inclut :

- le rapport financier annuel 2019,
- le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise,
- les rapports des Commissaires aux comptes,
- le descriptif du programme de rachat d'actions,
- le rapport du conseil d'administration à l'assemblée générale du 16 juin 2020,
- le rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration de performance extra-financière.

Les informations figurant sur les sites internet mentionnés par les liens hypertextes www.cegereal.com pages 44 et 45 du présent document d'enregistrement ne font pas partie du document d'enregistrement. À ce titre, ces informations n'ont été ni examinées ni approuvées par l'AMF.

4. Responsable du document d'enregistrement universel

Responsable du document d'enregistrement universel

Jérôme Anselme, Directeur général de la société.

Attestation du responsable du document d'enregistrement universel contenant le rapport financier annuel

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel 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 que le rapport de gestion dont une table de concordance figure en page 179, présente 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 et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »

Fait à Paris, le 29 avril 2020

Monsieur Jérôme Anselme, Directeur général

5. Informations financières historiques

Les comptes en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2019 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent sont présentés respectivement en pages 98 à 115 et page 116 dans le présent document d'enregistrement universel. Les comptes annuels établis selon les principes français pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2019 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent sont présentés respectivement en pages 120 à 129 et page 129 dans le présent document d'enregistrement universel.

Les comptes en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2018 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 92 à 110 et page 111 dans le document de référence 2018 enregistré auprès de l'AMF le 22 mars 2019 sous le numéro D.19-0187 sont incorporés par référence au présent document d'enregistrement universel.

Les comptes en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2017 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent présentés respectivement en pages 94 à 112 et en page 113 dans le document de référence 2017 enregistré auprès de l'AMF le 27 mars 2018 sous le numéro n° D. 18-0188 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 2019 et les derniers comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos au 31 décembre 2019.

6. Responsable du contrôle des comptes

Commissaires aux comptes titulaires

KPMG Audit FS I, membre de la Compagnie des commissaires aux comptes de Versailles – Tour Eqho, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris-La Défense Cedex.

Nommé par décision de l'assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) en date du 20 avril 2017 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

DENJEAN & ASSOCIÉS, membre de la Compagnie des commissaires aux comptes de Paris, 35 avenue Victor Hugo, 75016 Paris.

Nommé par décision de l'assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) en date du 20 avril 2017 pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Depuis leurs nominations, les commissaires aux comptes n'ont pas été écartés et n'ont pas démissionné.

7. Tables de concordance

7.1. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Rubrique de l'annexe 1 du Règlement européen 2019/980	Renvois au présent document	
	§	Pages
1. Personnes responsables / Informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente		
1.1 Noms et fonctions des responsables du document d'enregistrement universel	VII.4	175
1.2 Déclaration des responsables du document d'enregistrement universel	VII.4	175
1.3 Déclarations ou rapport d'experts	VII.1	174
1.4 Informations provenant de tiers	N/A	
1.5 Déclaration de l'émetteur		191
2. Contrôleurs légaux des comptes		
2.1 Noms et adresse des contrôleurs légaux des comptes	VII.6	176
2.2 Changement éventuel de contrôleurs légaux des comptes	N/A	
3. Facteurs de risque	IV, V.1.5.4, V.2.2.3 et V.2.2.5 note 5.10	90, 107, 124 et 126
4. Informations concernant l'émetteur		
4.1 Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	I.4 et VI.2	44 et 160
4.2 Lieu et numéro d'enregistrement et LEI de l'émetteur	I.4 et VI.2.2	44 et 160
4.3 Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	VI.2.3	160
4.4 Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation applicable, pays dans lequel il est constitué, adresse et numéro du siège social et site web	I.IV et VI.2.4	45 et 160
5. Aperçu des activités		
5.1 Principales activités	I.1, I.2, I.3 et III	4, 20, 32 et 78
5.2 Principaux marchés	I.1 et I.2	4 et 20
5.3 Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	I.1, I.2, I.3, III.2 et V.2.2.1 note 1.4	4, 20, 32, 81 et 126
5.4 Stratégie et objectifs	I.2	20
5.5 Dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	N/A	-
5.6 Positionnement concurrentiel	I.2 et III.2.5	27 et 83
5.7 Investissements	-	-
5.7.1 Investissements importants réalisés par l'émetteur au cours des trois derniers exercices	I.1 et III.1	4 et 80
5.7.2 Investissements importants en cours ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris	III.2.6	83
5.7.3 Coentreprises et participations significatives	III.1	80
5.7.4 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	N/A	-
6. Structure organisationnelle		
6.1 Description sommaire du groupe et organigramme	III.1	80
6.2 Liste des filiales importantes	III.1	80
7. Examen de la situation financière et du résultat		
7.1 Situation financière		
7.1.1 Analyse de l'évolution et résultat des activités de l'émetteur	I.1, I.3 et III	4, 32 et 80
7.1.2 Évolution future et probable des activités de l'émetteur et ses activités en matière de recherche et développement	N/A	
7.2 Résultat d'exploitation		
7.2.1 Événements importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation	I.1, I.2, I.3, III.2.1 et V.1.5.1 note 1.1	4, 20, 32, 81 et 101
7.2.2 Explications des changements importants sur le chiffre d'affaires net ou les produits nets	I.1, I.2, I.3, III.2.1 et V.1.5.1 note 1.1	4, 20, 32, 81 et 101
8. Trésorerie et capitaux		
8.1 Capitaux de l'émetteur	VI.5	170
8.2 Source et montant des flux de trésorerie	V.1.3	100
8.3 Besoins de financement et structure de financement	III.3.1	83
8.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux	III.3.2	84
8.5 Sources de financement attendues	III.3.1	83
9. Environnement réglementaire	VI.2.5	160
10. Information sur les tendances		
10.1 Principales tendances et changement significatif de performance financière du groupe depuis la fin de l'exercice	III.6	89
10.2 Tendances, incertitude, contrainte, engagement ou événement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	III.6	89
11. Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A	
12. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale		
12.1 Informations concernant les membres des organes d'administration et de direction de la société	I.4 et VI.1.4	46 et 142
12.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la direction générale	VI.1.4	147

Rubrique de l'annexe 1 du Règlement européen 2019/980	Renvois au présent document	Pages
	§	
13. Rémunérations et avantages		
13.1 Montant des rémunérations versées et des avantages en nature	VI.1.4.3	153
13.2 Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs aux fins d'un versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	V.2.2.5 note 5.10 et VI.1.4.3.3	126 et 156
14. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1 Date d'expiration des mandats actuels	VI.1.4.1.1	143
14.2 Information sur les contrats de service liant les membres du Conseil d'administration à la société	VI.1.4	147
14.3 Informations sur le Comité d'audit et le Comité des rémunérations de l'émetteur	VI.1.4.1.2	148
14.4 Déclaration sur la conformité de l'émetteur en matière de gouvernement d'entreprise	VI.1.4.1	142
14.5 Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	N/A	
15. Salariés		
15.1 Nombre de salariés et répartition des effectifs	VI.4	166
15.2 Participations et stock-options	VI.5.6	173
15.3 Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur	VI.4	166
16. Principaux actionnaires		
16.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social et des droits de vote	I.4 et VI.5.1	44 et 168
16.2 Existence de droits de vote différents	VI.2.6	163
16.3 Contrôle de l'émetteur	VI.5.1.2 et VI.5.3	168 et 171
16.4 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement du contrôle de l'émetteur	N/A	
17. Transactions avec des parties liées		
17. Transactions avec des parties liées	V.1.5.5 note 5.27 et VI.3	114 et 165
18. Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
18.1 Informations financières historiques		
18.1.1 Informations financières historiques auditées pour les trois derniers exercices et le rapport d'audit établi y afférent	VII.5	176
18.1.2 Changement de date de référence comptable	N/A	
18.1.3 Normes comptables	V.1.5.2 note 2.1 et V.2.2.2	102 et 123
18.1.4 Changement de référentiel comptable	N/A	
18.1.5 Informations financières en normes comptables nationales	V.2	120
18.1.6 États financiers consolidés	V.1	98
18.1.7 Date des dernières informations financières	V.1, V.2 et VII.5	98, 120 et 176
18.2 Informations financières intermédiaires et autres	N/A	
18.3 Audit des informations financières annuelles historiques	V.1.6 et V.2.4	116 et 129
18.4 Informations financières pro forma	N/A	
18.5 Politique en matière de dividendes	I.3	36
18.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage	III.9	89
18.7 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	III.7, V.1 note 5.30 et V.2.2.5 note 5.21	89, 115 et 128
19. Informations supplémentaires		
19.1 Capital social	VI.5	168
19.1.1 Capital émis	V.2.2.5 note 5.7 et VI.5.1	125 et 168
19.1.2 Actions non représentatives du capital	N/A	
19.1.3 Actions auto-détenues	V.1.5.2 note 2.7 et VI.5.2	105 et 170
19.1.4 Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	VI.5.1.4	169
19.1.5 Informations sur les droits d'acquisition et/ou obligations attachées au capital autorisé mais non émis	VI.1.4.9 et VI.5.1.5	159 et 170
19.1.6 Informations sur toute option ou accord conditionnel ou inconditionnel	VI.5.3	171
19.1.7 Historique du capital	VI.5.1	168
19.2 Acte constitutif et statuts	VI.2.6	162
19.2.1 Registre et objet social	VI.2.2 et VI.2.6	160 et 162
19.2.2 Droits, privilèges et restrictions des actions	VI.2.6	163
19.2.3 Stipulations statutaires et autres de l'émetteur ayant pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle	VI.1.4.5	157
20. Contrats importants		
20. Contrats importants	VI.3	165
21. Documents disponibles		
21. Documents disponibles	VII.2	175

7.2. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Informations requises du rapport à l'Assemblée	Renvois au présent document	Pages
	§	
1. Activité de la société Cegereal et du Groupe en 2019		
Situation durant l'exercice écoulé (Groupe et Société)		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	I.3, III.2 et V.1	32, 81 et 98
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.4 et V.2	84 et 120
Évolution prévisible - Perspectives d'avenir (Groupe et Société)		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	I.2 et III.6	20 et 89
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.2 et III.6	20 et 89
Résultats de la société et des filiales		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	III.2 et V.1	81 et 98
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.4 et V.2	84 et 120
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.3, III.2 et V.1	32, 81 et 98
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.1, I.2, III.4 et V.2	4, 20, 84 et 120
Informations environnementales et sociales - Engagements sociétaux en faveur du développement durable		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	II et VI.4	48 et 166
<i>Informations relatives à la Société</i>	II et VI.4	48 et 166
Indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatiques et présentation des mesures que prend la société pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas carbone dans toutes les composantes de son activité		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	II et IV.3	48 et 95
<i>Informations relatives à la Société</i>	II et IV.3	48 et 95
Activité en matière de recherche et de développement		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	N/A	
<i>Informations relatives à la Société</i>	N/A	
Progrès réalisés - Difficultés rencontrées		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	I.1, I.2, I.3 et III	4,20, 32 et 78
<i>Informations relatives à la Société</i>	I.1, I.2, I.3 et III	4,20, 32 et 78
Principaux risques et incertitudes		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	IV et V.1.5.4	90 et 107
<i>Informations relatives à la Société</i>	IV, V.2.2.3 et V.2.2.5 note 5.10	90, 124, 126
Informations sur les risques de taux, les risques de change et les risques sur actions et autres instruments financiers		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	IV et V.1.5.4	90 et 107
<i>Informations relatives à la Société</i>	IV et V.2.2.3	90 et 124
Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	IV.2	93
<i>Informations relatives à la Société</i>	IV.2	93
Événements importants survenus depuis la date de clôture		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	III.7 et V.1.5.5 note 5.30	89 et 115
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.7 et III.2.2.5 note 5.21	89 et 128
Activité par branche d'activité		
<i>Informations relatives au Groupe</i>	V.1 et V.2	98 et 120
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	80
Modifications intervenues dans la présentation des comptes annuels et dans les méthodes d'évaluation retenues		
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.1 et V.2.2.4	80 et 124
Dividendes distribués au titre des trois derniers exercices		
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.4.1	85
Charges non déductibles fiscalement		
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.4.1	86
Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients		
<i>Informations relatives à la Société</i>	III.4.1	86
Informations sur les succursales		
<i>Informations relatives à la Société</i>	N/A	
Montant des prêts à moins de deux ans consentis par la société, à titre accessoire à son activité principale, à des micro-entreprises, PME ou des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant		
<i>Informations relatives à la Société</i>	N/A	
Le cas échéant, injonctions ou sanctions pécuniaires prononcées par le Conseil de la concurrence pour des pratiques anticoncurrentielles		
<i>Informations relatives à la Société</i>	N/A	

Informations requises du rapport à l'Assemblée	Renvois au présent document	
	§	Pages
2. Informations concernant le capital social de la société		
Identité des personnes détenant directement ou indirectement plus de 5, 10, 15, 20, 25, 33,33, 50, 66,66, 90 ou 95 % du capital ou des droits de vote. Modifications pendant l'exercice dans cette liste	I.4 et VI.5.1	44 et 168
État de la participation des salariés au capital et proportion du capital que représentent les actions détenues par les salariés gérés collectivement et les actions nominatives détenues directement par eux à l'issue d'une attribution gratuite	VI.4	166
Accords d'actionnaires portant sur des titres composant le capital de la société (mention des engagements de conservation Loi Dutreil)	VI.5.3	171
Identités des sociétés contrôlées détenant des titres de la société et part du capital détenue	N/A	
Avis de détention de plus de 10 % du capital d'une autre société par actions. Aliénation de participations croisées	VI.5.5	172
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.	VI.5.2	170
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	VI.5.1.4	169
Éléments de calcul et résultats de l'ajustement des bases d'exercice des options de souscription et d'achat d'actions en cas d'achat par la société de ses propres actions à un prix supérieur au cours de bourse	N/A	
Éléments de calcul et résultats de l'ajustement des bases d'exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'achat par la société de ses propres actions à un prix supérieur au cours de bourse	N/A	
Restrictions imposées par le Conseil d'administration en matière de levée des options consenties ou de vente des actions attribuées gratuitement à des dirigeants	N/A	
État récapitulatif des opérations réalisées sur leurs titres par les dirigeants, les hauts responsables ou par des personnes auxquelles ils sont étroitement liés	VI.5.4	172
Documents joints		
Rapport sur le gouvernement d'entreprise	VI.1.4	142
Tableau des résultats des 5 derniers exercices de la société Cegereal	V.2.3	129
Rapport spécial concernant l'attribution d'actions gratuites	VI.5.6.2	173
Rapport spécial relatif à l'attribution d'options de souscription d'actions et à l'attribution d'options d'achat d'actions	IV.5.6.1	173

7.3. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Table de concordance du rapport financier annuel	Renvois au présent document	
	§	Pages
1. Comptes annuels	V.2	120
2. Comptes consolidés	V.1	98
3. "Rapport de gestion" de l'article 222-3-3° du règlement général de l'AMF		
3.1 Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, du résultat et de la situation financière de la société et de celle du groupe qu'elle consolide, une description de ses principaux risques et incertitudes, des indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et la présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas carbone dans toutes les composantes de son activité, les principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, des indications sur ses objectifs et sa politique concernant la couverture de chaque catégorie principale de transactions prévues pour lesquelles il est fait usage de la comptabilité de couverture, ainsi que sur son exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie. Ces indications comprennent l'utilisation par l'entreprise des instruments financiers	I.1, I.2, I.3, III, V.1 et V.2	4, 20, 32,78, 98 et 120
3.2 Informations relative au bilan de fonctionnement du programme de rachat d'actions au cours de l'exercice		
4. Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du rapport financier annuel	VII.4	175
5. Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes annuels et consolidés	V.16 et V.2.4	116 et 129
6. Rapport sur le gouvernement d'entreprise de l'article L. 225-37 du Code de commerce	VI.1.4	142

Autres documents présentés ou soumis à l'Assemblée générale des actionnaires	Renvois au présent document	
	§	Pages
1. Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019	V.2	120
2. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	V.2.4	129
3. Comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019	V.1	98
4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	V.1.6	116
5. Rapport des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	V.2.5	132
6. Tableau des résultats des cinq derniers exercices	V.2.3	129
7. Rapport des commissaires aux comptes sur les résolutions à caractère extraordinaire	VI.1.3	140
8. Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du Conseil d'administration relatif au gouvernement d'entreprise	V.2.4	129
9. Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration consolidée de performance extra-financière	II	76

7.4. TABLE DE CONCORDANCE DPEF

Axes de la DPEF	Éléments attendus par la DPEF	Pages correspondantes
Environnement	Conséquences sur le changement climatique de l'activité de la société et de l'usage des biens et services qu'elle produit	p. 52 - 53 ; 55 - 58 ; 67 ; 92 - 95
Environnement	Économie circulaire	p. 59 ; 66
Environnement	Conséquences de l'usage des biens et services qu'elle produit	p. 58
Environnement	Le respect du bien-être animal	Non concerné
Environnement	L'alimentation responsable, équitable et durable	p. 167
Environnement	La lutte contre la précarité alimentaire	p. 167
Environnement	Politique générale en matière environnementale	p. 3 ; p. 16 - 19 ; 50 - 77
Environnement	Biodiversité	p. 6 ; 60
Social	Engagements sociétaux en faveur du développement durable	p. 3 ; 6 ; 16 - 19 ; 50 - 77
Social	Accords collectifs conclus dans l'entreprise et à leurs impacts sur la performance économique de l'entreprise	p. 64 ; 166 -167
Social	Conditions de travail des salariés	p. 64 ; 166 -167
Social	Actions visant à lutter contre les discriminations et promouvoir les diversités et aux mesures prises en faveur des personnes handicapées.	p. 64 ; 67 ; 166 -167
Social	Emploi	p. 166 -167
Social	Organisation du travail	p. 166 -167
Social	Relations sociales	p. 28 - 30 ; 62 - 66
Social	Santé et sécurité	p. 28 - 30 ; 62 - 63
Social	Formation	p. 167
Social	Égalité de traitement	p. 64 ; 166 -167
Corruption	Corruption	p. 44 - 47 ; 76; 95; 146
Évasion fiscale	Évasion fiscale	p. 44 - 47 ; 76; 95; 146
Droit de l'Homme	Droit de l'Homme	p. 64 ; p. 166 -167

Outils demandés	Pages correspondantes
Présentation du modèle d'affaire	
- son environnement d'affaire et ses parties prenantes ;	p. 1 ; 3 ; 6 ; 44 - 47 ; 150 - 159
- ses activités, son organisation et sa structure ;	p. 8 -14 ; 150 - 176
- les marchés sur lesquels elle opère ;	p. 2 ; 3 ; 22 - 27
- sa vision et ses objectifs et stratégies de création de valeur ;	p. 2 ; 3 p. 16 - 19
- les tendances et facteurs principaux qui pourraient avoir une influence sur son évolution à l'avenir.	p. 1 ; 2 ; 6 ; 22 - 27
Analyse des principaux risques RSE identifiés : pour chacun des risques :	
- une présentation des politiques et diligences déployées pour y répondre ;	
- les résultats ;	
- les indicateurs de performance.	
1 : Confort et bien-être des locataires - risque de réputation	p. 28 - 30 ; 52 - 53 ; 92 - 95
2 : Énergie - risque de réputation	p. 38 ; 52 - 53 ; 55 - 58 ; 92 - 95
3 : Résilience au changement climatique - risques physiques	p. 51 - 53 ; 55 - 58 ; 92 - 95
4 : Émission de Gaz à effet de Serre - risque de réputation	p. 38 ; 52 - 53 ; 55 - 58 ; 92 - 95
5 : Biodiversité - risque de réputation	p. 6 ; 52 - 53 ; 60 ; 92 - 95

7.5. TABLE DE CONCORDANCE EPRA

Mesures de performance selon l'EPRA	Code EPRA de la mesure de performance	Indicateurs GRI	Pages correspondantes	Correspondance des chapitres	Concordance Axes de la DPEF	Périmètre
Mesure de la performance environnementale						
Consommation d'électricité totale	Elec-Abs	302-1	p. 69 - 70	§ Annexes « Indicateurs EPRA de Performance Environnementale »	Environnement	Asset-level
Consommation d'électricité totale en <i>like for like</i> (base comparable)	Elec-LfL	302-1	p. 69 - 70	§ Annexes « Indicateurs EPRA de Performance Environnementale »	Environnement	Asset-level
Consommation de réseau de chaud et froid totale	DH&C-Abs	302-1	p. 69 - 70	§ Annexes « Indicateurs EPRA de Performance Environnementale »	Environnement	Asset-level
Consommation de réseau de chaud et froid totale en <i>like for like</i> (base comparable)	DH&C-LfL	302-1	p. 69 - 70	§ Annexes « Indicateurs EPRA de Performance Environnementale »	Environnement	Asset-level
Consommation totale de fuel	Fuels-Abs	302-1	p. 69 - 70	§ Annexes « Indicateurs EPRA de Performance Environnementale »	Environnement	Asset-level
Consommation de fuel en en <i>like for like</i> (base comparable)	Fuels-LfL	302-1	p. 69 - 70	§ Annexes « Indicateurs EPRA de Performance Environnementale »	Environnement	Asset-level
Indicateur d'intensité énergétique des consommations des bâtiments	Energy-Int	CRE1	p. 70	§ Annexes « Indicateurs EPRA de Performance Environnementale »	Environnement	Asset-level
Émissions directes totales de GES	GHG-Dir-Abs	305-1	p. 69 ; p.71	§ Annexes « Indicateurs EPRA de Performance Environnementale »	Environnement	Asset-level
Émissions indirectes totales de GES	GHG-Indirect-Abs	305-2	p. 69 ; p.71	§ Annexes « Indicateurs EPRA de Performance Environnementale »	Environnement	Asset-level
Indicateur d'intensité des émissions de GES liées à la consommation énergétique des bâtiments	GHG-Int	CRE3	p. 69 ; p.71	§ Annexes « Indicateurs EPRA de Performance Environnementale »	Environnement	Asset-level
Consommation totale en eau	Water-Abs	303-1	p. 69 ; p.72	§ Annexes « Indicateurs EPRA de Performance Environnementale »	Environnement	Asset-level
Consommation totale en eau en <i>like for like</i> (base comparable)	Water-LfL	303-1	p. 69 ; p.72	§ Annexes « Indicateurs EPRA de Performance Environnementale »	Environnement	Asset-level
Indicateur d'intensité de consommation en eau des bâtiments	Water-Int	CRE2	p. 72	§ Annexes « Indicateurs EPRA de Performance Environnementale »	Environnement	Asset-level
Poids total des déchets	Waste-Abs	306-2	p. 69 ; p.72	§ Annexes « Indicateurs EPRA de Performance Environnementale »	Environnement	Asset-level
Poids total des déchets en <i>like for like</i> (base comparable)	Waste-LfL	306-2	p. 72	§ Annexes « Indicateurs EPRA de Performance Environnementale »	Environnement	Asset-level
Nature et nombre des bâtiments certifiés	Cert-Tot	CRE8	p. 73	§ Annexes « Indicateurs EPRA de Performance Environnementale »	Environnement	Asset-level

Mesures de performance selon l'EPRA	Code EPRA de la mesure de performance	Indicateurs GRI	Pages correspondantes	Correspondance des chapitres	Concordance Axes de la DPEF	Périmètre
Mesure de la performance sociale						
Diversité des genres	Diversity-Emp	405-1	p. 166 - 167	« Nos données sociales »	Respect des droits de l'Homme	Corporate-level
Ratio par genre	Diversity-Pay	405-2	p. 166 - 167	« Nos données sociales »	Respect des droits de l'Homme	Corporate-level
Formation et développement des employés	Emp-Training	404-1	p. 166 - 167	« Nos données sociales »	Social	Corporate-level
Appréciation des performances des employés	Emp-Dev	404-3	p. 166 - 167	« Nos données sociales »	Social	Corporate-level
Nouvelle embauche et <i>turn over</i>	Emp-Turnover	401-1	p. 166 - 167	« Nos données sociales »	Social	Corporate-level
Santé et sécurité des employés	H&S-Emp	403-2	p. 166 - 167	« Nos données sociales »	Respect des droits de l'Homme	Corporate-level
Évaluation de la santé et de la sécurité des assets	H&S-Asset	416-1	p. 166 - 167	DPEF : § « Des immeubles tournés vers leurs locataires » § « Sécurité, santé, confort et bien-être des locataires sur notre patrimoine » § « Services rendus aux locataires & connectivité des immeubles »	Social	Asset-level
Conformité sur la santé et la sécurité des assets	H&S-Comp	416-2	p. 64 ; 65 ; 166 - 167	§ DPEF « Une société à dimension humaine » § « Nos données sociales »	Social	Asset-level
Engagement dans la communauté, évaluation des impacts sociaux, programmes de développement	Comty-Eng	413-1	p. 65 ; 106	§ DPEF « Une société à dimension humaine » § DPEF « Nos impacts sur le territoire et l'emploi » § Notes 2.9 « Avantages sociaux »	Social	Asset-level
Mesures de performance sur la gouvernance						
Composition du corps le plus haut de la gouvernance	« Nos données sociales »	102-22	p. 46 - 47 ; p. 143	§ 4. « Notre Gouvernance » § « Composition du conseil d'administration » § 1.4.1.1 « Le conseil d'administration »	Social	Corporate-level
Processus de nomination et de sélection des membres du plus haut corps de gouvernance	Gov-Selec	102-24	p. 94 ; 142 - 145	§ 1.4 « Rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise »	Social	Corporate-level
Processus pour gérer les situations de conflits d'intérêts	Gov-Col	102-25	p. 144	§ 1.4 « Rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise » § « Indépendance des membres du conseil »	Lutte contre la corruption	Corporate-level

8. 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 2019 par BNPPRE, C&W, CBRE et Catella, évaluateurs indépendants. Les actions d'autocontrôle détenues au 31 décembre 2019 sont neutralisées pour le calcul de l'anr par action.

ANR « TRIPLE NET »

L'actif net réévalué « triple net » epra intègre la mise à la valeur de marché de la dette d'emprunt bancaire à taux fixe. Les actions d'autocontrôle détenues au 31 décembre 2019 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.

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 revenus page 106.

LTV

« Loan to value » : ratio correspondant au : montant de l'encours de l'endettement bancaire/valeur de marché des immeubles hors droits.

RATIO DE COUVERTURE DES INTÉRÊTS

Le ratio de couverture des intérêts permet de mesurer dans quelle proportion les revenus d'une entreprise sont supérieurs au remboursement des intérêts de la dette. Il calcule donc la capacité d'une entreprise à rembourser ses dettes. Ce terme couvre notamment les acronymes ICR, ISC, DSC et DSCR.

REIT

« Real estate investment trust » : dénomination anglophone du 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.

RESULTAT EPRA

Le Résultat EPRA désigne une mesure de la performance opérationnelle qui ne prend pas en compte les évolutions de juste valeur, l'impact des cessions d'actifs et d'autres éléments considérés comme ne faisant pas partie de l'activité récurrente de la société.

L'indicateur de performance EPRA visé ci-dessus est calculé sur la base des recommandations (BPR) de l'EPRA. Ces chiffres n'ont pas été établis en application des normes IFRS. Les principales hypothèses et critères utilisés pour calculer ces indicateurs peuvent varier suivant les sociétés. Ces mesures ne doivent pas être considérées isolément ou comme un substitut au résultat opérationnel ou tout autre indicateur de performance.

SIIC

sociétés d'investissements immobiliers cotées : statut fiscal créé par l'article 11 de la loi de finances n° 2002-1575 du 30 décembre 2002

SURFACE DE REFERENCE

La surface de référence est issue des relevés des géomètres, elle inclut les surfaces des parties privatives, les parties communes ainsi que les services (RIE, l'auditorium et les archives)

TAUX DE CAPITALISATION

Taux de marché permettant le calcul à partir des loyers de marché d'un actif (avant impact de la situation locative) la valeur vénale de cet actif.

TAUX DE RENDEMENT « EPRA NIY »

« Net initial yield » : ce taux 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 epra correspond au loyer de marché des espaces vacants rapporté au loyer de marché de l'ensemble du patrimoine au 31 décembre de l'exercice.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation correspond au pourcentage de la surface louée sur la surface totale, des locaux pour lesquels la société perçoit un loyer dans le cadre d'un contrat de bail.

VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

I RAPPORT D'ACTIVITÉ

Message des dirigeants

1. Notre activité

2. Nos enjeux, nos objectifs

3. Notre performance

4. Notre gouvernance

II DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Notre plan « Upgreen your Business » pour un business responsable

Axe 1 Intégrer notre gouvernance RSE

Axe 2 S'engager pour le climat

Axe 3 Avoir une empreinte sociétale positive

Axe 4 Déployer des innovations durables

Annexes

III COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE 2019**1. Présentation du Groupe****2. Revue de l'activité du Groupe**

2.1. Stratégie et faits marquants

2.2. Revenus locatifs

2.3. Taux d'occupation des immeubles

2.4. Principaux agrégats composant le résultat net de l'exercice

2.5. Environnement concurrentiel

2.6. Investissements immobiliers réalisés

3. Ressources financières

3.1 Structure de l'endettement au 31 décembre 2019

3.2 Principales garanties données

3.3 Principaux ratios financiers

3.4 Gestion de la couverture du risque de taux d'intérêt

4. Revue de l'activité des sociétés du Groupe

4.1 Cegereal

4.2 Activités et résultats des filiales

4.3 Opérations avec les apparentés

5. Indicateurs financiers EPRA**6. Évolutions, perspectives et tendances****7. Événements postérieurs à la date d'arrêté des comptes****8. Assurances****IV FACTEURS DE RISQUES****1. Tableau de synthèse des principaux risques****2. Gestion des risques et procédures de contrôle interne****3. Gestion des risques liés aux critères ESG (environnementaux, sociétaux et de gouvernance) et au climat****4. Risque spécifique : coronavirus – Covid-19****V INFORMATIONS FINANCIÈRES****1. Comptes consolidés**

1.1. État du résultat global au 31 décembre 2019

1.2. État de situation financière consolidée au 31 décembre 2019

1.3. État des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2019

1.4. État de variation des capitaux propres au 31 décembre 2019

1.5. Notes annexes aux comptes consolidés

Notes annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2019

1.5.1. Contexte et principales hypothèses retenues pour l'établissement des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2019

*Note 1.1 Faits marquants de l'exercice**Note 1.2 Informations financières présentées en comparatif**Note 1.3 Contexte réglementaire*

02

04

20

32

42

48

50

54

55

62

67

68

78**80****80**

81

81

82

82

83

83

83

83

84

84

84

84

84

86

87

87**89****89****89****90****92****93****95****95****98****98**

98

99

100

101

101

101

101

101

101

101

1.5.2. Règles, principes et méthodes comptables utilisés pour l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2019

*Note 2.1 Présentation des comptes consolidés**Note 2.2 Information sectorielle**Note 2.3 Immeubles de placement**Note 2.4 Estimation de la juste valeur des immeubles de placement**Note 2.5 Instruments financiers - classification et évaluation des actifs et passifs financiers**Note 2.6 Capital social**Note 2.7 Actions propres**Note 2.8 Option pour le régime « SIIC »**Note 2.9 Avantages sociaux**Note 2.10 Emprunts bancaires**Note 2.11 Revenus locatifs**Note 2.12 Charges locatives et refacturation des charges aux locataires**Note 2.13 Actualisation des différés de paiement**Note 2.14 Résultat par action**Note 2.15 Présentation des états financiers*

1.5.3. Estimations et jugements comptables déterminants

1.5.4. Gestion des risques financiers

*Note 4.1 Risque lié au financement**Note 4.2 Risque lié à l'estimation et à la fluctuation de la valeur des actifs immobiliers**Note 4.3 Risque lié à l'évolution des loyers du marché de l'immobilier de bureaux**Note 4.4 Risque lié à la réglementation des baux**Note 4.5 Risque de contrepartie**Note 4.6 Risque de liquidité**Note 4.7 Risque de taux d'intérêt*

1.5.5. Commentaires sur l'état de situation financière consolidée et l'état de résultat global au 31 décembre 2019

*Note 5.1 Immeubles de placement**Note 5.2 Prêts et créances (part non courante)**Note 5.3 Créances clients**Note 5.4 Autres créances d'exploitation**Note 5.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie**Note 5.6 État des échéances des créances**Note 5.7 Juste valeur des actifs financiers**Note 5.8 Actifs et passifs financiers**Note 5.9 Variation de la dépréciation des actifs financiers**Note 5.10 Capitaux propres consolidés**Note 5.11 Emprunts**Note 5.12 Instruments financiers**Note 5.13 Juste valeur des passifs financiers**Note 5.14 Autres dettes financières à plus d'un an**Note 5.15 Autres dettes d'exploitation**Note 5.16 Échéancier des passifs présentant les valeurs contractuelles non actualisées**Note 5.17 Produits constatés d'avance**Note 5.18 Revenus locatifs**Note 5.19 Autres prestations**Note 5.20 Charges liées aux immeubles**Note 5.21 Frais de fonctionnement**Note 5.22 Autres produits et charges opérationnelles**Note 5.23 Résultat financier**Note 5.24 Impôts sur les sociétés et preuve d'impôt**Note 5.25 Résultat par action**Note 5.26 Engagements hors bilan et sûretés*

<i>Note 5.27 Transactions avec des parties liées</i>	114
<i>Note 5.28 Personnel</i>	115
<i>Note 5.29 Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes</i>	115
<i>Note 5.30 Événements post-clôture</i>	115
1.6. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2019 selon les normes IFRS	116
2. Comptes annuels selon les principes français	120
2.1. Bilan et Compte de résultat selon les principes français	120
2.1.1 Bilan selon les principes français	120
2.1.2 Compte de résultat selon les principes français	122
2.2. Annexes aux Comptes annuels selon les principes français pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2019	123
2.2.1. Informations sur le contexte	123
<i>Note 1.1 Cotation en Bourse</i>	123
<i>Note 1.2 Durée des exercices</i>	123
<i>Note 1.3 Information financière présentée en comparatif</i>	123
<i>Note 1.4 Faits marquants de l'exercice</i>	123
2.2.2. Règles, principes et méthodes comptables	123
<i>Note 2.1 Titres immobilisés</i>	123
<i>Note 2.2 Actions propres</i>	123
<i>Note 2.3 Créances</i>	123
<i>Note 2.4 Frais liés aux augmentations de capital</i>	123
2.2.3. Gestion des risques financiers	124
2.2.4. Changements de méthode comptable	124
2.2.5. Notes sur le bilan, le Compte de résultat et autres informations	124
<i>Note 5.1 État de l'actif immobilisé financier</i>	124
<i>Note 5.2 Disponibilités</i>	124
<i>Note 5.3 État des échéances des créances et des dettes</i>	124
<i>Note 5.4 Produits à recevoir et charges à payer</i>	125
<i>Note 5.5 Transactions avec des parties liées</i>	125
<i>Note 5.6 Charges et produits constatés d'avance</i>	125
<i>Note 5.7 Composition du capital social</i>	125
<i>Note 5.8 Tableau de variation des capitaux propres</i>	126
<i>Note 5.9 Écart de réévaluation</i>	126
<i>Note 5.10 Provisions pour risques et charges</i>	126
<i>Note 5.11 Ventilation du chiffre d'affaires</i>	126
<i>Note 5.12 Détail des autres achats et charges externes</i>	126
<i>Note 5.13 Résultat financier</i>	126
<i>Note 5.14 Résultat exceptionnel</i>	126
<i>Note 5.15 Résultat fiscal</i>	126
<i>Note 5.16 Tableau des filiales et participations</i>	127
<i>Note 5.17 Engagements hors bilan et sûretés</i>	127
<i>Note 5.18 Proposition d'affectation du résultat</i>	128
<i>Note 5.19 Effectif moyen</i>	128
<i>Note 5.20 Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes</i>	128
<i>Note 5.21 Événements post-clôture</i>	128
2.3. Autres informations	129
2.4. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	129
2.5. Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés	132
VI INFORMATIONS JURIDIQUES	134
1. Présentation du rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale	134
1.1. Rapport du Conseil d'administration sur l'ordre du jour de l'Assemblée générale du 16 juin 2020	134
1.2. Ordre du jour et texte des résolutions proposées par le Conseil d'administration	136

1.3. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les opérations sur le capital prévues aux résolutions 15 et 16 de l'Assemblée générale du 16 juin 2020	140
1.4. Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise	142
1.4.1. La gouvernance d'entreprise	142
1.4.1.1. Le Conseil d'administration	143
1.4.1.2. Organisation et fonctionnement des comités spécialisés	148
1.4.1.3. Direction générale et présidence du Conseil	149
1.4.2. Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux	150
1.4.3. Rémunérations des mandataires sociaux	153
1.4.3.1. Politique de rémunération des mandataires sociaux non exécutifs (les administrateurs)	153
1.4.3.2. Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs (le président du Conseil d'administration et le Directeur général)	153
1.4.3.3. Tableaux de synthèse sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	155
1.4.4. Participation des actionnaires à l'assemblée générale	157
1.4.5. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	157
1.4.6. Les conventions et engagements réglementés	157
1.4.7. Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales	158
1.4.8. Les conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale	158
1.4.9. Les délégations financières	159
1.4.10. Communication avec les actionnaires et les marchés	160
2. Renseignements à caractère général sur l'émetteur	160
2.1. Dénomination sociale	160
2.2. Registre du commerce et des sociétés	160
2.3. Date de constitution et durée de la société	160
2.4. Siège social, forme juridique et législation applicable	160
2.5. Statut SIIC	160
2.5.1. Distributions de dividendes au profit de personnes morales	161
2.5.2. Distributions de dividendes au profit des personnes physiques	161
2.6. Acte constitutif et statuts	162
3. Opérations avec des apparentés	165
3.1. Contrat d'asset management	165
3.1.1. Contrat d'asset management conclu entre Prothin et Northwood Investors France Asset Management	165
3.1.2. Contrat d'asset management conclu entre SCI Hanami Rueil et Northwood Investors France Asset Management	166
3.1.3. Contrat d'asset management conclu entre SCI CGR Propco et Northwood Investors France Asset Management	166
4. Salariés	166
5. Capital	168
5.1. Information sur le capital	168
5.1.1. Montant du capital	168
5.1.2. Répartition du capital et des droits de vote	168
5.1.3. Évolution de la répartition du capital social durant les trois dernières années	169
5.1.4. Autres titres donnant accès au capital	169
5.1.5. Montant du capital social autorisé mais non émis	170
5.1.6. Titres non représentatifs du capital	170
5.2. Opérations de la société sur ses propres actions	170
5.3. Accord entre actionnaires	171
5.4. Opérations réalisées sur les titres de la société par les dirigeants, les hauts responsables et par les personnes auxquelles ils sont étroitement liés au cours du dernier exercice	172
5.5. Déclaration de franchissements de seuils et déclaration d'intention	172
5.5.1. Franchissements de seuils	172
5.5.2. Existence de concert	172
5.6. Options et actions de performance	173
5.6.1. Options sur actions	173
5.6.2. Actions de performance	173

VII INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**1. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts****2. Documents accessibles au public****3. Composition du document d'enregistrement universel****4. Responsable du document d'enregistrement universel****5. Informations financières historiques****6. Responsable du contrôle des comptes****7. Tables de concordance**

7.1. Table de concordance du Document d'Enregistrement Universel

7.2. Table de concordance du Rapport du Conseil d'Administration

7.3. Table de concordance du Rapport Financier Annuel

7.4. Table de concordance DPEF

7.5. Table de concordance EPRA

8. Glossaire

174

174

175

175

175

176

176

177

177

179

180

181

182

184

CEGEREAL

Actionnaires et Relations Investisseurs

42, rue de Bassano - 75008 Paris

Tél. : 01 42 25 76 42

info@cegereal.com

www.cegereal.com



Le document d'enregistrement universel a été déposé le 29 avril 2020 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

Conseil, conception & réalisation : **TERRE DE SIENNE**

Crédits photos : Emile Luidier / LaCompany, Thierry Borredon, Mgp-Michel Gantner, Photos Laurent Descloux, Getty Images, Illusio.fr, ©angles2vues



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