

**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2017



## SOMMAIRE

**I.** ATTESTATION  
DU RESPONSABLE

P.02

**II.** RAPPORT SEMESTRIEL  
D'ACTIVITÉ

P.03

**III.** COMPTES  
CONSOLIDÉS  
SEMESTRIELS

P.07

**IV.** RAPPORT DES COMMISSAIRES  
AUX COMPTES

P.32



Société anonyme au capital de 66 862 500 euros  
Siège social : 42, rue Bassano, 75008 Paris  
422 800 029 RCS Paris  
SIRET : 422 800 029 00031

**Rapport financier semestriel**  
**Semestre clos le 30 juin 2017**

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

Nous vous présentons le rapport financier semestriel portant sur le semestre clos le 30 juin 2017 établi conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier et 222-4 et suivants du Règlement Général de l'AMF.  
Le présent rapport a été diffusé conformément aux dispositions de l'article 221-3 du règlement général de l'AMF. Il est notamment disponible sur le site de notre société : [www.cegereal.com](http://www.cegereal.com)

# 1. Attestation du responsable



« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés complets pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes semestriels, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

Fait à Paris, le 20 juillet 2017

Raphaël Tréguier  
Directeur général

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized letters, positioned below the name and title.

## 2. Rapport semestriel d'activité

### 2.1. COMMENTAIRES DE L'ACTIVITÉ

#### 2.1.1 ACTIVITÉ LOCATIVE

Au cours du premier semestre 2017, Cegereal a enregistré une activité locative dynamique avec la signature de 11 300 m<sup>2</sup> de nouveaux baux.

Huawei a renforcé son implantation au cœur de la « TMT Valley », en louant 6 500 m<sup>2</sup> supplémentaires sur Arcs de Seine, pour une durée minimum de 6 ans (avec mise à disposition au 3 juillet 2017 pour 5 000 m<sup>2</sup>), ce qui porte sa présence à 11 700 m<sup>2</sup>. RT France, réseau de chaînes internationales d'information, a également rejoint le campus, en signant un bail ferme de 9 ans portant sur 1 800 m<sup>2</sup>.

GE Capital libérera fin août les surfaces qu'elle occupe à Europlaza et My Money Bank prendra dans le même temps possession de nouveaux plateaux pour une surface totale de 3 000 m<sup>2</sup>. Les espaces libérés (17 % de la surface locative) formeront un ensemble unique de plus de 8 000 m<sup>2</sup> en partie haute de tour en 2018 à La Défense, le plus grand quartier d'affaires européen.

#### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation physique correspond au pourcentage au 30 juin 2017 des locaux pour lesquels la société perçoit un loyer dans le cadre d'un contrat de bail.

Le taux d'occupation financier correspond au pourcentage au 30 juin 2017 des locaux pour lesquels la société perçoit un loyer ou une indemnité compensatrice au titre de la rupture d'un contrat de bail.

Sauf précision contraire, le taux d'occupation mentionné au sein de ce rapport correspond au taux d'occupation physique.

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

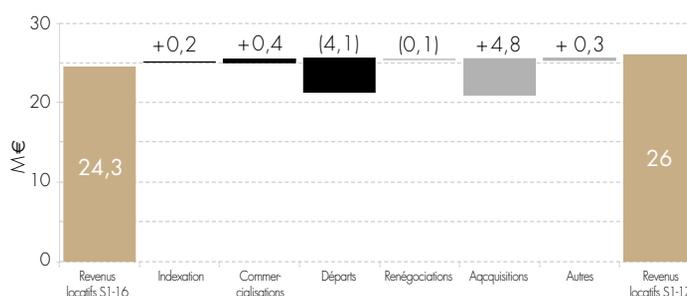
Portefeuille Cegereal	30/06/17	31/12/16	31/12/15
Taux d'occupation physique	90 %	87 %	93 %
Taux d'occupation financier	90 %	87 %	93 %

Le détail des taux d'occupation physique et financier au 30 juin 2017 pour chacun des actifs est le suivant :

30/06/17	Europlaza	Arcs de Seine	Rives de Bercy	Campus Hanami	Total
Taux d'occupation physique	84 %	87 %	100 %	92 %	90 %
Taux d'occupation financier	84 %	87 %	100 %	92 %	90 %

Au 30 juin 2017, le taux d'occupation d'Arcs de Seine comprend les mises à disposition anticipées de Huawei sur 1 500 m<sup>2</sup> et de RT France.

#### Évolution des revenus locatifs (30/06/16 - 30/06/17)



#### 2.1.2 PRINCIPAUX AGRÉGATS QUI COMPOSENT LE RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE

En milliers d'euros		
Rubrique de l'état de résultat global	Montant	Détail
Loyers nets	22 344	Les loyers nets correspondent aux loyers de la période (25 975 K€) et aux refacturations de charges (10 675 K€), desquels sont soustraites les charges liées aux immeubles (14 306 K€). Au premier semestre 2017, les loyers nets sont en hausse de 1,64 % comparé aux loyers nets de 2016 proratisés sur 6 mois notamment suite au départ de Boursorama (loyers majorés de 50 %, indemnités diverses pour 2,43 M€) compensé par l'acquisition d'Hanami.
Frais de fonctionnement	(2 518)	Les frais de fonctionnement sont principalement composés d'honoraires, de primes d'assurance et de frais de personnel.
Autres charges opérationnelles	716	Les autres produits opérationnels correspondent à la variation de la juste valeur des BSA.
Variation de la juste valeur des immeubles	14 095	La valeur du patrimoine est passée de 1 124 millions d'euros au 31 décembre 2016 à 1 144 millions d'euros au 30 juin 2017. Cette variation se décompose en 14 millions d'euros d'impact de variation de juste valeur et 5,5 millions d'euros de travaux (dépenses ultérieures).
Résultat opérationnel	34 636	
Résultat financier	(4 898)	Le résultat financier ne comprend, de manière significative, que des charges financières pour 5 102 milliers d'euros.
Résultat net	29 738	

## 2.2. RESSOURCES FINANCIÈRES

### Structure de l'endettement au 30 juin 2017

La dette financière s'élève à 586 millions d'euros au 30 juin 2017, contre 584 millions d'euros au 31 décembre 2016.

#### PROTHIN

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

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

#### Remboursement anticipé en cas de changement de contrôle

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

#### Indemnité de remboursement anticipé

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

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

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

#### SCI HANAMI RUEIL

Suite à l'acquisition de la société Hanami Rueil SCI, le Groupe Cegereal a signé le 15 décembre 2016 une convention de crédit pour un montant de 100 millions d'euros. La date d'échéance est le 15 décembre 2021.

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

- Nantissement de premier rang et sans concours au profit des banques et portant sur le solde créditeur des comptes bancaires,
- Cessions de créances professionnelles effectuées par des bordereaux dailly,

- Sûretés hypothécaires,
- Nantissement de premier rang et sans concours portant sur les actions en capital de Prothin et de Hanami Rueil,
- Nantissement de créances portant sur les prêts subordonnés.

#### Indemnité de remboursement anticipé

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

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

étant précisé qu'aucune Indemnité de Remboursement Anticipé ne sera due au titre du présent article pour tout remboursement anticipé intervenant à compter du troisième (3<sup>e</sup>) anniversaire de la Date de Signature et que toute Indemnité de Remboursement Anticipé à devoir dans le cadre d'un remboursement anticipé consécutif à un Changement de Contrôle sera réduite à hauteur de cinquante pour cent (50 %) de son montant.

#### Principaux ratios financiers

La situation financière de Cegereal au 30 juin 2017 satisfait les différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les différents contrats de crédit.

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

	30/06/17	31/12/16	31/12/15
<b>Ratio d'endettement</b>			
Encours de crédits / patrimoine réévalué	51,2 %	52,1 %	43,0 %
<b>Ratio de couverture des intérêts</b>			
Revenu net locatif projeté / charges d'intérêt	468 %	513 %	298 %

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

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

## Autres financements

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

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

## 2.3. ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

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

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

### 2.3.1 RÉSULTAT EPRA

En milliers d'euros			
	30/06/17	31/12/16	30/06/16
Résultat net IFRS	29 738	41 265	32 623
Retraitement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	(14 095)	(20 392)	(19 531)
Autres retraitements de variations de justes valeurs	(733)	997	741
Retraitement des coûts de rupture d'emprunt	0	6 334	0
<b>Résultat EPRA</b>	<b>14 910</b>	<b>28 204</b>	<b>13 833</b>

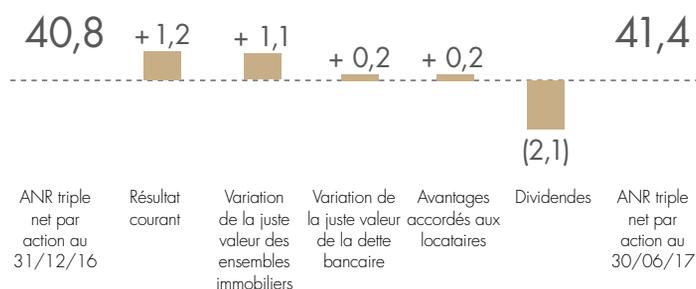
### 2.3.2 ANR EPRA & ANR TRIPLE NET EPRA

En milliers d'euros, sauf données par action

	30/06/17	31/12/16	30/06/16
Capitaux propres IFRS	584 847	583 048	574 192
Étalement des franchises de loyer	(26 865)	(29 732)	(31 773)
Retraitement de la variation de la juste valeur des instruments financiers	0	0	741
Annulation Juste valeur des CAP	34	(25)	0
Annulation Juste valeur des SWAP	0	205	0
Annulation Juste valeur des bons de souscription d'actions	0	716	0
<b>ANR EPRA</b>	<b>558 016</b>	<b>554 210</b>	<b>543 160</b>
Valeur de marché de l'emprunt	(583 372)	(585 977)	(411 080)
Valeur comptable de l'emprunt *	578 547	578 071	403 254
Réintégration de la variation de la juste valeur des instruments financiers	0	0	(741)
Remise des CAP à leur juste valeur	(34)	25	0
Remise des SWAP à leur juste valeur	0	(205)	0
Remise des bons de souscription d'actions à leur juste valeur	0	(716)	0
<b>ANR triple net EPRA</b>	<b>553 157</b>	<b>545 410</b>	<b>534 593</b>
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	13 358 601	13 357 581	13 359 055
<b>ANR par action</b>	<b>41,4</b>	<b>40,8</b>	<b>40,0</b>

\* Les valeurs retenues sont les valeurs bilancielles IFRS de l'emprunt.

ANR triple net EPRA en euros par action



## **2.4. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA DATE D'ARRÊTÉ DES COMPTES ANNUELS JUSQU'AU 30 JUIN 2017**

Les principaux événements significatifs intervenus depuis la date d'arrêté des comptes annuels sont décrits en note 5.29 de l'annexe aux comptes consolidés semestriels.

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

Il n'y a pas eu d'évolution des facteurs de risque sur le semestre.

En conséquence, il convient de se référer au Document de Référence de la société enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers le 24 mars 2017 sous le numéro D.17-0219.

### 3. Comptes consolidés semestriels (période close le 30 juin 2017)

État du résultat global pour la période de 6 mois du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2017

En milliers d'euros, sauf données par action

	Notes	30/06/17 6 mois	31/12/16 12 mois	30/06/16 6 mois
Revenus locatifs	5.18	25 975	47 196	24 354
Autres prestations	5.18	10 675	13 991	10 597
Charges liées aux immeubles	5.19	(14 306)	(17 221)	(11 396)
<b>Loyers nets</b>		<b>22 344</b>	<b>43 965</b>	<b>23 555</b>
Vente d'immeuble				
Frais de fonctionnement	5.20	(2 513)	(3 663)	(1 849)
Dotations nettes aux provisions & amortissements		(5)		(4)
Autres charges opérationnelles	5.21	0	(716)	(741)
Autres produits opérationnels		716	9	8
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement		14 095	34 292	37 561
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement			(13 900)	(18 030)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	5.1	14 095	20 392	19 531
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>34 636</b>	<b>59 987</b>	<b>40 500</b>
Produits financiers		204	53	0
Charges financières		(5 102)	(17 972)	(7 074)
<b>Résultat financier</b>	5.22	<b>(4 898)</b>	<b>(17 919)</b>	<b>(7 074)</b>
<b>Charge d'impôts</b>	5.23	<b>0</b>	<b>(802)</b>	<b>(802)</b>
<b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>		<b>29 738</b>	<b>41 265</b>	<b>32 623</b>
<i>dont part revenant au Groupe</i>		<i>29 738</i>	<i>41 265</i>	<i>32 623</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Autres éléments du résultat global				
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>29 738</b>	<b>41 265</b>	<b>32 623</b>
<i>dont part revenant au Groupe</i>		<i>29 738</i>	<i>41 265</i>	<i>32 623</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Résultat net de base par action</i>		<i>2,23</i>	<i>3,09</i>	<i>2,44</i>
<i>Résultat net dilué par action</i>		<i>2,04</i>	<i>2,95</i>	<i>2,44</i>

## État de la situation financière consolidée pour la période de 6 mois du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2017

En milliers d'euros

	Notes	30/06/17	31/12/16	30/06/16
<b>Actifs non courants</b>				
Immobilisations corporelles		56	61	66
Immeubles de placement	5.1	1 143 700	1 124 100	967 300
Prêts et créances (part non courante)	5.2	15 359	22 949	26 416
Instruments financiers non courants		101	184	
<b>Total actifs non courants</b>		<b>1 159 216</b>	<b>1 147 294</b>	<b>993 781</b>
<b>Actifs courants</b>				
Créances clients	5.3	10 808	16 539	11 823
Autres créances d'exploitation	5.4	16 065	12 709	7 039
Charges constatées d'avance		247	354	193
<b>Total des créances</b>		<b>27 120</b>	<b>29 602</b>	<b>19 054</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5	42 321	18 634	26 346
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>		<b>42 321</b>	<b>18 634</b>	<b>26 346</b>
<b>Total actifs courants</b>		<b>69 441</b>	<b>48 236</b>	<b>45 400</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 228 657</b>	<b>1 195 530</b>	<b>1 039 182</b>
<b>Capitaux propres</b>				
Capital		66 863	66 863	160 470
Réserve légale et primes		77 600	115 043	21 436
Réserves consolidées		410 646	359 877	359 663
Résultat net part du Groupe		29 738	41 265	32 623
<b>Total capitaux propres</b>	5.10	<b>584 847</b>	<b>583 048</b>	<b>574 192</b>
<b>Passifs non courants</b>				
Emprunts (part non courante)	5.11	577 061	576 951	403 254
Autres dettes financières (part non courante)	5.13	5 374	4 605	4 058
Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)		0		
Instruments financiers		(1)	920	
<b>Total passifs non courants</b>		<b>582 435</b>	<b>582 476</b>	<b>407 312</b>
<b>Passifs courants</b>				
Emprunts (part courante)		3 160	2 224	1 591
Dettes fournisseurs		2 880	5 832	2 525
Dettes d'impôts sur les bénéfices				802
Autres dettes	5.14	39 250	7 985	37 968
Autres passifs financiers	5.12			750
Produits constatés d'avance	5.16	16 086	13 966	14 041
<b>Total passifs courants</b>		<b>61 376</b>	<b>30 007</b>	<b>57 678</b>
<b>Total passifs</b>		<b>643 811</b>	<b>612 483</b>	<b>464 990</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>1 228 657</b>	<b>1 195 530</b>	<b>1 039 182</b>

## État des flux de trésorerie consolidés pour la période de 6 mois du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2017

En milliers d'euros

	30/06/17	31/12/16	30/06/16
<b>FLUX D'EXPLOITATION</b>			
Résultat net de l'ensemble consolidé	29 738	41 265	32 623
<i>Élimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>			
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	(14 095)	(20 392)	(19 531)
Annulation des dotations aux amortissement			
Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants	-	-	
<i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i>			
Amortissement d'immobilisations corporelles (hors immeubles de placement)	5	9	4
Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture	103	102	
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)	(838)	895	741
Traitement des emprunts au coût amorti et JV des dérivés incorporés	957	2 949	590
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>15 870</b>	<b>24 828</b>	<b>14 427</b>
Variation de la dette envers les actionnaires	28 082		26 746
Variation des autres éléments de BFR	12 216	376	6 574
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre		134	
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>40 298</b>	<b>511</b>	<b>33 320</b>
<b>Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles</b>	<b>56 168</b>	<b>25 339</b>	<b>47 747</b>
<b>FLUX D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisition d'immobilisations	(5 505)	(161 717)	(5 777)
Augmentation nette des dettes sur immobilisations	207	621	2 314
<b>Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement</b>	<b>(5 297)</b>	<b>(161 096)</b>	<b>(3 464)</b>
<b>FLUX DE FINANCEMENT</b>			
Augmentation de capital	0	0	0
Variation de la dette bancaire	(375)	181 000	0
Émission d'instruments financiers (BSA)	0	9	9
Frais de transaction sur refinancement	(106)	(8 542)	
Acquisition d'instruments de couverture	0	(168)	
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)			(35)
Diminution nette des emprunts (part à moins d'un an)	571	(523)	
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	769	654	107
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)	0	0	
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	40	(43)	5
Distribution de dividendes	(28 082)	(26 720)	(26 746)
<b>Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement</b>	<b>(27 184)</b>	<b>145 668</b>	<b>(26 660)</b>
<b>Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>23 687</b>	<b>9 911</b>	<b>17 623</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période*	18 634	8 723	8 723
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE</b>	<b>42 321</b>	<b>18 634</b>	<b>26 346</b>

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

## État de la variation des capitaux propres consolidés pour la période de 6 mois du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2017

En milliers d'euros

	Capital	Réserve légale et primes	Actions propres	Réserves consolidées	Capitaux Propres - Part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres de l'ensemble consolidé
Capitaux propres au 31/12/2015	160 470	21 436	(217)	386 620	568 309	-	568 309
<b>Résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41 501</b>	<b>41 501</b>	<b>0</b>	<b>41 501</b>
- Résultat net				41 265	41 265		41 265
- Autres variations				236	236		236
- Autres éléments du résultat global							
<b>Transactions en capital avec les propriétaires</b>	<b>(93 608)</b>	<b>93 608</b>	<b>(43)</b>	<b>(26 720)</b>	<b>(26 763)</b>	<b>0</b>	<b>(26 763)</b>
- Distribution de dividendes (2,00 € par action)				(26 720)	(26 720)		(26 720)
- Réduction de capital en nominal	(93 608)	93 608			0		0
- Variation sur actions propres détenues			(43)		(43)		(43)
Capitaux propres au 31/12/2016	66 862	115 044	(259)	401 401	583 048	-	583 048
<b>Résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29 842</b>	<b>29 842</b>	<b>0</b>	<b>29 842</b>
- Résultat net				29 738	29 738		29 738
- Autres variations				103	103		103
- Autres éléments du résultat global							
<b>Transactions en capital avec les propriétaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>(28 082)</b>	<b>(28 043)</b>	<b>0</b>	<b>(28 043)</b>
- Distribution de dividendes (2,00 € par action)				(28 082)	(28 082)		(28 082)
- Réduction de capital en nominal					0		0
- Variation sur actions propres détenues			40		40		40
Capitaux propres au 30/06/2017	66 862	115 044	(220)	403 161	584 847	-	584 847

# ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS

<b>1. Contexte et principales hypothèses retenues pour l'établissement des comptes consolidés pour la période de 6 mois close au 30 juin 2017</b> .....	<b>12</b>	<b>5. Commentaires sur l'état de situation financière consolidée et l'état du résultat global au 30 juin 2017</b> .....	<b>20</b>
1.1. Contexte opérationnel.....	12	5.1. Immeubles de placement .....	20
1.2. Informations financières présentées en comparatif.....	12	5.2. Prêts et créances (part non courante).....	21
1.3. Contexte réglementaire .....	12	5.3. Créances clients.....	21
<b>2. Règles, principes et méthodes comptables utilisés pour l'établissement des comptes consolidés au 30 juin 2017</b> .....	<b>13</b>	5.4. Autres créances d'exploitation .....	21
2.1. Présentation des comptes en normes IFRS .....	13	5.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie .....	21
2.2. Information sectorielle.....	14	5.6. État des échéances des créances.....	22
2.3. Immeubles de placement .....	14	5.7. Juste valeur des actifs financiers.....	23
2.4. Estimation de la juste valeur des immeubles de placement .....	14	5.8. Actifs et passifs financiers.....	23
2.5. Instruments financiers - classification et évaluation des actifs et passifs financiers .....	15	5.9. Variation de la dépréciation des actifs financiers.....	23
2.6. Capital social.....	16	5.10. Capitaux propres consolidés .....	24
2.7. Actions propres.....	16	5.11. Emprunts.....	24
2.8. Option pour le régime « SIIC » .....	16	5.12. Instruments financiers.....	24
2.9. Avantages sociaux .....	16	5.13. Juste valeur des passifs financiers .....	24
2.10. Emprunts bancaires .....	16	5.14. Autres dettes financières à plus d'un an .....	24
2.11. Revenus locatifs.....	17	5.15. Autres dettes d'exploitation.....	24
2.12. Charges locatives et refacturation des charges aux locataires... ..	17	5.16. Échéancier des passifs présentant les valeurs contractuelles non actualisées.....	26
2.13. Actualisation des différés de paiement .....	17	5.17. Produits constatés d'avance .....	26
2.14. Résultat par action.....	17	5.18. Loyers .....	26
2.15. Présentation des états financiers .....	17	5.19. Charges liées aux immeubles .....	27
<b>3. Estimations et jugements comptables déterminants</b> .....	<b>18</b>	5.20. Frais de fonctionnement.....	27
<b>4. Gestion des risques financiers</b> .....	<b>19</b>	5.21. Autres produits opérationnels .....	27
4.1. Risque lié au refinancement.....	19	5.22. Résultat financier .....	27
4.2. Risque lié à l'estimation et à la fluctuation de la valeur des actifs immobiliers .....	19	5.23. Impôts sur les sociétés et preuve d'impôt.....	27
4.3. Risque lié à l'évolution des loyers du marché de l'immobilier de bureaux .....	19	5.24. Résultat par action .....	27
4.4. Risque lié à la réglementation des baux.....	19	5.25. Engagements hors bilan et sûretés .....	28
4.5. Risque de contrepartie.....	19	5.26. Transactions avec des parties liées .....	30
4.6. Risque de liquidité .....	19	5.27. Personnel.....	30
4.7. Risque de taux d'intérêt .....	20	5.28. Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes .....	31
		5.29. Événements post-clôture .....	31

# 1. Contexte et principales hypothèses retenues pour l'établissement des comptes consolidés pour la période de 6 mois close au 30 juin 2017

## 1.1. CONTEXTE OPÉRATIONNEL

L'activité du Groupe, constitué par la société Cegereal SA et par ses filiales la SAS Prothin et l'OPPCI K-RUEIL, n'a pas connu d'évolution au cours de la période de 6 mois close le 30 juin 2017.

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

### ACTIVITÉ LOCATIVE

Au cours du premier semestre 2017, Cegereal a enregistré une activité locative dynamique avec la signature de 11 300 m<sup>2</sup> de nouveaux baux.

Huawei a renforcé son implantation au cœur de la « TMT Valley », en louant 6 500 m<sup>2</sup> supplémentaires sur Arcs de Seine, pour une durée minimum de 6 ans (avec mise à disposition au 1<sup>er</sup> octobre 2017 pour 5 000 m<sup>2</sup>), ce qui porte sa présence à 11 700 m<sup>2</sup>. RT France, réseau de chaînes internationales d'information, a également rejoint le campus, en signant un bail ferme de 9 ans portant sur 1 800 m<sup>2</sup>.

GE Capital libérera fin août les surfaces qu'elle occupe à Europlaza et My Money Bank prendra dans le même temps possession de nouveaux plateaux pour une surface totale de 3 000 m<sup>2</sup>. Les espaces libérés (17 % de la surface locative) formeront un ensemble unique de plus de 8 000 m<sup>2</sup> en partie haute de tour en 2018 à La Défense, le plus grand quartier d'affaires européen.

#### Taux d'occupation

Le taux d'occupation physique correspond au pourcentage au 30 juin 2017 des locaux pour lesquels la société perçoit un loyer dans le cadre d'un contrat de bail.

Le taux d'occupation financier correspond au pourcentage au 30 juin 2017 des locaux pour lesquels la société perçoit un loyer ou une indemnité compensatrice au titre de la rupture d'un contrat de bail.

Sauf précision contraire, le taux d'occupation mentionné au sein de ce rapport correspond au taux d'occupation physique.

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

Portefeuille Cegereal	30/06/17	31/12/16	31/12/15
Taux d'occupation physique	90 %	87 %	93 %
Taux d'occupation financier	90 %	87 %	93 %

Le détail des taux d'occupation physique et financier au 30 juin 2017 pour chacun des actifs est le suivant :

30/06/17	Europlaza	Arcs de Seine	Rives de Bercy	Campus Hanami	Total
Taux d'occupation physique	84%	87%	100%	92%	90%
Taux d'occupation financier	84%	87%	100%	92%	90%

Au 30 juin 2017, le taux d'occupation d'Arcs de Seine comprend les mises à disposition anticipées de Huawei sur 1 500 m<sup>2</sup> et de RT France.

## 1.2. INFORMATIONS FINANCIÈRES PRÉSENTÉES EN COMPARATIF

L'information financière dans les comptes consolidés semestriels en normes IFRS pour la période close le 30 juin 2017 présente, au titre des éléments comparatifs :

- les comptes consolidés en normes IFRS de l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2016.
- les comptes consolidés en normes IFRS pour la période de 6 mois qui court du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 30 juin 2016.

## 1.3. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Les comptes consolidés semestriels du Groupe ont été établis conformément aux normes comptables International Financial Reporting Standards (IFRS) et International Accounting Standards (IAS) applicables aux comptes arrêtés au 30 juin 2017 telles qu'adoptées par l'Union Européenne (ci-après les normes IFRS).

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

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

Les comptes consolidés semestriels sont arrêtés par le conseil d'administration du 20 juillet 2017.

## 2. Règles, principes et méthodes comptables utilisés pour l'établissement des comptes consolidés au 30 juin 2017

### 2.1. PRÉSENTATION DES COMPTES EN NORMES IFRS

#### RÉFÉRENTIEL

Les comptes consolidés du Groupe au 30 juin 2017 ont été établis conformément aux normes comptables internationales en vigueur, qui intègrent les normes comptables internationales (IAS/IFRS), les interprétations du Comité d'interprétation des normes comptables internationales ou Standing Interpretations Committee (SIC) et du Comité d'interprétation des normes d'information financière internationales ou International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 30 juin 2017 et applicables à cette date, avec en comparatif l'exercice 2016 établi selon le même référentiel.

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

Les états financiers consolidés du Groupe sont préparés selon la convention du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des instruments

financiers et des actifs détenus en vue de la vente évalués à la juste valeur, conformément aux normes IAS 40, IAS 32 et 39 et IFRS 5.

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

Les nouvelles normes et amendements de normes publiés ainsi que les nouvelles interprétations publiées et d'application obligatoire dans les comptes consolidés en normes IFRS au 30 juin 2017 sont sans impact dans les comptes.

Conformément à l'amendement de la norme IAS 1 « Présentation des états financiers » visant à compléter l'information financière sur l'état du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres, le poste « Autres éléments du résultat global » de l'état du résultat global fait l'objet de sous-totaux, selon que les éléments qui le composent soient appelés à un reclassement ultérieur en résultat net ou non.

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

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

#### PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Au 30 juin 2017, le périmètre de consolidation comprend les sociétés suivantes :

	N° SIREN	% de contrôle	% d'intérêt	Méthode de consolidation	Périodes prises en compte
Cegereal SA	422 800 029	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 juin 2017
Prothin SAS	533 212 445	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 juin 2017
K RUEIL OPPI	814 319 513	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 juin 2017
HANAMI RUEIL SCI	814 254 512	100 %	100 %	Intégration globale	Du 1 <sup>er</sup> janvier au 30 juin 2017

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

## RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION ET ÉLIMINATIONS

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

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

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

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

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

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

Les sociétés OPPCI K Rueil et Hanami Rueil SCI sont entrées dans le périmètre de consolidation au 15 décembre 2016. Cette acquisition ne répond pas à la définition d'un regroupement d'entreprises au sens de la norme IFRS 3 et est donc traitée comme l'acquisition d'un groupe d'actifs. Le coût d'acquisition de ce groupe d'actifs est 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.

## 2.2. INFORMATION SECTORIELLE

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

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

- la nature des produits et services ;
- la nature des procédés de fabrication ;
- le type ou la catégorie de clients auxquels sont destinés leurs produits et services ;
- les méthodes utilisées pour distribuer leurs produits ou fournir leurs services ;
- s'il y a lieu, la nature de l'environnement réglementaire, par exemple, la banque, l'assurance ou les services publics.

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

## 2.3. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles loués dans le cadre de contrats de location simple à long terme ou détenus pour valoriser le capital ou les deux et non occupés par

le Groupe sont classés en tant qu'immeubles de placement. Les immeubles de placement incluent les terrains et immeubles détenus en propre.

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.

## 2.4. ESTIMATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

### • Hypothèses et estimations

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

Conformément aux recommandations du Comité européen des régulateurs des marchés de valeurs mobilières (CESR Committee of European Securities Regulators) de juillet 2009, le Groupe a nommé BNP Paribas Real Estate, Catella Valuation et Cushman & Wakefield en qualité d'évaluateurs indépendants aux fins de procéder à une évaluation indépendante de quatre actifs de bureaux.

En effet, il est d'usage de changer d'expert en évaluation immobilière tous les trois ans, afin de bénéficier d'une nouvelle analyse des qualités et de la valeur de marché d'un patrimoine. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2016, la société a mandaté BNP Paribas Real Estate et Catella Valuation (en remplacement de DTZ Valuation France) comme évaluateurs indépendants pour valoriser respectivement Europlaza et Rives de Bercy d'une part, et Arcs de Seine d'autre part. Cushman & Wakefield est, quant à lui, l'évaluateur indépendant de l'actif Hanami acquis courant décembre 2016.

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

Les travaux de valorisation des évaluateurs reflètent leur meilleure estimation à la date du 30 juin 2017, en fondant leurs hypothèses au regard des éléments récemment observés sur le marché et des méthodes d'évaluation communément acceptées par la profession. Ces évaluations n'ont pas vocation à anticiper toute forme d'évolution du marché.

### • Description des méthodes d'évaluation retenues

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

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

## VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE

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

## VALEUR DE MARCHÉ

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

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

### Méthode DCF

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

### Méthode par capitalisation

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

## CLASSIFICATION DE LA JUSTE VALEUR SELON LA NORME IFRS 13

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

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

Les trois niveaux sont les suivants :

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

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

## 2.5. INSTRUMENTS FINANCIERS - CLASSIFICATION ET ÉVALUATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

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

### • Prêts et créances

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

### • Créances clients

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

Les loyers sont généralement quittancés par avance, de ce fait, les créances clients comprennent des facturations correspondantes 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).

### • 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.

## 2.6. CAPITAL SOCIAL

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

## 2.7. ACTIONS PROPRES

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

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

Dans le cadre de ces contrats, la société détenait 13 899 actions propres (soit 0,10 % des actions) pour un total de 444 milliers d'euros au 30 juin 2017.

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

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

## 2.8. OPTION POUR LE RÉGIME « SIIC »

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

Du fait de l'option pour ce régime, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de l'activité de location d'immeubles, directement ou indirectement à travers les produits reçus des filiales et aucun impôt différé n'est constaté au 30 juin 2017. De même, les plus-values de cession des immeubles ou des titres des filiales soumises au même régime sont exonérées.

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

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

- a) Le changement de régime fiscal qui résulte de l'adoption du régime SIIC entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise (taxation des plus-values latentes, des bénéfices en sursis d'imposition et des bénéfices d'exploitation non encore taxés).
- b) Les SIIC ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les sociétés sur la fraction de leur bénéfice provenant :
  - de la location d'immeubles à condition que 95 % de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;

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

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

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

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

d) En outre, la loi de finances rectificative de 2006 a prévu l'application d'un prélèvement de 20 % à acquitter par les SIIC sur les distributions de dividendes prélevées sur les bénéfices exonérés et effectuées au profit d'associés, autres que des personnes physiques, qui détiennent au moins 10 % des droits à dividendes desdites SIIC et qui ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent sur les dividendes reçus. Le prélèvement n'est toutefois pas dû lorsque le bénéficiaire de la distribution est une société soumise à une obligation de distribution intégrale du dividende qu'elle perçoit et dont les associés détenant, directement ou indirectement, au moins 10 % des droits à dividendes sont soumis à l'impôt sur les sociétés (ou un impôt équivalent) à raison de ces distributions.

## 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 30 juin 2017.

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

## 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 locataires sortant sont comptabilisées en résultat opérationnel dans le poste « Prestations diverses ».

## 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 produit au sein du poste « Autres prestations ».

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

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

En application de l'IFRIC 21, interprétation de l'IAS 37, la taxe foncière, la taxe sur les bureaux et la taxe sur les surfaces de stationnement sont intégralement comptabilisées au 1<sup>er</sup> janvier de chaque exercice (date du fait générateur). Il en est de même pour les refacturations anticipées de ces taxes aux locataires.

## 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.

## 2.14. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

## 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.

### 3. Estimations et jugements comptables déterminants

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

Les estimations risquant d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante concernent essentiellement la détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier

et l'évaluation de la juste valeur des instruments financiers. La juste valeur du patrimoine est déterminée notamment en se basant sur l'évaluation du patrimoine effectuée par un évaluateur indépendant selon la méthodologie décrite en note 2.4.

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

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

En millions d'euros

Immeuble	Valeur locative de marché	Taux de rendement potentiel	Évolution du taux de rendement potentiel								
			0,500%	0,375%	0,250%	0,125%	0,000%	(0,125)%	(0,250)%	(0,375)%	(0,500)%
Europalaza	20,7	5,24 %	335,9	343,4	351,2	359,4	368,0	377,0	386,4	396,4	406,8
Arcs de Seine	21,6	4,70 %	386,4	395,9	405,9	416,4	427,5	439,2	451,5	464,6	478,4
Rives de Bercy	11,8	5,63 %	179,6	183,3	187,2	191,3	195,5	199,9	204,6	209,4	214,5
Campus Hanami	10,0	5,50 %	140,1	143,1	146,1	149,4	152,7	156,2	159,9	163,7	167,8
<b>Total</b>	<b>64,2</b>	<b>5,27 %</b>	<b>1 042,0</b>	<b>1 065,7</b>	<b>1 090,4</b>	<b>1 116,5</b>	<b>1 143,7</b>	<b>1 172,4</b>	<b>1 202,4</b>	<b>1 234,2</b>	<b>1 267,5</b>
Impact sur la valorisation du portefeuille			(8,90) %	(6,83) %	(4,66) %	(2,38) %	0,00 %	2,50 %	5,13 %	7,91 %	10,82 %

Sources : BNP Paribas Real Estate, CATELA Valuation et Cushman & Wakefield

Ces données étant liées au marché, elles peuvent varier significativement dans le contexte actuel. Ainsi, elles peuvent avoir un impact significatif sur

l'évaluation de la juste valeur du patrimoine immobilier, aussi bien à la hausse qu'à la baisse.

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

En milliers d'euros

Instrument de couverture	Nominal	Taux couvert	Taux fixe	- 1 %	- 0,5 %	Évaluation au 30/06/2017	+ 0,5 %	+ 1 %
Cap	320 000	Euribor 6 mois	1,50 %	0	8	64	291	880
Cap	15 000	Euribor 3 mois	1,50 %	4	13	33	69	123
Cap	25 000	Euribor 3 mois	2,00 %	(1 160)	(583)	(22)	523	1 053
Swap	15 000	Euribor 3 mois	0,10 %	0	0	3	13	40
<b>Total</b>				<b>(1 156)</b>	<b>(562)</b>	<b>78</b>	<b>896</b>	<b>2 096</b>

## 4. Gestion des risques financiers

### 4.1. RISQUE LIÉ AU REFINANCEMENT

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

La totalité de la première tranche a été tirée le 26 juillet 2016 et 41 millions d'euros de la deuxième tranche ont été tirés le 12 décembre 2016.

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

### 4.2. RISQUE LIÉ À L'ESTIMATION ET À LA FLUCTUATION DE LA VALEUR DES ACTIFS IMMOBILIERS

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

Tous les actifs sont des immeubles de bureaux d'une surface supérieure à 30 000 m<sup>2</sup>, 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.

### 4.3. RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DES LOYERS DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX

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

### 4.4. RISQUE LIÉ À LA RÉGLEMENTATION DES BAUX

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

### 4.5. RISQUE DE CONTREPARTIE

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

Le Groupe est dépendant de certains locataires, qui au jour d'arrêtés des comptes consolidés semestriels sont au nombre de 5 et représentent environ 55 % des revenus locatifs perçus au cours du premier semestre 2017 et plus de 7 % individuellement. Bien que les actifs du Groupe fassent déjà ou puissent faire l'objet d'une location multi-utilisateurs, les difficultés financières d'un de ces locataires, la demande de renégociation des baux au moment de leur renouvellement ou le départ de l'un de ces locataires seraient susceptibles d'avoir un effet défavorable sur la situation financière, les résultats et les perspectives du Groupe.

### 4.6. RISQUE DE LIQUIDITÉ

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

Le groupe Cegereal a souscrit à quatre contrats de couverture :

En milliers d'euros

Établissement financier	Commonwealth Bank of Australia	Commonwealth Bank of Australia	Société Générale	Société Générale
Type de couverture	Cap	Cap	Cap	Swap
Montant nominal (En milliers d'euros)	320 000	15 000	15 000	25 000
Taux fixe	1,5 %	1,5 %	2 %	0,1 %
Taux couvert	Euribor 6 mois	Euribor 3 mois	Euribor 3 mois	Euribor 3 mois
Date de commencement	15/10/2016	15/12/2016	15/10/2019	15/12/2016
Date d'échéance finale	15/10/2019	15/10/2019	15/12/2021	15/12/2021

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 5.11 et 5.25. À la dernière échéance de paiement des intérêts, les covenants bancaires sont respectés.

## 4.7. RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

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

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 est négatif au cours du premier semestre 2017.

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

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

# 5. Commentaires sur l'état de situation financière consolidée et l'état du résultat global au 30 juin 2017

## 5.1. IMMEUBLES DE PLACEMENT

### • Valeur comptable des immeubles

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

En milliers d'euros

	Immeuble Rives de Bercy	Immeuble Europlaza	Immeuble Arcs de Seine	Campus Hanami	Total
31/12/15	202 000	361 000	379 000		942 000
Indemnité perçue	0	0	0		0
Dépenses ultérieures	0	5 630	139		5 769
Cessions	0	0	0		0
Variation de la juste valeur	(7 600)	(10 430)	37 561		19 531
30/06/16	194 400	356 200	416 700	-	967 300
Acquisitions	0	0	0	153 881	153 881
Indemnité perçue	0	0	0	0	0
Dépenses ultérieures	0	189	1 870	0	2 059
Cessions	0	0	0	0	0
Variation de la juste valeur	400	5 611	(3 270)	(1 881)	861
31/12/16	194 800	362 000	415 300	152 000	1 124 100
Acquisitions	0	0	0	0	0
Indemnité perçue	0	0	0	0	0
Dépenses ultérieures	0	329	4 889	287	5 505
Cessions	0	0	0	0	0
Variation de la juste valeur	700	5 671	7 311	413	14 095
30/06/17	195 500	368 000	427 500	152 700	1 143 700

• **Principales hypothèses de détermination de la juste valeur**

L'estimation de la juste valeur retenue par les évaluateurs au 30 juin 2017 est indiquée ci-dessous à partir des informations suivantes :

Actifs	Valeur d'expertise au 30/06/17 (hors droits)		Taux de rendement	Surface locative brute <sup>(1)</sup> au 30/06/17		Loyer facial annuel HT <sup>(2)</sup>	
	en millions d'euros	%	%	m <sup>2</sup>	%	en milliers d'euros	%
Europalaza (1999 <sup>(3)</sup> )	368 000	32	5,0 - 5,3	49 321	32	23 302	35
Arcs de Seine (2000 <sup>(3)</sup> )	427 500	37	4,7	45 167	29	21 244	32
Rives de Bercy (2003 <sup>(3)</sup> )	195 500	17	5,2	29 850	19	11 776	18
Campus Hanami (2016)	152 700	13	5,5	30 035	19	10 009	15
<b>Total</b>	<b>1 143 700</b>	<b>100</b>		<b>154 373</b>	<b>100</b>	<b>66 331</b>	<b>100</b>

(1) La surface locative brute comprend la surface des bureaux et archives et les quotes-parts de parties communes.

(2) Le loyer facial annuel inclut le loyer actuel quittancé aux locataires concernant les surfaces occupées au 30 juin 2017 et le loyer de marché, tel qu'estimé par les évaluateurs, concernant les locaux vacants.

(3) Année de construction ou de réhabilitation.

## 5.2. PRÊTS ET CRÉANCES (PART NON COURANTE)

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	30/06/17	31/12/16	30/06/16
Dépôts de garantie versés	24	23	23
Avantages consentis aux locataires à plus d'un an	15 335	22 926	26 393
<b>Prêts et créances (part non courante)</b>	<b>15 359</b>	<b>22 949</b>	<b>26 416</b>

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

## 5.3. CRÉANCES CLIENTS

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	30/06/17	31/12/16	30/06/16
Créances clients	10 808	16 539	11 823
Dépréciation créances clients	0	0	0
<b>Clients</b>	<b>10 808</b>	<b>16 539</b>	<b>11 823</b>

## 5.4. AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION

Le détail du poste s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	30/06/17	31/12/16	30/06/16
Avantages consentis aux locataires à moins d'un an	11 529	6 806	5 381
TVA	1 429	0	1 168
Fournisseurs débiteurs et autres créances	2 820	5 656	196
Fonds détenus dans le cadre du contrat de liquidité	286	247	294
<b>Autres créances d'exploitation</b>	<b>16 065</b>	<b>12 709</b>	<b>7 039</b>

## 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 42 321 milliers d'euros.

## 5.6. ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES

Échéances des créances au 30 juin 2017 :

En milliers d'euros

	Montant net de dépréciation des créances 30/06/17	Montant des créances non échues net de dépréciation	Montant des créances échues net de dépréciation	Montant des créances échues depuis moins de 6 mois	Montant des créances échues depuis plus de 6 mois et moins d'un an	Montant des créances échues depuis plus d'un an
<b>Créances non courantes</b>						
Prêts et créances à plus d'un an	15 359	15 359	0	0	0	0
<b>Total des créances non courantes</b>	<b>15 359</b>	<b>15 359</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Créances courantes</b>						
Créances clients*	10 808	6 271	4 537	4 329	208	0
Autres créances d'exploitation	16 065	16 065	0	0	0	0
Charges constatées d'avances	247	247	0	0	0	0
<b>Total des créances courantes</b>	<b>27 119</b>	<b>22 583</b>	<b>4 537</b>	<b>4 329</b>	<b>208</b>	<b>0</b>
<b>Total des créances</b>	<b>42 479</b>	<b>37 942</b>	<b>4 537</b>	<b>4 329</b>	<b>208</b>	<b>-</b>

\* Le montant des créances clients données en garantie des emprunts et décrit en note 5.25 s'élève à 10 808 milliers d'euros au 30 juin 2017.

Échéances des créances au 31 décembre 2016 :

En milliers d'euros

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

\* Le montant des créances clients données en garantie des emprunts et décrit en note 5.25 s'élève à 16 539 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

## 5.7. JUSTE VALEUR DES ACTIFS FINANCIERS

La juste valeur des actifs financiers au 30 juin 2017 est présentée ci-dessous :

En milliers d'euros

	30/06/17		31/12/16		Niveau de juste valeur (**)
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
Contrat « Cap » (*)	101	101	184	184	Niveau 2
<b>Total actifs non courants</b>	<b>101</b>	<b>101</b>	<b>184</b>	<b>184</b>	

(\*) Instruments financiers dérivés

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

Les caractéristiques des actifs non courants sont décrits en note 4.6 et 5.12.

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

## 5.8. ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

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

En milliers d'euros

Tableau synthétique des actifs et passifs financiers	30/06/17	31/12/16	30/06/16
Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	101	184	0
Placements détenus jusqu'à leur échéance	0	0	0
<b>Prêts et créances</b>			
Prêts et créances à plus d'un an	15 359	22 949	26 416
Créances courantes	26 873	29 248	18 861
Actifs financiers disponibles à la vente	0	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	42 321	18 634	26 346
<b>Total actifs financiers</b>	<b>84 654</b>	<b>71 016</b>	<b>71 623</b>
Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat		920	
<b>Passifs financiers évalués au coût amorti</b>			
Passifs non courants	582 435	581 556	407 312
Passifs courants	45 290	16 041	43 636
<b>Total passifs financiers</b>	<b>627 726</b>	<b>598 517</b>	<b>450 949</b>

## 5.9. VARIATION DE LA DÉPRÉCIATION DES ACTIFS FINANCIERS

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

## 5.10. CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

Composition et évolution des capitaux propres

	Nombre d'actions	Valeur nominale des actions	Capital	Réserves légales et primes	Réserves consolidées et résultat net
		en euros	en milliers d'euros	en milliers d'euros	en milliers d'euros
Capitaux propres au 31/12/2016	13 372 500	5	66 863	115 043	401 142
Distribution de dividendes	0	0	0	(28 082)	0
Autres variations	0	0	0	0	103
Autres éléments du résultat global	0	0	0	0	0
Diminution des réserves légales	0	0	0	(9 361)	9 361
Résultat de l'exercice	0	0	0	0	29 738
Diminution de capital en nominal	0	0	0	0	0
Variation des actions propres détenues	0	0	0	0	39
Capitaux propres au 30/06/2017	13 372 500	5	66 863	77 600	440 384

### Actions d'autocontrôle

En euros

	Montant au 30/06/17	Montant au 31/12/16	Montant au 30/06/16
Coût d'acquisition	443 844	479 153	376 825
Nombre de titres d'autocontrôle à la clôture	13 899	14 919	13 445

## 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
<b>Emprunts bancaires courants et non courants</b>					
Taux fixe	466 328	743	732	464 853	-
Taux variable	119 297	743	732	117 822	-
Intérêts courus non échus	1 673	1 673	-	-	-
Frais d'emprunts restant à étaler au TIE	(7 078)	(2 005)	(3 983)	(1 090)	-
Total au 30/06/2017	580 221	1 154	(2 519)	581 586	-

Les ratios décrits en 5.25 ont été calculés en date du 15 avril 2017 sont respectés. Les caractéristiques de l'emprunt sont décrites dans les notes 4.1 et 4.7.

## 5.12. INSTRUMENTS FINANCIERS

Le tableau synthétique des instruments financiers se présente comme suit :

En milliers d'euros		
	30/06/17	31/12/16
Contrat « Cap »	101	184
<b>Instruments financiers actif</b>	<b>101</b>	<b>184</b>
Bons de souscription d'actions	0	716
Contrat « Swap »	0	205
<b>Instruments financiers passif</b>	<b>0</b>	<b>920</b>

Les caractéristiques des contrats « cap » et « swap » sont décrites en note 4.6.

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

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

## 5.13. JUSTE VALEUR DES PASSIFS FINANCIERS

La juste valeur des passifs financiers au 30 juin 2017 est présentée ci-dessous :

	30/06/17		31/12/16		30/06/16		Niveau de juste valeur (**)
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
Emprunt courant et non courant	578 547	583 372	578 071	585 977	403 254	411 080	Niveau 2
Contrat « Swap » (*)	0	0	205	205	0	0	Niveau 2
Bons de souscription d'actions (*)	0	0	716	716	750	750	Niveau 1
<b>Total passifs</b>	<b>578 547</b>	<b>583 372</b>	<b>578 992</b>	<b>586 897</b>	<b>404 004</b>	<b>411 830</b>	

(\*) Instruments financiers dérivés

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

Les caractéristiques des passifs non courants sont décrites en notes 4.6 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.

## 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.

## 5.15. AUTRES DETTES D'EXPLOITATION

Elles se composent comme suit :

En milliers d'euros			
	30/06/17	31/12/16	30/06/16
Personnel	183	322	242
Jetons de présence	70	159	
TVA, impôts divers et charges sociales à payer	7 246	2 379	6 047
Appels de charges locatives	1 192	1 177	1 094
Locataires - Dettes diverses	1 136	2 693	1 005
Associés	28 082	60	26 746
<b>Autres dettes d'exploitation</b>	<b>37 909</b>	<b>6 789</b>	<b>35 134</b>
Autres dettes sur immobilisations	1 341	1 195	2 834
Dettes sur immobilisations	1 341	1 195	2 834
<b>Autres dettes</b>	<b>39 250</b>	<b>7 985</b>	<b>37 968</b>

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.

## 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 30/06/17	Valeur contractuelle non actualisée	Valeur contractuelle non actualisée		
			Échéances à un an au plus	Échéances à plus d'un an et moins de 5 ans	Échéances à plus de 5 ans
<b>Passifs non courants</b>					
Emprunts part à plus d'un an	577 061	585 625	1 486	584 139	-
Autres dettes financières à plus d'un an	5 374	5 374	-	-	5 374
Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an	-	-	-	-	-
<b>Total passifs non courants</b>	<b>582 435</b>	<b>590 999</b>	<b>1 486</b>	<b>584 139</b>	<b>5 374</b>
<b>Passifs courants</b>					
Emprunts part à moins d'un an	3 160	3 160	3 160	-	-
Dettes fournisseurs	2 880	2 880	2 880	-	-
Dettes d'impôts sur les bénéfices	-	-	-	-	-
Autres dettes d'exploitation	39 250	39 250	39 250	-	-
Autres passifs financiers	-	-	-	-	-
<b>Total passifs courants</b>	<b>45 290</b>	<b>45 290</b>	<b>45 290</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

## 5.17. PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

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

## 5.18. LOYERS

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

En milliers d'euros

	30/06/17 6 mois	31/12/16 12 mois	30/06/16 6 mois
Revenus locatifs immeuble « Europlaza »	9 203	19 183	9 479
Revenus locatifs immeuble « Arcs de Seine »	6 995	17 747	9 951
Revenus locatifs immeuble « Rives de Bercy »	4 954	9 847	4 924
Revenus locatifs immeuble « Campus Hanami »	4 823	419	-
<b>Total des revenus locatifs</b>	<b>25 975</b>	<b>47 196</b>	<b>24 354</b>

Les loyers facturés s'élèvent à 29 983 milliers d'euros et correspondent aux loyers IFRS (25 975 milliers d'euros) augmentés des avantages accordés aux locataires (4 008 milliers d'euros).

### Autres prestations

Les autres prestations se composent comme suit :

En milliers d'euros

	30/06/17 6 mois	31/12/16 12 mois	30/06/16 6 mois
Refacturations de charges locatives	4 319	6 323	3 605
Refacturations d'impôts	6 127	4 599	4 535
Autres refacturations locataires et produits divers	229	463	2 457
Indemnités	0	2 606	0
<b>Autres prestations</b>	<b>10 675</b>	<b>13 991</b>	<b>10 597</b>

En application de l'interprétation IFRIC 21, les refacturations d'impôt correspondent aux refacturations sur une année pleine.

Les autres refacturations locataires et produits divers incluent notamment des indemnités pour 125 milliers d'euros.

## 5.19. CHARGES LIÉES AUX IMMEUBLES

Elles se composent comme suit :

En milliers d'euros	30/06/17 6 mois	31/12/16 12 mois	30/06/16 6 mois
Charges locatives	4 494	6 744	3 636
Impôts	6 641	5 034	4 942
Honoraires	2 265	4 281	2 212
Entretien	192	136	104
Charges sur locaux vacants	670	968	458
Autres charges	44	59	45
<b>Charges liées aux immeubles</b>	<b>14 306</b>	<b>17 221</b>	<b>11 396</b>

En application de l'interprétation IFRIC 21, les charges d'impôt correspondent à une année pleine.

Les honoraires sont composés essentiellement des honoraires d'asset management avec la société Northwood Investors Asset Management pour 2 068 milliers d'euros au 30 juin 2017 contre 3 975 milliers d'euros au 31 décembre 2016. Ces honoraires sont calculés en fonction de l'actif net réévalué du Groupe.

L'impact de la vacance sur l'ensemble de ces charges s'élève au 30 juin 2017 à 1 024 milliers d'euros.

## 5.20. FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Les charges administratives sont essentiellement composées d'honoraires à hauteur de 786 milliers d'euros et de charges de personnel à hauteur de 673 milliers d'euros.

## 5.21. AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS

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

## 5.22. RÉSULTAT FINANCIER

Il se détaille comme suit :

En milliers d'euros	30/06/17 6 mois	31/12/16 12 mois	30/06/16 6 mois
Produits financiers	204	53	0
Charges financières	(5 102)	(17 972)	(7 074)
<i>Intérêts sur emprunts bancaires</i>	<i>(5 102)</i>	<i>(13 141)</i>	<i>(7 074)</i>
<b>Résultat financier</b>	<b>(4 898)</b>	<b>(17 919)</b>	<b>(7 074)</b>

## 5.23. 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.

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

En milliers d'euros	30/06/17 6 mois	31/12/16 12 mois	30/06/16 6 mois
Impôt sur les sociétés <sup>(1)</sup>	0	0	0
Contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés <sup>(2)</sup>	0	802	802
<b>Charge d'impôt</b>	<b>-</b>	<b>802</b>	<b>802</b>

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

(2) Contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés au titre des montants distribués ayant la nature de dividendes.

## 5.24. 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 30 juin 2017 soit 2,23 euros.

En application de l'IAS 33, les actions potentielles (BSA) sont considérées comme dilutives au 30 juin 2017. Le montant du résultat par action dilué est de 2,04 euros.

En milliers d'euros	30/06/17 6 mois	31/12/16 12 mois
Résultat net part du Groupe (en milliers d'euros)	29 738	41 265
Nombre moyen d'action pondéré avant dilution	13 358 601	13 359 055
<b>Résultat par action (en euros)</b>	<b>2,23</b>	<b>3,09</b>
Résultat net part du Groupe, après effet des titres dilutifs (en milliers d'euros)	29 022	41 972
Nombre moyen d'action pondéré après dilution	14 223 601	14 224 055
<b>Résultat dilué par action (en euros)</b>	<b>2,04</b>	<b>2,95</b>

## 5.25. ENGAGEMENTS HORS BILAN ET SÛRETÉS

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

### • Engagements donnés

#### Convention de crédit

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

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

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

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

- Concernant la filiale Prothin uniquement, ne pas acquérir de nouvel actif, immeuble (à l'exception d'un financement par fonds propres) ou de prise de participation ;
- Rembourser par anticipation de tout ou partie de l'emprunt en cas d'un changement de contrôle de la société ou de la cession totale ou partielle d'un des immeubles, d'expropriation ou de sinistre ;
- Le remboursement anticipé de l'emprunt donnerait lieu à des coûts de rupture et une indemnité de remboursement anticipée ;
- Dans l'hypothèse où le Groupe ne serait plus soumis au régime des SIIC : démontrer qu'il bénéficie des fonds propres lui permettant de s'acquitter du paiement de tous impôts et indemnités dont il pourrait être redevable et que la perte de ce régime n'est pas susceptible d'entraîner un décaissement effectif d'impôt sur les sociétés de sa part pendant la durée de crédit de nature à constituer un événement défavorable significatif ;

Aux termes de la convention de crédit du 15 décembre 2016 de 100 millions d'euros, les sommes mises à disposition devront être employées uniquement au refinancement de l'intégralité des sommes dues au titre du crédit antérieur. Cette convention soumet le Groupe aux principaux engagements suivants :

- Inscription d'hypothèques conventionnelles données sur le patrimoine immobilier de Hanami Rueil SCI ;
- Cession Dailly des créances portant sur les loyers le patrimoine immobilier de Hanami Rueil SCI ;
- Nantissement de premier rang sur les comptes bancaires de Hanami Rueil SCI. Le Groupe s'engage à ne pas clôturer ces comptes, à ne pas ouvrir d'autres comptes bancaires que les comptes identifiés dans la convention de crédit ;
- Nantissement des Titres de la SCI Hanami Rueil, portant sur le compte titres ouvert au nom de K-RUEIL et de Cegereal ;
- Nantissement des créances relatives aux prêts subordonnés octroyé par K-RUEIL ou Cegereal ;
- Maintenir le ratio LTV (encours du crédit / valeurs de marché des immeubles) à un niveau inférieur à 70 % ;
- Maintenir le ratio DSC (revenu disponible / (Frais financiers + commission d'agent + montant en principal remboursé)) à un niveau supérieur à 115 % ;
- Ne pas consentir de privilèges sur ces actifs, droits ou revenus, autres que les sûretés ;
- Communiquer à l'Agent les documents comptables et financiers, les rapports d'expertise, les calculs de ratios financiers et les autres informations relatives aux immeubles définis dans la convention de crédit ;
- Permettre à l'Agent de procéder aux audits et visites définis par la convention de crédit ;
- Souscrire les assurances définies par la convention de crédit ;
- Souscrire des contrats de couverture ;
- Ne pas contracter d'autre endettement que ceux prévus par la convention de crédit ;
- Ne pas accorder de crédit ou de prêt à l'exception de ceux prévus par la convention de crédit ;
- Concernant la filiale Hanami Rueil SCI uniquement, ne pas acquérir de nouvel actif, immeuble (à l'exception d'un financement par fonds propres) ou de prise de participation ;
- Rembourser par anticipation de tout ou partie de l'emprunt en cas d'un changement de contrôle de la société ou de la cession totale ou partielle d'un des immeubles, d'expropriation ou de sinistre ;
- Le remboursement anticipé de l'emprunt donnerait lieu à des coûts de rupture et une indemnité de remboursement anticipée ;
- Hanami Rueil SCI s'engage à demeurer une société transparente fiscalement au sens de l'article 8 du Code général des impôts et à ne pas opter pour l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés ;

### Advisory Services Agreement

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 entrant en vigueur le 1<sup>er</sup> 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 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.

Au 30 juin 2017, aucune somme n'a été enregistrée dans les comptes au titre de la rémunération variable compte tenu des différents facteurs entrant dans le calcul et principalement de la forte sensibilité de cette rémunération à la valorisation du portefeuille, ne permettant pas d'établir une estimation fiable de ce montant à la date d'arrêt des comptes.

#### • Engagements reçus

Les cautions reçues de la part des locataires s'élèvent au 30 juin 2017 à 26 589 milliers d'euros.

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

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

Les parties pouvaient, jusqu'à l'entrée en vigueur la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (dite « loi Pinel »), déroger contractuellement à cette disposition de résiliation triennale. Pour les baux signés à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2014 (date d'entrée en vigueur de la loi Pinel), cette faculté a été limitée dans certains cas.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement, terme d'avance, et est indexé annuellement.

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

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

Au 30 juin 2017, les loyers futurs minimaux (hors TVA et hors refacturation de taxes et charges), hors renégociations intervenues postérieurement à la clôture du 31 décembre 2016 à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissent comme suit :

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

En milliers d'euros

	Loyers futurs minimaux par année		
	30/06/17	31/12/16	30/06/16
2 <sup>e</sup> semestre 2016			25 226
2017	25 347	55 085	45 990
2018	49 655	50 196	39 667
2019	47 064	46 414	36 330
2020	42 164	37 116	29 111
2021	38 470	29 825	24 330
2022	22 148	8 291	2 879
2023	18 814	7 217	1 695
2024	16 330	4 591	
2025	15 762		

## 5.26. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

### • Transactions avec les sociétés liées

Depuis le 5 novembre 2015, le concert Northwood est actionnaire majoritaire. À ce titre, les transactions avec le Concert Northwood et Northwood Investors France Asset Management S.A.S. sont qualifiées de transactions avec des parties liées.

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

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

En milliers d'euros

	30/06/17 6 mois	31/12/16 12 mois	30/06/16 6 mois
<b>Impact sur le résultat opérationnel</b>			
Charges liées aux immeubles : Honoraires d'Asset management	2 068	3 975	1 973
Frais de fonctionnement : Honoraires	11	0	0
<b>Total compte de résultat</b>	<b>2 079</b>	<b>3 975</b>	<b>1 973</b>
<b>Impact sur le bilan actif</b>			
Charges constatées d'avance	0	0	0
Autres créances	6	0	0
<b>Total bilan actif</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Impact sur le bilan passif</b>			
Emprunts part à plus d'un an	0	0	0
Dettes fournisseurs	0	200	0
<b>Total bilan passif</b>	<b>-</b>	<b>200</b>	<b>-</b>

### • Transactions avec les principaux dirigeants

Rémunérations du président du Conseil d'administration

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

Rémunérations des principaux dirigeants

En milliers d'euros

Catégories prévues par la norme	30/06/17 6 mois	31/12/16 12 mois	30/06/16 6 mois
Avantages du personnel à court terme	300	600	314
Avantages postérieurs à l'emploi	0	0	0
Autres avantages à long terme	0	0	0
Indemnités de fin de contrat	0	0	0
Avantages sur capitaux propres	103	102	0
<b>Total</b>	<b>403</b>	<b>702</b>	<b>314</b>

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

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

Le 5 novembre 2015, le Conseil a décidé de soumettre M. Raphael Tréguier à un engagement de non-concurrence, non-sollicitation, confidentialité et non-dénigrement pour une période de 6 mois à compter de la date de cessation des fonctions. En contrepartie de cet engagement de non-concurrence, il est convenu que M. Raphael Tréguier percevrait, pendant une durée de 6 mois, une indemnité de non-concurrence mensuelle égale à la somme de :

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

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

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

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

Jetons de présence versés aux mandataires sociaux

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, une somme de 194 522 euros a été versée au titre des jetons de présence.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, une somme maximale de 200 000 euros a été allouée au titre des jetons de présence.

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

Néant

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

Néant

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

Le Groupe a des « key personnel » communs avec la société Northwood Investors. Ces personnes sont certains administrateurs.

## 5.27. PERSONNEL

L'effectif du Groupe est composé de trois salariés au 30 juin 2017, soit autant qu'au 31 décembre 2016.

## 5.28. INFORMATIONS RELATIVES AUX HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les commissaires aux comptes sont :

### **KPMG Audit FS I**

Tour Egho  
2 avenue Gambetta  
92066 Paris-La Défense Cedex  
Date de renouvellement de mandat : AGO/AGE du 20 Avril 2017.

### **Denjean et associés**

35 avenue Victor Hugo  
75116 Paris  
Date de renouvellement de mandat : AGO/AGE du 20 Avril 2017.

Les honoraires comptabilisés au titre de la période close le 30 juin 2017 sont les suivants :

En milliers d'euros

	Montant (HT)			%		
	30/06/17	31/12/16	30/06/16	30/06/17	31/12/16	30/06/16
Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des états financiers	156	223	112	96	69	72
Honoraires comptabilisés au titre des conseils et prestations entrant dans les services autres que la certification des comptes	7	57	43	4	31	28
<b>Total</b>	<b>162</b>	<b>280</b>	<b>156</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## 5.29. ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

GE Capital a signé un protocole d'accord afin de mettre fin à son bail et donnera congé fin août 2017.

# 4. Rapport des commissaires aux comptes

**Cegereal S.A.**

Siège social : 42, rue de Bassano - 75008 Paris

Capital social : €66.862.500

## Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2017

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 30 juin 2017

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société Cegereal S.A., relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 30 juin 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

## I - CONCLUSION SUR LES COMPTES

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

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

## II – VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

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

Paris-La Défense, le 21 juillet 2017

**KPMG Audit FS I**

Regis Chemouny  
Associé



**Denjean & Associés**

Thierry Denjean  
Associé

**Denjean**  
A s s o c i é s

## CEGEREAL

Actionnaires et Relations Investisseurs  
42, rue de Bassano - 75008 Paris  
Tél. : 01 42 25 76 36  
[info@cegeréal.com](mailto:info@cegeréal.com)

[www.cegeréal.com](http://www.cegeréal.com)

Création & production : **TERRE DE SIENNE**



**CeGeREAL**