



Altarea

(société en commandite par actions)

**Prospectus d'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris
d'obligations d'un montant de 100.000.000 € portant intérêt au taux de 3,00 % l'an
et venant à échéance le 23 mai 2021**

Ce document constitue un prospectus (le "**Prospectus**") au sens de l'article 5.3 de la directive 2003/71/CE du Parlement Européen et du Conseil en date du 4 novembre 2003, telle que modifiée.

Les obligations émises dans le cadre de l'emprunt obligataire d'Altarea (l'"**Emetteur**") d'un montant nominal total de 100.000.000 € portant intérêt au taux de 3,00 % l'an et venant à échéance le 23 mai 2021 (les "**Obligations**") seront émises le 23 mai 2014 (la "**Date d'Emission**").

Les Obligations porteront intérêt à compter de la Date d'Emission (incluse) au taux de 3,00 % l'an, payable annuellement à terme échu le 23 mai de chaque année, et pour la première fois le 23 mai 2015 pour la période courant de la Date d'Emission (incluse) au 23 mai 2015 (exclu).

A moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées ou rachetées et annulées, conformément aux modalités des Obligations, les Obligations seront remboursées à leur valeur nominale le 23 mai 2021 (la "**Date d'Echéance**"). Les Obligations pourront, et dans certaines hypothèses devront, être remboursées avant la Date d'Echéance, en totalité ou en partie, à leur valeur nominale, majorée le cas échéant des intérêts courus jusqu'à la date de remboursement (exclue), dans les conditions décrites aux Articles 4.2, 6, 8 et 9 des modalités des Obligations.

Les Obligations seront émises sous forme de titres au porteur dématérialisés d'une valeur nominale de 100.000 € chacune. La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et suivants du Code monétaire et financier. Aucun document matérialisant la propriété des Obligations (y compris des certificats représentatifs prévus à l'article R.211-7 du Code monétaire et financier) ne sera remis en représentation des Obligations.

Une fois émises, les Obligations seront inscrites en compte à la Date d'Emission dans les livres d'Euroclear France qui créditera les comptes des Teneurs de Compte. "**Teneur de Compte**" désigne tout intermédiaire autorisé à détenir, directement ou indirectement, des comptes-titres pour le compte de ses clients auprès d'Euroclear France, Clearstream Banking, société anonyme et Euroclear Bank S.A./N.V.

Les Obligations ont fait l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris à compter de la Date d'Emission. Euronext Paris est un marché réglementé au sens de la directive 2004/39/CE du Parlement Européen et du Conseil en date du 21 avril 2004, telle que modifiée.

Ni les Obligations, ni la dette à long-terme de l'Emetteur ne font l'objet d'une notation.

Des exemplaires du présent Prospectus, du Document de Référence 2013 et du Document de Référence 2012 (tels que ces termes sont définis à la section "*Documents incorporés par référence*" ci-après) seront disponibles pour consultation et pourront être obtenus, sans frais, (i) au siège social de l'Emetteur (8, avenue Delcassé – 75008 Paris – France) et à l'établissement désigné de l'Agent Financier (CACEIS Corporate Trust – 1-3, place Valhubert – 75013 Paris – France) aux heures habituelles d'ouverture des bureaux et (ii) sur les sites Internet de l'Emetteur (www.altareacogedim.com) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

Se reporter à la section "Facteurs de Risques" pour une description de certains facteurs devant être pris en compte par des investisseurs potentiels avant tout investissement dans les Obligations.



En application des articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier et de son règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers (l'"**AMF**") a apposé le visa numéro n° 14-217 en date du 21 mai 2014 sur le présent Prospectus.

Ce Prospectus a été établi par l'Emetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié "*si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes*". Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés.

**Chef de File
MORGAN STANLEY**

L'Emetteur atteste qu'à sa connaissance, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues ou incorporées par référence dans le présent Prospectus sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Le présent Prospectus contient ou incorpore par référence des indications sur les perspectives et axes de développement de l'Emetteur. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel ou de termes à caractère prospectif tels que "considérer", "envisager", "entendre", "devoir", "estimer", "souhaiter", "pouvoir", ou, le cas échéant, la forme négative de ces mêmes termes, ou toute autre variante ou terminologie similaire. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations sont fondées sur des données, hypothèses et estimations considérées comme raisonnables par l'Emetteur. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire. Ces informations sont mentionnées dans différentes sections du présent Prospectus et contiennent des données relatives aux intentions, estimations et objectifs de l'Emetteur concernant, notamment, le marché dans lequel il évolue, sa stratégie, sa croissance, ses résultats, sa situation financière, sa trésorerie et ses prévisions. Les informations prospectives mentionnées dans le présent Prospectus ou incorporées par référence sont données uniquement à la date du présent Prospectus. L'Emetteur opère dans un environnement concurrentiel et en constante évolution. Il ne peut donc être en mesure d'anticiper tous les risques, incertitudes ou autres facteurs susceptibles d'affecter son activité, leur impact potentiel sur son activité ou encore dans quelle mesure la matérialisation d'un risque ou d'une combinaison de risques pourrait avoir des résultats significativement différents de ceux mentionnés dans toute information prospective, étant rappelé qu'aucune de ces informations prospectives ne constitue une garantie de résultats réels.

*Morgan Stanley & Co. International plc (le "**Chef de File**") n'a pas vérifié les informations contenues ou incorporées par référence dans le présent Prospectus. Le Chef de File ne fait aucune déclaration expresse ou implicite et n'accepte aucune responsabilité quant à l'exactitude ou au caractère exhaustif de toute information contenue ou incorporée par référence dans le présent Prospectus.*

Le présent Prospectus et toute autre information fournie dans le cadre de l'offre des Obligations ne constituent ni une offre ni une invitation par ou pour le compte de l'Emetteur ou du Chef de File à souscrire ou à acquérir l'une quelconque des Obligations.

*Nul n'est, ni n'a été, autorisé par l'Emetteur ou le Chef de File à transmettre des informations ou à faire des déclarations relatives à la vente ou à l'émission des Obligations autres que celles contenues ou incorporées par référence dans le présent Prospectus et si de telles informations ou déclarations ont été transmises ou faites, elles ne sauraient être considérées comme ayant été autorisées par l'Emetteur ou le Chef de File. En aucune circonstance la remise du présent Prospectus ou une quelconque vente d'Obligations ne peut impliquer (i) qu'il n'y ait pas eu de changement dans la situation de l'Emetteur ou du groupe constitué de l'Emetteur et de ses filiales consolidées (ensemble, le "**Groupe**") depuis la date du présent Prospectus ou (ii) que les déclarations et informations qu'il contient ou qui y sont incorporées par référence soient exactes à toute date postérieure à celle à laquelle elles ont été faites ou fournies.*

Chaque investisseur potentiel devra juger par lui-même de la pertinence des informations contenues ou incorporées par référence dans le présent Prospectus et fonder sa décision de souscription ou d'achat d'Obligations sur les recherches qu'il jugera nécessaires. Le Chef de File ne s'engage pas à contrôler la situation financière ou la situation générale de l'Emetteur et/ou du Groupe pendant la durée de l'emprunt, ni à faire part à un quelconque investisseur ou investisseur potentiel des informations qu'il serait amené à connaître à ce sujet. Les investisseurs doivent en particulier procéder à leur propre analyse et leur propre évaluation de toutes les considérations liées à un investissement dans les Obligations et des risques liés à l'Emetteur, à son activité, à sa situation financière, au Groupe et aux Obligations émises et doivent consulter leurs propres conseillers financiers ou juridiques quant aux risques découlant d'un investissement dans les Obligations et quant à la pertinence d'un tel investissement au regard de leur situation personnelle. Les investisseurs potentiels sont invités à lire attentivement la section intitulée "Facteurs de risques" du présent Prospectus avant de décider d'investir dans les Obligations.

Dans certains pays, la diffusion du présent Prospectus et l'offre ou la vente des Obligations peuvent faire l'objet de restrictions légales ou réglementaires. Ni l'Emetteur, ni le Chef de File ne garantit que le présent Prospectus sera distribué conformément à la loi, ou que les Obligations seront offertes conformément à la loi, dans le respect de tout enregistrement applicable ou de toute autre exigence qu'aurait une juridiction, ou en vertu d'une exemption qui y serait applicable, et ils ne sauraient être responsables d'avoir facilité une telle distribution ou une telle offre. En particulier, ni l'Emetteur, ni le Chef de File n'a entrepris d'action visant à permettre l'offre au public des Obligations ou la distribution du présent Prospectus dans une juridiction qui exigerait une action en ce sens. En conséquence, les Obligations ne pourront être offertes ou vendues, directement ou indirectement, et ni le présent Prospectus, ni aucun autre document d'offre ne pourra être distribué ou publié dans une juridiction, si ce n'est en conformité avec toute loi ou réglementation applicable. Les personnes qui viendraient à se trouver en possession du présent Prospectus sont invitées à se renseigner sur lesdites restrictions et à les respecter. Une description de certaines de ces restrictions

d'offre et de vente des Obligations et de distribution du présent Prospectus et de tout autre document promotionnel relatif aux Obligations figure à la section "Souscription et Vente" du présent Prospectus.

*Les Obligations n'ont pas fait et ne feront pas l'objet d'un enregistrement en vertu de la loi américaine sur les valeurs mobilières de 1933, telle que modifiée (la "**Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières**"). Au regard de la législation américaine, et sous réserve de certaines exceptions, les Obligations ne peuvent être offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique ou à des, ou pour le compte de, ressortissants américains ("U.S. Persons", tel que ce terme est défini par la réglementation S de la Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières).*

*Le présent Prospectus est destiné uniquement aux personnes (1) qui ont une expérience professionnelle en matière d'investissements répondant aux dispositions de l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion Order 2005, tel qu'amendé (l'"**Ordre de Promotion Financière**")), (2) qui sont des personnes répondant aux dispositions de l'article 49(2)(a) à (d) ("high net worth companies, unincorporated associations, etc.") de l'Ordre de Promotion Financière, (3) qui ne se trouvent pas au Royaume-Uni ou (4) qui sont des personnes à qui une invitation ou une incitation à réaliser une activité d'investissement (au sens de la section 21 du Financial Services and Markets Act 2000) dans le cadre de l'émission ou la vente de valeurs mobilières pourraient être légalement communiquée ou avoir pour effet d'être communiquée (toutes ces personnes étant ensemble désignées comme "**personnes habilitées**"). Le présent Prospectus est destiné uniquement aux personnes habilitées et ne doit pas être utilisé ou invoqué par des personnes non habilitées. Tout investissement ou toute activité d'investissement en relation avec le présent Prospectus est réservé aux personnes habilitées et ne peut être réalisé que par des personnes habilitées.*

*Dans le présent Prospectus, toute référence à "**€**", "**EURO**", "**EUR**" ou à "**euro**" désigne la devise ayant cours légal dans les Etats membres de l'Union Européenne ayant adopté la monnaie unique introduite conformément au Traité instituant la Communauté Economique Européenne, tel que modifié.*

TABLE DES MATIERES

PERSONNE RESPONSABLE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS	5
FACTEURS DE RISQUES	6
DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE	11
MODALITES DES OBLIGATIONS	14
EVENEMENTS RECENTS.....	22
FISCALITE	25
SOUSCRIPTION ET VENTE	27
INFORMATIONS GENERALES	28

PERSONNE RESPONSABLE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS

1. Personne responsable des informations contenues dans le Prospectus

Altarea

dûment représentée par
Altafi 2, co-gérante d'Altarea
représentée par son Président, Monsieur Alain Taravella
8, rue Delcassé
75008 Paris
France

2. Déclaration de la personne responsable des informations contenues dans le Prospectus

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues ou incorporées par référence dans le présent Prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013, présentés dans le document de référence n° D14-0188 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 21 mars 2014, ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux des comptes, figurant en pages 123 et 124, qui contient une observation sur la note 2.1 « Changements de méthodes intervenus en 2013 » de l'annexe aux comptes consolidés relative notamment à l'application des normes IFRS 10, 11, 12 et 13.

Paris, le 21 mai 2014

Altarea

dûment représentée par
Altafi 2, co-gérante d'Altarea
représentée par son Président, Monsieur Alain Taravella

FACTEURS DE RISQUES

L'Emetteur considère que les facteurs de risques décrits ci-après sont importants pour prendre une décision d'investissement concernant les Obligations et/ou peuvent altérer sa capacité à remplir les engagements que lui imposent les Obligations à l'égard des investisseurs. La possibilité que ces risques surviennent est difficilement prévisible et l'Emetteur n'est pas en mesure de se prononcer sur l'éventuelle survenance de ces risques.

Les paragraphes ci-après présentent les principaux facteurs de risques liés à l'Emetteur et aux Obligations que l'Emetteur considère, à la date du présent Prospectus, significatifs pour les Obligations. Ces facteurs de risques ne sont cependant pas exhaustifs. D'autres facteurs de risques, non connus de l'Emetteur ou non déterminants à cette date, peuvent avoir un impact significatif sur un investissement dans les Obligations. En outre, les facteurs de risques décrits ci-après peuvent se combiner et être liés les uns aux autres.

Préalablement à toute décision d'investissement concernant les Obligations, les investisseurs potentiels sont invités à examiner avec attention l'ensemble des informations contenues ou incorporées par référence dans le présent Prospectus, et notamment les facteurs de risques détaillés ci-après. En particulier, les investisseurs potentiels, souscripteurs et Porteurs doivent procéder à leur propre analyse et leur propre évaluation de toutes les considérations liées à un investissement dans les Obligations et des risques liés à l'Emetteur, à son activité, à sa situation financière, au Groupe et aux Obligations. Ils sont par ailleurs invités à consulter leurs propres conseillers financiers ou juridiques quant aux risques découlant d'un investissement dans les Obligations et quant à la pertinence d'un tel investissement au regard de leur situation personnelle.

L'Emetteur considère que les Obligations doivent uniquement être acquises par des investisseurs qui sont des établissements financiers ou d'autres investisseurs professionnels qui sont en position de mesurer les risques spécifiques qu'implique un investissement dans les Obligations, ou qui agissent sur les conseils d'établissements financiers.

L'ordre de présentation des facteurs de risques ci-après n'est pas une indication de leur probabilité de survenance.

Les termes définis dans la section "Modalités des Obligations" du présent Prospectus auront le même sens lorsqu'ils sont utilisés ci-après.

1. Risques liés à l'Emetteur

Les facteurs de risques liés à l'Emetteur et à son activité sont décrits à la section 6.10 (pages 238 à 246) du Document de Référence 2013 incorporé par référence dans le présent Prospectus, et concernent :

1.1 Risques inhérents aux activités de l'Emetteur

- Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique
- Risques liés à l'évolution du commerce électronique et à la concurrence
- Risques liés aux opérations de développement
- Risques liés aux actifs et à l'activité de foncière
- Risques liés aux stocks et à leur gestion
- Risques d'insolvabilité des locataires et des acquéreurs
- Risque lié à l'évaluation des actifs immobiliers
- Risques liés à une défaillance d'Internet ou de la plateforme technique de Rue Du Commerce, aux virus et au piratage informatique

1.2 Risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance

- Risques juridiques et réglementaire
- Risques de litiges
- Risque fiscal lié notamment au statut de société d'investissement immobilier cotée (SIIC)
- Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées

1.3 Risques sociaux et environnementaux

- Risques liés à la santé ou à la sécurité publique (amiante, légionnelle, plomb, installations classées, etc.)
- Risques sociaux et environnementaux

- 1.4 Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières de l'Emetteur
- Risques de liquidités – capacité d'endettement – respect des covenants bancaires
 - Risque de taux et de couverture de taux
 - Risque de contrepartie
 - Risque sur actions
 - Risque de change

1.5 Risques de conflits d'intérêts

2. Risques liés aux Obligations

2.1 Un investissement dans les Obligations peut ne pas être adapté à tous les investisseurs

Chaque investisseur potentiel doit déterminer, sur la base de son propre examen et avec l'intervention de tout conseiller qu'il pourra juger utile selon les circonstances, l'opportunité d'un investissement dans les Obligations au regard de sa situation personnelle. En particulier, chaque investisseur potentiel devrait :

- (i) avoir une connaissance et une expérience des transactions sur les marchés de capitaux et des obligations ainsi qu'une connaissance des risques liés à un investissement dans les Obligations ;
- (ii) prendre sa décision après une étude approfondie des informations contenues ou incorporées par référence dans le Prospectus et des informations d'ordre général relatives aux Obligations ;
- (iii) avoir accès à, et savoir manier, des outils d'analyse appropriés pour évaluer, à la lumière de sa situation personnelle et de sa sensibilité au risque, un investissement dans les Obligations et l'effet que celles-ci pourraient avoir sur l'ensemble de son portefeuille d'investissement ;
- (iv) disposer de ressources financières et de liquidités suffisantes pour supporter les risques inhérents à l'acquisition d'Obligations ; et
- (v) être capable d'évaluer (seul ou avec l'assistance d'un conseiller financier) les évolutions possibles de l'économie, des taux d'intérêt ou de tout autre facteur qui pourrait affecter son investissement et sa capacité à faire face aux risques encourus.

En outre, certains investisseurs potentiels sont soumis à une réglementation stricte en matière d'investissements. Ces investisseurs potentiels devront consulter leur conseil juridique afin de déterminer si la loi les autorise à investir dans les Obligations, si l'investissement dans les Obligations est compatible avec leurs autres emprunts et si d'autres restrictions d'achat des Obligations leur sont applicables.

2.2 Risques généraux relatifs aux Obligations

Les Obligations peuvent être rachetées ou remboursées par anticipation par l'Emetteur

L'Emetteur se réserve le droit de procéder à des rachats d'Obligations à quelque prix que ce soit, en bourse ou hors bourse, conformément aux lois et règlements applicables. Ces opérations étant sans incidence sur le calendrier normal de remboursement des Obligations restant en circulation, elles réduisent cependant le rendement des Obligations qui pourraient être remboursées par anticipation, ce rendement étant inférieur au rendement des Obligations remboursées à maturité.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où l'Emetteur serait obligé de payer des montants additionnels au regard des Obligations du fait d'un prélèvement ou d'une retenue à la source tel que prévu à l'Article 6 des modalités des Obligations, l'Emetteur pourra et, dans certaines circonstances, devra, rembourser l'intégralité des Obligations en circulation conformément aux dispositions de cet Article.

Les Obligations peuvent faire l'objet d'un remboursement anticipé au gré des Porteurs

Dans les hypothèses décrites aux Articles 4.2 et 9 des modalités des Obligations, tout Porteur pourra, à son gré, demander le remboursement anticipé de tout ou partie des Obligations qu'il détient à leur valeur nominale majorée, le cas échéant, des intérêts courus. Le marché des Obligations pour lesquelles un tel droit de remboursement n'est pas exercé pourrait devenir illiquide. Par ailleurs, les investisseurs demandant le remboursement de leurs Obligations pourront ne pas être en mesure de réinvestir les fonds reçus au titre de ce remboursement anticipé à un niveau de rendement équivalent à celui des Obligations remboursées.

Risque de Crédit

Les Porteurs sont exposés au risque de crédit de l'Emetteur. Par risque de crédit on entend le risque que l'Emetteur soit incapable de remplir ses obligations financières au titre des Obligations, entraînant de fait une perte partielle ou totale pour l'investisseur.

Modification des modalités des Obligations

Les Porteurs seront automatiquement groupés en une Masse pour la défense de leurs intérêts communs et pourront se réunir en assemblée générale. Les modalités des Obligations permettent qu'une majorité définie de Porteurs puissent, dans certains cas, lier l'ensemble des Porteurs, y compris ceux qui n'auraient pas été présents ou représentés à l'assemblée générale ou ceux qui auraient voté dans un sens contraire au vote de la majorité.

L'assemblée générale des Porteurs peut en outre délibérer sur toute proposition tendant à la modification des modalités des Obligations, et notamment sur toute proposition de compromis ou de transaction sur des droits litigieux ou ayant fait l'objet de décisions judiciaires.

Modification du droit en vigueur

Les modalités des Obligations sont régies par le droit français en vigueur à la date du présent Prospectus. Aucune assurance ne peut être donnée quant aux conséquences d'une décision judiciaire ou administrative ou d'une modification de la législation ou de la réglementation française (ou de l'interprétation généralement donnée à celle-ci) postérieure à la date du présent Prospectus.

Fiscalité

Les acquéreurs et les vendeurs potentiels d'Obligations doivent tenir compte du fait qu'ils pourraient devoir payer des impôts ou autres taxes ou droits selon la loi ou les pratiques en vigueur dans les pays où les Obligations seront transférées ou dans d'autres juridictions. Dans certaines juridictions, aucune position officielle des autorités fiscales ni aucune décision de justice n'est disponible s'agissant de titres financiers tels que les Obligations. Les investisseurs potentiels sont invités à ne pas se fonder sur les informations fiscales contenues dans le présent Prospectus mais à demander conseil à leur propre conseiller fiscal au regard de leur situation personnelle en ce qui concerne l'acquisition, la détention, la vente et le remboursement des Obligations. Seuls ces conseils sont en mesure de correctement prendre en considération la situation spécifique d'un investisseur potentiel. Ces considérations relatives à l'investissement doivent être lues conjointement avec les informations contenues à la section "*Fiscalité*" du présent Prospectus.

Loi française sur les entreprises en difficulté

Les Porteurs seront automatiquement groupés pour la défense de leurs intérêts communs en une Masse. Toutefois, conformément à la loi française sur les entreprises en difficulté, les créanciers titulaires d'obligations sont automatiquement groupés en une assemblée unique d'obligataires (l'"**Assemblée**") pour la défense de leurs intérêts communs pour toute procédure de sauvegarde, procédure de sauvegarde accélérée (à partir du 1^{er} juillet 2014), procédure de sauvegarde financière accélérée ou procédure de redressement judiciaire qui serait ouverte en France concernant l'Emetteur.

L'Assemblée rassemble les créanciers titulaires de toutes les obligations émises par l'Emetteur (en ce compris les Obligations) que ces obligations aient été émises dans le cadre d'un programme ou non et indépendamment de la loi applicable au contrat d'émission.

L'Assemblée délibère sur le projet de plan de sauvegarde, le projet de plan de sauvegarde accélérée (à partir du 1^{er} juillet 2014), de sauvegarde financière accélérée ou le projet de plan de redressement envisagé pour l'Emetteur et peut ainsi accepter :

- une augmentation des charges des créanciers titulaires d'obligations (en ce compris les Porteurs) par l'accord de délais de paiement et/ou un abandon total ou partiel des créances obligataires ;
- l'établissement d'un traitement inégal entre les créanciers titulaires d'obligations (en ce compris les Porteurs) tel que requis par les circonstances ; et/ou
- la conversion des créances (en ce compris les Obligations) en titres donnant ou pouvant donner accès au capital.

Les décisions de l'Assemblée seront prises à la majorité des deux tiers (2/3) (calculée en proportion du montant des créances obligataires détenues par les porteurs ayant exprimé leur vote lors de cette Assemblée). Aucun quorum n'est exigé pour que l'Assemblée se tienne.

En de telles circonstances, les stipulations relatives à la représentation des Porteurs décrites dans les modalités des Obligations du présent Prospectus ne seront pas applicables dans la mesure où elles sont en contradiction avec des dispositions obligatoires de la loi sur les entreprises en difficulté applicables.

Directive de l'Union Européenne en matière de fiscalité des revenus de l'épargne sous forme de paiements d'intérêts

La directive relative à la fiscalité des revenus de l'épargne sous forme de paiements d'intérêts (2003/48/CE) adoptée par le Conseil de l'Union Européenne le 3 juin 2003 (la "**Directive Epargne**") impose à chaque Etat Membre de fournir aux autorités fiscales d'un autre Etat membre des informations détaillées sur tout paiement d'intérêts ou revenus similaires au sens de la Directive Epargne effectué par un agent payeur relevant de sa juridiction à, ou dans certaines

circonstances, attribué au profit immédiat de, un bénéficiaire effectif (au sens de la Directive Epargne), résident de cet autre Etat membre.

Le 24 mars 2014, le Conseil de l'Union Européenne a adopté une directive modifiant et élargissant le champ d'application de certaines exigences décrites ci-dessus. Les Etats Membres sont tenus d'appliquer ces nouvelles modifications à compter du 1er janvier 2017. Les modifications élargissent le champ des paiements couverts par la Directive Epargne, en particulier pour y inclure des types additionnels de revenus afférents aux titres. La Directive élargit également les circonstances dans lesquelles les paiements qui bénéficient indirectement à une personne physique résident dans un Etat Membre doivent être divulgués. Cette approche pourra s'appliquer à des paiements effectués ou attribués au profit de, ou par des, personnes, entités ou constructions juridiques (en ce incluant les *trusts*), lorsque certaines conditions seront remplies, et pourra, dans certaines circonstances, s'appliquer lorsque la personne, l'entité ou la construction sera établie ou effectivement gérée en dehors de l'Union européenne.

Durant une période de transition, le Luxembourg et l'Autriche appliquent, en lieu et place de l'échange d'informations précité, une retenue à la source de 35 % sur tout paiement d'intérêt au sens de la Directive Epargne, sauf si le bénéficiaire des intérêts versés opte pour l'échange d'informations. Les modifications mentionnées ci-dessus élargiront le champ des paiements soumis à la retenue à la source dans les Etats Membres qui imposeront encore une retenue à la source lorsqu'elles seront mises en oeuvre. Le gouvernement Luxembourgeois a annoncé son intention d'opter pour le système d'échange d'informations à compter du 1^{er} janvier 2015.

Si un paiement devait être effectué ou collecté au sein d'un Etat Membre qui a opté pour le système de retenue à la source et si un montant d'impôt, ou au titre d'un impôt, était retenu, ni l'Emetteur, ni aucun Agent Payeur, ni aucune autre personne ne serait obligé de payer des montants additionnels afférents aux Obligations du fait de l'imposition de cette retenue ou ce prélèvement à la source.

Proposition européenne de taxe sur les transactions financières

La Commission Européenne a proposé le 14 février 2013 un projet de directive (le "**Projet de Directive**") mettant en oeuvre une coopération renforcée dans le domaine de la taxe sur les transactions financières qui, s'il était adopté, pourrait imposer une taxe sur les transactions financières au titre des Obligations émises (la "**Taxe**"). Il est actuellement prévu que le Projet de Directive soit transposé dans onze pays de l'Union Européenne (Allemagne, Autriche, Belgique, Espagne, Estonie, France, Grèce, Italie, Portugal, Slovaquie et Slovénie) (les "**Etats Membres Participants**").

Selon le Projet de Directive, la Taxe s'appliquerait à toutes les transactions financières où au moins une partie à la transaction, ou une personne agissant pour son compte, est établie, ou réputée être établie, dans un Etat Membre Participant. La Taxe serait payable par chaque établissement financier établi, ou réputé être établi, dans un Etat Membre Participant dès lors qu'il est partie à une transaction ou agit pour le compte d'une partie à la transaction, ou que la transaction a été effectuée pour son propre compte. Les taux d'imposition de la Taxe seraient laissés à l'appréciation de chaque Etat Membre Participant mais fixés au minimum à 0,1 % pour les instruments financiers autres que les produits dérivés.

Le Projet de Directive est en cours de négociation entre les Etats Membres Participants. Il pourrait donc faire l'objet d'une modification avant sa mise en oeuvre, dont le calendrier est par ailleurs incertain.

2.3 Risques généraux relatifs au marché

Valeur de marché des Obligations

La valeur de marché des Obligations pourra être affectée par la qualité de crédit de l'Emetteur et par d'autres facteurs additionnels, y compris les niveaux des taux d'intérêt.

La valeur des Obligations dépend de facteurs interdépendants, y compris de facteurs économiques, financiers ou politiques, en France ou ailleurs, ou encore de facteurs affectant les marchés de capitaux en général et le marché sur lequel les Obligations sont admises aux négociations. Le prix auquel un Porteur pourra céder les Obligations pourra être substantiellement inférieur, le cas échéant, au prix d'émission ou au prix d'achat payé par le Porteur. Si la qualité de crédit de l'Emetteur se dégrade, la valeur des Obligations pourrait également baisser et les Porteurs cédant leurs Obligations avant la Date d'Echéance pourraient perdre tout ou partie de leur investissement.

Risque lié à l'absence de liquidité des Obligations sur le marché secondaire

Une fois émises, les Obligations pourraient ne pas faire l'objet d'un marché de négociation établi et un tel marché pourrait ne jamais se développer. Si un marché se développe, il pourrait ne pas être liquide. Par conséquent, les Porteurs pourraient ne pas être capables de vendre leurs Obligations facilement ou à des prix qui leur procureraient un rendement comparable à des investissements similaires bénéficiant d'un marché secondaire développé. L'absence de liquidité pourrait avoir un effet défavorable sur la valeur de marché des Obligations.

Risques de change

Le paiement des intérêts et le remboursement du principal se feront en euros ce qui peut présenter des risques si les activités financières d'un Porteur sont essentiellement dans une autre devise. Il existe un risque que les taux de change varient significativement (notamment en cas de dévaluation de l'euro et de réévaluation de la devise du Porteur) et que les autorités du pays de l'investisseur modifient leur contrôle des changes. Le Porteur concerné pourrait alors recevoir un montant d'intérêt ou de remboursement inférieur à ce qu'il avait prévu. L'appréciation de la devise du Porteur relativement à l'euro aurait également pour conséquence de diminuer l'équivalent de la valeur de marché des Obligations dans la devise du Porteur.

Taux d'intérêt

Les Obligations portant intérêt à taux fixe, tout investissement dans les Obligations entraîne le risque que des variations substantielles futures des taux de marché puissent avoir des conséquences négatives sur la valeur des Obligations, notamment en cas de cession avant leur échéance.

Les taux de marché variant quotidiennement, un Porteur cédant ses Obligations à une période où les taux du marché sont supérieurs aux taux d'intérêt des Obligations verrait la valeur de ses Obligations affectée.

Notation

L'absence de notation des Obligations et de la dette à long terme de l'Emetteur ne permet pas d'évaluer la capacité de l'Emetteur à faire face à ses obligations de paiement et de remboursement du capital et de paiement des intérêts au titre des Obligations. Il appartient aux investisseurs de procéder à cette évaluation sur la base de l'expertise de leurs propres conseils.

DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE

Le présent Prospectus doit être lu et interprété conjointement avec les documents suivants, qui sont incorporés par référence dans le présent Prospectus et sont réputés en faire partie intégrante :

- le document de référence 2012 de l'Emetteur déposé le 11 avril 2013 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D.13-0339 (le "**Document de Référence 2012**" ou "**DDR 2012**")¹ ; et
- le document de référence 2013 de l'Emetteur déposé le 21 mars 2014 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D.14-0188 (le "**Document de Référence 2013**" ou "**DDR 2013**").

Aussi longtemps que des Obligations seront en circulation, des copies des documents incorporés par référence seront disponibles (i) sur les sites Internet de l'Emetteur (www.altareacogedim.com) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org) et (ii) pour consultation et pourront être obtenus, sans frais, au siège social de l'Emetteur (8, avenue Delcassé – 75008 Paris – France) ou à l'établissement désigné de l'Agent Financier (CACEIS Corporate Trust – 1-3, place Valhubert – 75013 Paris – France) aux heures habituelles d'ouverture des bureaux, tel qu'indiqué à la section "*Informations Générales*" ci-après.

Les informations incorporées par référence dans le présent Prospectus doivent être lues conjointement avec la table de concordance ci-après. Toute information non référencée dans ladite table de concordance mais incluse dans les documents incorporés par référence du présent Prospectus n'est donnée qu'à titre d'information mais n'est pas incorporée par référence dans le présent Prospectus. Ainsi, les attestations du responsable du document de référence présentes dans le Document de Référence 2012 et le Document de Référence 2013 ne sont pas incorporées par référence dans le présent Prospectus.

Informations incorporées par référence Annexe IX du Règlement européen 809/2004/CE	Référence
1. Personnes responsables	DDR 2013, p. 218, 6.1.1. Personnes responsables du document de référence
2. Contrôleurs légaux des comptes*	DDR 2013, p. 218, 6.1.3. Responsable du contrôle des comptes
3. Facteurs de risque	DDR 2013, p. 238 à 246, 6.10. Facteurs de risque
4. Informations concernant l'Emetteur	
<u>4.1 Histoire et évolution</u>	DDR 2013, p. 219, 6.2.1.1. Dénomination sociale
4.1.1 Raison sociale, nom commercial	
4.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement	DDR 2013, p. 220, 6.2.1.7. Registre du commerce et des sociétés
4.1.3 Date de constitution, durée	DDR 2013, p. 219, 6.2.1.5. Date de constitution et durée
4.1.4 Siège social, forme juridique, législation et pays d'origine	DDR 2013, p. 219, 6.2.1.2. Forme juridique – Législation ; 6.2.1.3. Législation particulière ; 6.2.1.4. Siège social
4.1.5 Evénements récents	DDR 2013, p. 237, 6.7. Evénements récents et litiges
5. Aperçu des activités	
<u>5.1 Principales activités</u>	
5.1.1 Principales activités	DDR 2013, p. 24, 2.2. Rapport d'activité
5.1.2 Position concurrentielle	DDR 2013, p. 238, 6.9. Situation concurrentielle

¹ La traduction en anglais des DDR 2012 et DDR 2013 est disponible pour information sur le site internet de l'Emetteur (www.altareacogedim.com).

Informations incorporées par référence Annexe IX du Règlement européen 809/2004/CE	Référence
6. Organigramme	DDR 2013, p. 246, 6.11. Organigramme simplifié au 31 décembre 2013
7. Information sur les tendances	DDR 2013, p. 24, 2.2.1.1.1. Evolution du marché DDR 2013, p. 238, 6.8. Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité d'Alteria
8. Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A
9. Organes d'administration de direction et de surveillance <u>9.1 Informations relatives aux organes d'administration et de direction</u> <u>9.2 Conflits d'intérêts</u>	DDR 2013, p. 250 à 254, 7.1. Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance DDR 2013, p. 260, 7.3 Absence de conflits d'intérêts
10. Principaux actionnaires <u>10.1 Détention et contrôle</u> <u>10.2 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle</u>	DDR 2013, p. 228, 6.2.2.8. Répartition actuelle du capital et des droits de vote DDR 2013, p. 229, 6.2.2.9. Contrôle de la Société et pactes d'actionnaires
11. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'Emetteur <u>Informations financières consolidées vérifiées pour l'exercice clos le 31 décembre 2012</u> - Bilan - Compte de résultat - Annexes - Rapport des commissaires aux comptes <u>Informations financières consolidées vérifiées pour l'exercice clos le 31 décembre 2013</u> - Bilan - Compte de résultat - Annexes - Rapport des commissaires aux comptes	DDR 2012, p. 42 DDR 2012, p. 41 DDR 2012, p. 50 à 118, 3.7. Notes annexes aux comptes consolidés DDR 2012, p. 119 et 120, 3.9. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés DDR 2013, p. 42 DDR 2013, p. 41 DDR 2013, p. 51 à 121, 3.7. Notes annexes aux comptes consolidés DDR 2013, p. 123 et 124, 3.9. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Informations incorporées par référence Annexe IX du Règlement européen 809/2004/CE	Référence
<u>Procédures judiciaires et d'arbitrage*</u>	DDR 2013, p. 261, Procédures judiciaires et d'arbitrage
<u>Changement significatif de la situation financière ou commerciale*</u>	DDR 2013, p. 261, 7.7. Absence de changements significatifs de la situation financière ou commerciale – Evolution prévisible du cours des affaires
12. Contrats importants*	DDR 2013, p. 114
13. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	DDR 2013, p. 240
14. Documents accessibles au public*	DDR 2013, p. 219, 6.1.4. Consultation des documents

Les éléments comportant un astérisque figurent par ailleurs dans le présent Prospectus à la section "*Informations Générales*" ci-après.

MODALITES DES OBLIGATIONS

Les modalités des Obligations (les "Modalités") sont les suivantes :

L'émission de l'emprunt obligataire d'un montant nominal total de 100.000.000 € portant intérêt au taux de 3,00 % l'an et venant à échéance le 23 mai 2021 (les "**Obligations**") par Altarea (l'"**Emetteur**") a été décidée par la société Altafi 2, co-gérante de l'Emetteur, le 20 mai 2014, après avis favorable du Conseil de surveillance de l'Emetteur en date du 5 mars 2014.

Un contrat de service financier relatif aux Obligations (le "**Contrat de Service Financier**") sera conclu le 21 mai 2014 entre l'Emetteur et CACEIS Corporate Trust, en qualité d'agent financier, d'agent payeur, d'agent en charge de l'option de remboursement et d'agent de constatation (l'"**Agent Financier**", l'"**Agent Payeur**", l'"**Agent en Charge de l'Option de Remboursement**" et l'"**Agent de Constatation**", ces termes comprenant, lorsque le contexte s'y prête, tout autre agent financier, agent payeur, agent en charge de l'option de remboursement ou agent de constatation susceptible d'être désigné ultérieurement).

Toute référence dans les présentes Modalités aux "**Porteurs**" renvoie aux porteurs d'Obligations.

Toute référence dans les présentes Modalités à des "**Articles**" renvoie aux articles numérotés ci-après.

1. **Forme, valeur nominale et propriété**

Les Obligations seront émises sous forme de titres au porteur dématérialisés d'une valeur nominale de 100.000 € chacune. La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et suivants du Code monétaire et financier. Aucun document matérialisant la propriété des Obligations (y compris des certificats représentatifs prévus à l'article R.211-7 du Code monétaire et financier) ne sera remis en représentation des Obligations.

Une fois émises, les Obligations seront inscrites en compte dans les livres d'Euroclear France ("**Euroclear France**") qui créditera les comptes des Teneurs de Compte. Pour les besoins des présentes, "**Teneur de Compte**" désigne tout intermédiaire autorisé à détenir, directement ou indirectement, des comptes-titres pour le compte de ses clients auprès d'Euroclear France, Clearstream Banking, société anonyme, ("**Clearstream, Luxembourg**") et Euroclear Bank S.A./N.V. ("**Euroclear**").

La propriété des Obligations sera établie par l'inscription en compte dans les livres des Teneurs de Comptes et la cession des Obligations ne pourra être effectuée que par inscription dans ces livres.

2. **Rang des Obligations**

Les Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de l'Emetteur venant au même rang entre elles et (sous réserve des dispositions impératives du droit français) au même rang que tous les autres engagements chirographaires, présents ou futurs, de l'Emetteur.

3. **Intérêts**

Les Obligations portent intérêt du 23 mai 2014 (inclus) (la "**Date d'Emission**") au 23 mai 2021 (exclu) (la "**Date d'Echéance**") au taux de 3,00 % l'an, payable annuellement à terme échu le 23 mai de chaque année (chacune une "**Date de Paiement d'Intérêt**"). Le premier paiement d'intérêt sera effectué le 23 mai 2015 pour la période courant de la Date d'Emission (incluse) au 23 mai 2015 (exclu).

Chaque Obligation cessera de porter intérêt à compter de sa date de remboursement, à moins que le paiement du principal ne soit indûment refusé ou retenu, auquel cas l'Obligation concernée continuera de porter intérêt au taux de 3,00 % l'an (tant avant qu'après le prononcé du jugement) jusqu'à la date (exclue) à laquelle toutes les sommes dues au titre de l'Obligation concernée sont reçues par ou pour le compte du Porteur concerné.

Le montant des intérêts dû au titre de chaque Obligation sera calculé par référence à la valeur cumulée détenue par chaque Porteur, le montant d'un tel paiement étant arrondi à la deuxième (2^e) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Les intérêts, s'ils sont calculés sur une période inférieure à un an, seront calculés sur une base exact/exact pour chaque période, soit sur la base du nombre réel de jours écoulés pendant la période d'intérêt concernée divisé par 365 (ou 366 en cas d'année bissextile), le résultat étant arrondi à la deuxième (2^e) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

4. **Remboursement et rachat**

Les Obligations ne peuvent être remboursées que selon les stipulations du présent Article 4 ou des Articles 6 ou 8 ci-après.

4.1 Remboursement final

A moins que celles-ci n'aient été préalablement intégralement remboursées ou rachetées et annulées conformément au présent Article 4 ou aux Articles 6, 8 ou 9 ci-après, les Obligations seront remboursées en totalité à leur valeur nominale à la Date d'Echéance.

4.2 Remboursement anticipé au gré des Porteurs en cas de Changement de Contrôle

En cas de Changement de Contrôle (tel que défini ci-après), tout Porteur pourra, à son gré, demander le remboursement anticipé de tout ou partie des Obligations qu'il détient, à leur valeur nominale majorée, le cas échéant, des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêt (incluse) (ou, le cas échéant, depuis la Date d'Émission (incluse)) jusqu'à la date fixée pour le remboursement anticipé (exclue) (la "**Date de Remboursement Anticipé**").

Si un Changement de Contrôle survient, l'Émetteur devra en informer les Porteurs par la publication d'un avis ("**Avis de Changement de Contrôle**") dans les conditions prévues à l'Article 11 ci-après, au plus tard dans les trente (30) jours calendaires suivant le Changement de Contrôle effectif. L'Avis de Changement de Contrôle rappellera aux Porteurs la faculté qui leur est offerte de demander le remboursement anticipé de tout ou partie de leurs Obligations et indiquera (i) la Date de Remboursement Anticipé, laquelle devra être comprise entre le vingt-cinquième (25^{ème}) et le trentième (30^{ème}) Jour Ouvré suivant la date de publication de l'Avis de Changement de Contrôle, (ii) le montant du remboursement et (iii) la période, d'au moins quinze (15) Jours Ouvrés à compter de la publication de l'Avis de Changement de Contrôle, au cours de laquelle les demandes de remboursement anticipé des Obligations et les Obligations correspondantes devront parvenir à l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement.

Pour obtenir le remboursement anticipé de leurs Obligations, les Porteurs devront en faire la demande par écrit auprès de l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement au moyen d'une demande de remboursement anticipé dûment signée dont le modèle pourra être obtenu auprès de l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement (la "**Demande de Remboursement Anticipé**"). Toute Demande de Remboursement Anticipé sera irrévocable à compter de sa réception par l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement.

Les Demandes de Remboursement Anticipé devront parvenir à l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement et les Obligations correspondantes devront être transférées à l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement par l'intermédiaire de son Teneur de Compte au plus tard le cinquième (5^{ème}) Jour Ouvré précédant la Date de Remboursement Anticipé.

La date de la Demande de Remboursement Anticipé correspondra au Jour Ouvré au cours duquel la dernière des conditions (a) et (b) ci-après est réalisée, au plus tard à 17h00 (heure de Paris) ou le Jour Ouvré suivant si elle est réalisée après 17h00 (heure de Paris) :

- (a) l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement aura reçu la Demande de Remboursement Anticipée transmise par l'intermédiaire financier dans les livres duquel les Obligations sont inscrites en compte ;
- (b) les Obligations auront été transférées à l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement par le Teneur de Compte.

Pour les besoins du présent Article :

"**Altafi 2**" désigne la Société par actions simplifiée à associé unique, ayant son siège social 8, avenue Delcassé – 75008 Paris – France, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 501 290 506.

"**Changement de Contrôle**" désigne l'un quelconque des évènements suivants :

- (i) un tiers, autre que Monsieur Alain Taravella et Monsieur Jacques Nicolet et, le cas échéant, leurs ayants droits à titre universel, vient à détenir, directement ou indirectement, agissant seul ou de concert, le contrôle de l'Émetteur au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce ;
- (ii) Monsieur Alain Taravella et, le cas échéant, ses ayants droits à titre universel cessent de détenir, directement ou indirectement, le contrôle d'Altafi 2 ou de l'associé commandité de l'Émetteur au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce et ce tant que l'Émetteur demeure sous forme de société en commandite par actions ; ou
- (iii) l'Émetteur cesse de détenir, directement ou indirectement, au moins 95 % du capital et des droits de vote de Foncière Altarea.

"**Foncière Altarea**" désigne la société par actions simplifiée, ayant son siège social 8, avenue Delcassé – 75008 Paris – France, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 353 900 699.

Dans les présentes Modalités, "**Jour Ouvré**" signifie un jour (autre que le samedi ou le dimanche) où les banques commerciales et marchés de change sont ouverts à Paris et qui est un jour où le Système TARGET (tel que défini ci-après) fonctionne.

4.3 Rachats

L'Emetteur pourra à tout moment procéder à des rachats d'Obligations, à quelque prix que ce soit, en bourse ou hors bourse (y compris par le biais d'offres publiques), conformément aux lois et règlements en vigueur.

Toutes les Obligations rachetées par ou pour le compte de l'Emetteur pourront, au gré de l'Emetteur, être conservées ou annulées conformément aux lois et règlements applicables.

Les Obligations rachetées par l'Emetteur pourront être conservées conformément à l'article L.213-1-A du Code monétaire et financier aux fins de favoriser la liquidité des Obligations, étant entendu que l'Emetteur ne pourra pas conserver les Obligations pendant une période excédant un (1) an à compter de leur date d'acquisition, conformément à l'article D.213-1-A du Code monétaire et financier.

4.4 Remboursement anticipé pour raisons fiscales

Les Obligations pourront et, dans certains cas, devront être remboursées avant la Date d'Echéance dans le cas où interviendrait un changement de régime fiscal, dans les conditions visées à l'Article 6 ci-après.

4.5 Annulation

Les Obligations amorties ou rachetées pour annulation conformément à l'Article 4.3 ci-avant seront annulées par transfert sur un compte conformément aux règles et procédures d'Euroclear France. Les Obligations ainsi annulées ne pourront être réémises ou revendues et l'Emetteur sera libéré de toute obligation relative à ces Obligations.

5. Paiements

5.1 Méthode de paiement

Le paiement du principal et des intérêts dus au titre des Obligations sera effectué en euros par crédit ou transfert sur un compte libellé en euros (ou tout autre compte sur lequel des crédits ou transferts peuvent être effectués en euros) indiqué par le bénéficiaire dans une ville où les banques ont accès au système de transfert européen express automatisé de règlements bruts en temps réel utilisant une plateforme unique et partagée (TARGET2) (le "**Système TARGET**") ou à tout autre système qui lui succéderait.

Ces paiements devront être faits au bénéfice des Porteurs chez les Teneurs de Compte (y compris Euroclear France, Euroclear et Clearstream, Luxembourg).

Les paiements seront effectués sous réserve de l'application de toutes lois ou réglementations fiscales ou autres, sans préjudice des stipulations de l'Article 6 ci-après. Les Porteurs ne supporteront ni commission ni frais au titre de ces paiements.

5.2 Paiements les Jours Ouvrés

Si la date de paiement d'une somme en principal ou en intérêts afférente à une Obligation n'est pas un Jour Ouvré, le Porteur n'aura alors droit au paiement de cette somme que le premier (1^{er}) Jour Ouvré suivant et n'aura droit à aucun intérêt ou autre montant supplémentaire en raison de ce délai.

5.3 Agent Financier, Agent Payeur, Agent en Charge de l'Option de Remboursement et Agent de Constatation

L'Agent Financier, l'Agent Payeur, l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement et l'Agent de Constatation initial et leur établissement désigné sont les suivants :

CACEIS Corporate Trust

1-3, place Valhubert
75013 Paris
France

L'Emetteur se réserve le droit de modifier ou de résilier à tout moment le mandat de l'Agent Financier, de l'Agent Payeur et/ou de l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement et/ou de l'Agent de Constatation et/ou de désigner un autre Agent Financier, un autre Agent Payeur, un autre Agent en Charge de l'Option de Remboursement ou un autre Agent de Constatation ou des Agents Payeurs supplémentaires à la condition d'en informer les Porteurs quarante-cinq (45) jours calendaires au plus tard et trente (30) jours calendaires au moins avant, conformément à l'Article 11 ci-après et sous réserve qu'il y ait en permanence (i) un Agent Financier, un Agent en Charge de l'Option de Remboursement et un Agent de Constatation disposant d'un établissement dans une ville d'un Etat membre de l'Union Européenne et (ii) tant que les Obligations seront admises aux

négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris, un Agent Payeur disposant d'un établissement dans une ville d'un Etat membre de l'Union Européenne et assurant le service financier en France.

Tout changement d'Agent Financier, d'Agent Payeur, d'Agent en Charge de l'Option de Remboursement ou d'Agent de Constatation sera porté à la connaissance des Porteurs conformément aux stipulations de l'Article 11 ci-après.

6. Fiscalité

- (a) Tous les paiements en principal et intérêts afférents aux Obligations effectués par ou pour le compte de l'Emetteur seront effectués sans aucune retenue à la source ou prélèvement au titre de tout impôt ou taxe de toute nature, imposés, levés ou recouvrés par ou pour le compte de toute juridiction, à moins que cette retenue à la source ou ce prélèvement ne soit impérativement prescrit par la loi.
- (b) Si le paiement d'intérêts ou le remboursement du principal dû au titre de l'une quelconque des Obligations est soumis, en vertu de la législation française, à un prélèvement ou à une retenue à la source au titre d'un quelconque impôt, droit ou taxe, présent ou futur, l'Emetteur s'engage à payer, dans la mesure permise par la loi, des montants supplémentaires de sorte que les Porteurs reçoivent, nonobstant la déduction dudit prélèvement ou de ladite retenue, l'intégralité des sommes qui leur auraient été dues au titre des Obligations.

Il est toutefois précisé que si l'obligation d'effectuer ces paiements supplémentaires résulte d'un changement de la législation française ou d'un changement dans l'application ou l'interprétation de la législation française intervenant postérieurement à la Date d'Emission, et si cette obligation ne peut être évitée par des mesures raisonnables de l'Emetteur, l'Emetteur pourra rembourser à tout moment par anticipation, mais au plus tôt trente (30) jours calendaires avant la date de prise d'effet du changement, la totalité des Obligations alors en circulation, à leur valeur nominale majorée, le cas échéant, des intérêts courus jusqu'à la date fixée pour le remboursement.

Les stipulations du premier paragraphe du (b) ci-avant ne s'appliquent pas :

- (i) lorsque les paiements d'intérêts et/ou de principal à verser au Porteur au titre des Obligations sont soumis à imposition du fait des liens entretenus par ledit Porteur avec la France autres que la seule détention des Obligations ; ou
 - (ii) lorsque le prélèvement ou la retenue à la source est effectué conformément à la Directive du Conseil Européen 2003/48/CE en date du 3 juin 2003, telle qu'amendée ou à toute autre directive de l'Union Européenne mettant en œuvre les conclusions dégagées par le Conseil ECOFIN lors de sa délibération des 26 et 27 novembre 2000 sur l'imposition des revenus de l'épargne ou conformément à toute loi mettant en œuvre cette directive, s'y conformant, ou adoptée dans le but de s'y conformer.
- (c) Si l'Emetteur est tenu d'effectuer des paiements supplémentaires conformément aux stipulations du paragraphe (b) ci-avant et que le paiement de tels montants est ou deviendrait prohibé par la législation française, et si l'obligation d'effectuer de tels paiements supplémentaires ne peut être évitée par des mesures raisonnables de la part de l'Emetteur, l'Emetteur sera alors tenu d'effectuer le remboursement de la totalité des Obligations restant en circulation, à leur valeur nominale majorée, le cas échéant, des intérêts courus jusqu'à la date fixée pour le remboursement, au plus tôt trente (30) jours calendaires avant la date de prise d'effet du changement visé au paragraphe (b) ci-avant et au plus tard à la date à laquelle les paiements supplémentaires auraient dû être versés.
 - (d) En cas de remboursement effectué conformément aux stipulations du paragraphe (b) ci-avant, l'Emetteur publiera ou fera publier un avis de remboursement, conformément aux stipulations de l'Article 11 ci-après, au plus tôt soixante (60) jours calendaires et au plus tard trente (30) jours calendaires avant la date fixée pour le remboursement. En cas de remboursement effectué conformément aux stipulations du paragraphe (c) ci-avant, l'Emetteur publiera ou fera publier un avis de remboursement, dans les mêmes conditions, au plus tôt soixante (60) jours calendaires et au plus tard sept (7) jours calendaires avant la date fixée pour le remboursement.

7. Prescription

Toutes actions contre l'Emetteur en vue du paiement du principal ou des intérêts dus au titre des Obligations seront prescrites à compter d'un délai de dix (10) ans (pour le principal) et de cinq (5) ans (pour les intérêts) à partir de leur date d'exigibilité respective.

8. Cas d'exigibilité anticipée

Le Représentant (tel que défini ci-après), agissant pour le compte de la Masse (telle que définie ci-après), pourra, de sa propre initiative ou à la demande d'un Porteur, sur notification écrite adressée à l'Emetteur (copie à l'Agent Financier)

avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre immédiatement exigible le remboursement de la totalité, et non d'une partie seulement, des Obligations à leur valeur nominale majorée, le cas échéant, des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêt (incluse) (ou le cas échéant, depuis la Date d'Emission (incluse)) jusqu'à la date effective de remboursement anticipé (exclue) :

- (a) en cas de défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'Emetteur au titre de toute Obligation depuis plus de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ; ou
- (b) en cas de manquement par l'Emetteur à tout autre engagement prévu par les Modalités (à l'exception des engagements financiers mentionnés aux (i) et (ii) de l'Article 9 ci-après), s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de trente (30) Jours Ouvrés à compter de la réception par l'Emetteur de la notification écrite dudit manquement ; ou
- (c) en cas de dissolution, liquidation, fusion, scission ou absorption de l'Emetteur avant le remboursement intégral des Obligations, sauf dans le cas d'une fusion si l'Emetteur est l'entité survivante ou sauf dans le cas d'une dissolution, liquidation, fusion, scission ou absorption au terme de laquelle l'intégralité des engagements de l'Emetteur au titre des Obligations est transférée à la personne morale qui lui succède ; ou
- (d) au cas où l'Emetteur ou l'une des Filiales Principales (telles que définies ci-après) fait une demande de procédure de conciliation², ou au cas où un jugement est rendu prononçant le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire ou la cession totale de l'entreprise de l'Emetteur ou de l'une des Filiales Principales ou au cas où, dans la mesure permise par la loi, l'Emetteur ou l'une des Filiales Principales est soumis à toute autre procédure similaire ; ou
- (e) (i) au cas où toute dette d'emprunt, existante ou future, de l'Emetteur ou de l'une des Filiales Principales pour un montant excédant vingt millions d'euros (20.000.000 €) (ou son équivalent en toute autre devise), individuellement ou collectivement, serait déclarée échue et exigible par anticipation à raison d'un défaut de l'Emetteur ou de l'une des Filiales Principales au titre de cette dette d'emprunt, ou (ii) au cas où une telle dette d'emprunt ne serait pas payée à son échéance ou, le cas échéant, à l'expiration de tout délai de grâce applicable, sauf dans chaque cas si l'Emetteur conteste ce paiement (ou son échéance ou sa maturité anticipée) de bonne foi dans le cadre de procédures appropriées.

Pour les besoins du présent Article, le terme "**Filiales Principales**" désigne toute filiale de l'Emetteur au sens de l'article L.233-1 du Code de commerce ou toute entité contrôlée, directement ou indirectement, par l'Emetteur au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce dont la valeur du patrimoine (sur une base consolidée ou sociale) représente au minimum sept pour cent (7 %) de la Valeur Vénale des Actifs (telle que définie à l'Article 9 ci-après).

9. Engagements financiers

En cas de non respect par l'Emetteur de l'un quelconque des engagements financiers mentionnés au (i) et (ii) ci-après, tout Porteur pourra, à son gré, demander le remboursement anticipé de tout ou partie des Obligations qu'il détient, à leur valeur nominale majorée, le cas échéant, des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêt (incluse) (ou, le cas échéant, depuis la Date d'Emission (incluse)) jusqu'à la date du remboursement anticipé (exclue).

L'Emetteur s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à respecter les engagements financiers suivants de manière semestrielle et à remettre un certificat (le "**Certificat de Conformité**") à l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement (avec copie à l'Agent Financier et au Représentant), dûment signé par un représentant légal de l'Emetteur, au plus tard dans les cent-cinquante (150) jours calendaires suivant la fin de l'exercice annuel considéré ou les quatre-vingt-dix (90) jours calendaires de la fin du semestre considéré, selon le cas, attestant du respect de ces engagements financiers :

- (i) maintenir un ratio de LTV Consolidé (tel que défini ci-après) inférieur ou égal à soixante pour cent (60 %) ; et
- (ii) maintenir un ICR Consolidé³ (tel que défini ci-après) supérieur ou égal à deux (2).

Jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, si (x) pour quelque raison que ce soit, l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement n'a pas reçu le Certificat de Conformité de la part de l'Emetteur ou (y) il résulte dudit Certificat de Conformité qu'au moins l'un des engagements financiers précités n'est pas respecté par l'Emetteur sur la base des derniers comptes annuels consolidés ou semestriels consolidés de l'Emetteur, selon le cas, alors l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement devra adresser une notification à cet effet dans les meilleurs délais aux Porteurs conformément à l'Article 11.

² A compter du 1er juillet 2014, en vertu du nouvel article L.611-16 du Code de commerce qui entrera en vigueur à cette date, les stipulations permettant le remboursement anticipé des Obligations au cas où l'Emetteur est soumis à une procédure de conciliation régie par le droit français seront réputées non écrites.

³ Se reporter à la section « Evénements Récents » pour le niveau des ratios d'ICR Consolidé et de LTV Consolidé de l'Emetteur au 31 décembre 2013

Pour obtenir le remboursement anticipé de leurs Obligations, les Porteurs devront en faire la demande par écrit auprès de l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement au moyen d'une demande de remboursement anticipé dûment signée dont le modèle pourra être obtenu auprès de l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement. Une telle demande sera irrévocable à compter de sa réception par l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement.

Les Obligations correspondantes devront être transférées à l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement par l'intermédiaire de son Teneur de Compte au plus tard le cinquième (5^{ème}) Jour Ouvré suivant la date de ladite demande de remboursement anticipé. Le remboursement anticipé des Obligations du Porteur concerné devra intervenir au plus tard le dixième (10^{ème}) Jour Ouvré suivant la date de réception par l'Agent en Charge de l'Option de Remboursement de ladite demande de remboursement anticipé.

Pour les besoins des présentes Modalités :

"ICR Consolidé" désigne, à une date donnée, le rapport entre (a) l'EBITDA Consolidé et (b) les Frais Financiers Nets, tel que précisé dans le document de référence de l'Emetteur déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers en ce qui concerne les comptes consolidés annuels et dans le rapport d'activité revu par les commissaires aux comptes de l'Emetteur en ce qui concerne les comptes consolidés semestriels, où :

- (a) **"EBITDA Consolidé"** signifie, sur une période donnée, le montant indiqué dans la rubrique *"Résultat opérationnel"* (dans la colonne *"FFO"*) des comptes annuels ou semestriels consolidés du Groupe ; et
- (b) **"Frais Financiers Nets"** signifie, sur une période donnée, le montant indiqué sous la rubrique *"Coût de l'endettement net"* (dans la colonne *"FFO"*) figurant dans les comptes annuels ou semestriels consolidés du Groupe.

"Groupe" désigne l'Emetteur et ses filiales consolidées.

"LTV Consolidé" désigne, à une date donnée :

- (a) le ratio figurant en tant que tel dans le dernier rapport d'activité de l'Emetteur, ou
- (b) à défaut, le rapport entre (i) la Dette Financière Nette et (ii) la Valeur Vénale des Actifs (étant précisé que pour toutes filiales pour laquelle l'Emetteur ne détiendrait pas, directement ou indirectement, 100 % du capital social, la valeur des actifs appartenant à ladite société ne sera prise en compte pour les besoins du calcul du ratio de LTV Consolidé qu'à hauteur de la quote-part d'intégration comptable de chacune de ces filiales telle que présentée dans les comptes consolidés annuels et semestriels du Groupe ; il est précisé que s'agissant du Groupe, ce ratio est détaillé dans le document de référence de l'Emetteur déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers en ce qui concerne les comptes consolidés annuels et dans le rapport d'activité revu par les commissaires aux comptes de l'Emetteur en ce qui concerne les comptes consolidés semestriels, où :
 - (x) **"Dette Financière Brute"** signifie, à une date donnée, la somme des montants indiqués dans les rubriques "Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit", "Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)" et "Concours bancaires (trésorerie passive)" des comptes annuels ou semestriels consolidés du Groupe ;
 - (y) **"Dette Financière Nette"** signifie, à une date donnée, le montant de la Dette Financière Brute de l'Emetteur, diminué des montants indiqués sous la rubrique "Trésorerie et équivalents de trésorerie" des comptes annuels ou semestriels consolidés du Groupe ; et
 - (z) **"Valeur Vénale des Actifs"** signifie la somme (i) pour les actifs immobiliers achevés détenus en pleine propriété, de la valeur de marché desdits actifs immobiliers telle qu'établie, dans les derniers rapports d'expertise datant de moins de six (6) mois, par des experts indépendants (la valeur de marché devant notamment être établie droits inclus et tous autres frais de transaction exclus), (ii) pour les actifs immobiliers en cours de développement et/ou d'achèvement détenus en pleine propriété, de la valeur comptable desdits actifs immobiliers inscrite au bilan de l'entité propriétaire telle que figurant dans ses derniers comptes semestriels ou annuels disponibles, et (iii) pour les actifs non immobiliers dont l'entité considérée est propriétaire, de la valeur de marché desdits actifs, telle qu'établie par tout expert externe habilité à émettre des attestations d'équité dans le cadre de la réglementation de l'Autorité des Marchés Financiers (cette valeur devant être comprise dans la fourchette de l'évaluation déterminée par ledit expert).

10. Limitation des emprunts garantis

Aussi longtemps que des Obligations seront en circulation, l'Emetteur devra à tout moment s'assurer que la Valeur de l'Actif Réévalué non Garanti (telle que définie ci-après) n'est à aucun moment inférieure à cent-vingt pour cent (120 %) de la Dette Concernée, sauf approbation préalable de l'assemblée générale des Porteurs.

L'Emetteur s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à remettre un certificat à l'Agent de Constatation (le **"Certificat"**) au plus tard dans les cent-cinquante (150) jours calendaires suivant la fin de l'exercice

annuel considéré ou les quatre-vingt-dix (90) jours calendaires de la fin de chaque semestre considéré, selon le cas, attestant du respect de cet engagement et indiquant la Valeur de l'Actif Réévalué non Garanti.

Jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, si (i) pour quelque raison que ce soit, l'Agent de Constatation n'a pas reçu le Certificat de la part de l'Emetteur ou (ii) il résulte dudit Certificat que l'engagement précité n'est pas respecté par l'Emetteur sur la base des derniers comptes annuels consolidés ou semestriels consolidés de l'Emetteur, selon le cas, alors l'Agent de Constatation devra adresser une notification à cet effet dans les meilleurs délais aux Porteurs conformément à l'Article 11.

Pour les besoins du présent Article :

"**Valeur de l'Actif Réévalué non Garanti**" signifie la Valeur Vénale des Actifs diminuée des dettes auprès des établissements de crédits assorties des garanties suivantes :

- hypothèques ;
- promesses d'hypothèques ;
- privilège du prêteur de denier ;
- nantissements sans sûretés réelles,

conformément à la ventilation figurant dans les annexes des comptes consolidés du Groupe.

"**Dettes Concernées**" désigne la Dette Financière Nette diminuée des dettes auprès des établissements de crédits assorties des garanties suivantes :

- hypothèques ;
- promesses d'hypothèques ;
- privilège du prêteur de denier ;
- nantissements sans sûretés réelles ;

conformément à la ventilation figurant dans les annexes des comptes consolidés du Groupe.

11. Avis

Tout avis ou notification destiné à l'Emetteur devra lui être envoyé à l'attention de Monsieur Eric Dumas, Directeur Financier de l'Emetteur, à l'adresse suivante : 8, avenue Delcassé – 75008 Paris – France.

Sous réserve des dispositions impératives du Code de commerce relatives à la Masse, tout avis aux Porteurs sera valablement donné s'il a été délivré à Euroclear France et publié sur le site internet de l'Emetteur (www.altareacogedim.com).

Tout avis aux Porteurs sera réputé avoir été donné à la date de communication à Euroclear France ou à la date de publication sur le site internet de l'Emetteur si cette date est antérieure.

En outre, les avis émis dans le cadre de l'Article 12 seront délivrés conformément aux dispositions du Code de commerce.

12. Représentation des Porteurs

Conformément aux articles L.228-46 et suivants du Code de commerce, les Porteurs seront automatiquement groupés en une masse (ci-après la "**Masse**") pour la défense de leurs intérêts communs. La Masse sera régie par les dispositions précitées du Code de commerce.

La Masse aura une personnalité juridique distincte et agira en partie par l'intermédiaire d'un représentant (le "**Représentant**") et en partie par l'intermédiaire d'une assemblée générale de Porteurs.

Conformément aux dispositions de l'article R.228-71 du Code de commerce, chaque Porteur justifiera du droit de participer aux assemblées générales de Porteurs par l'inscription en compte, à son nom, de ses Obligations dans les livres du Teneur de Compte concerné à minuit (heure de Paris) le troisième (3^e) Jour Ouvré précédant la date fixée pour ladite assemblée générale.

Le Représentant initial de la Masse est :

MASSQUOTE S.A.S.U.
Représenté par son Président
33, rue Anna Jacquin
92100 Boulogne Billancourt
France

Le Représentant suppléant de la Masse (le "**Représentant Suppléant**") est :

Gilbert Labachotte
8 Boulevard Jourdan
75014 Paris
France

Le Représentant Suppléant remplacera le Représentant initial si celui-ci venait à démissionner ou ne pouvait exercer ses fonctions. En cas de décès, de démission ou de révocation du Représentant Suppléant, le ou les remplaçant(s) seront élus par l'assemblée générale des Porteurs.

Le Représentant percevra une rémunération de quatre cent cinquante euros (450 €) (hors taxes) par an, payable à chaque Date de Paiement d'Intérêt et pour la première fois le 23 mai 2014. Le Représentant exercera ses fonctions jusqu'à sa démission, sa révocation par l'assemblée générale des Porteurs ou la survenance d'une incompatibilité. Son mandat cessera de plein droit à la Date d'Echéance ou à la date de remboursement anticipé de la totalité des Obligations.

Tous les Porteurs intéressés pourront à tout moment obtenir communication des noms et adresses du Représentant initial et du Représentant Suppléant, au siège social de l'Emetteur et aux guichets de tout Agent Payeur.

13. Emission d'obligations assimilables

L'Emetteur aura la faculté d'émettre, sans l'accord des Porteurs, d'autres obligations assimilables aux Obligations à condition que ces obligations confèrent des droits identiques à tous égards à ceux des Obligations (ou à tous égards à l'exception du prix d'émission et du premier paiement d'intérêt y afférent) et que les modalités de ces obligations prévoient une telle assimilation avec les Obligations.

Dans ce cas, les porteurs des obligations assimilables et les Porteurs seront regroupés en une seule masse. Dans les présentes Modalités, les références aux Obligations comprennent toutes autres obligations émises conformément au présent Article et assimilées aux Obligations.

14. Droit applicable et tribunaux compétents

Les Obligations sont régies par le droit français.

Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Obligations sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

EVENEMENTS RECENTS

1. Niveaux des ratios d'ICR Consolidé et de LTV Consolidé de l'Emetteur au 31 décembre 2013

Au 31 décembre 2013, l'ICR Consolidé de l'Emetteur est de 4,5 et le LTV Consolidé de l'Emetteur est de 41,7 %.

2. Chiffre d'affaires et activité commerciale de l'Emetteur du 1er trimestre 2014

Le 17 avril 2014, l'Emetteur a publié le communiqué de presse suivant :

Chiffre d'affaires en baisse, activité commerciale en hausse

Commerces : Performances en ligne avec les prévisions

- Centres commerciaux : Croissance du chiffre d'affaires des locataires (+1,7%) et des loyers à périmètre constants (+0,9%) en France
- E-commerce : Performance impactée par l'environnement concurrentiel

Logement : Forte progression des réservations, recul du chiffre d'affaires comptable

- Réservations : 209 M€ TTC (+18% en valeur, +49% en volume)
- Chiffre d'affaires à l'avancement : 167,5 M€ (-22%)
- Reprise du chiffre d'affaires à l'avancement attendue à partir de la fin de l'année

Bureau : Un trimestre non représentatif des perspectives annuelles

- Chiffre d'affaires : 14,7 M€
- Très bonnes perspectives pour l'année 2014 (activité commerciale et résultats)

Indicateurs consolidés

- Chiffre d'affaires consolidé : 299,7 M€ (-20,5%)
- Endettement net : 1 842 M€ (+0,3%)

(Données au 31 mars 2014 non auditées)

ACTIVITE

COMMERCE : Performances en ligne avec les prévisions

Centres commerciaux : Croissance du chiffre d'affaires des locataires et des loyers en France⁴

Le chiffre d'affaires des locataires progresse (+1,7 %⁵) dans un contexte de consommation atone (Indice CNCC stable sur la même période).

(En M€)

Revenus locatifs 1T 2013	45,1
Impact net des cessions	-1,4
Effet des livraisons	-0,1
Centres en restructuration	-0,4
Variation à périmètre constant	0,0
Dont France	+0,3 (+0,9%)
Revenus locatifs 1T 2014	43,1 (-4,4%)

E-commerce : Résistance de la Galerie Marchande et pression concurrentielle sur le High-Tech

En millions d'euros HT	31/03/2014	31/03/2013	Variation
Volume d'affaires Distribution (High-Tech)	64,3	69,5	-7,6%
Volume d'affaires Galerie Marchande	28,7	28,7	+0%

⁴ A périmètre constant.

⁵ Chiffre à 100%, à "surfaces constantes" en cumulé à fin février 2014, hors actifs en restructuration, en France.

<i>En millions d'euros HT</i>	31/03/2014	31/03/2013	<i>Variation</i>
Total Volume d'affaires	93,0	98,2	-5,3%
Commissions Galerie	2,4	2,3	+4,2%
Chiffre d'affaires Rue du Commerce	69,1	74,3	-7,1%

LOGEMENT : Forte progression des réservations, recul du chiffre d'affaires comptable

Réservations : +49% en volume (881 lots) et +18% en valeur (209 M€ TTC)

<i>En nombre de lots</i>	31/03/2014	31/03/2013	<i>Variation</i>
Entrée et Milieux de gamme	784	540	+45%
Haut de gamme	97	51	+90%
Ventes aux institutionnels	271	120	+226%
Ventes aux particuliers	610	471	+30%
<i>dont investisseurs particuliers</i>	<i>38%</i>	<i>27%</i>	<i>+11 pts</i>
Total réservations	881 lots	591 lots	+49%
<i>En millions d'euros TTC</i>	<i>209 M€</i>	<i>177 M€</i>	<i>+18%</i>

La croissance des réservations couvre toutes les typologies de produits et tous les profils d'investisseurs. La valeur du lot moyen est en baisse, conséquence de la stratégie de développement des produits d'entrée et milieu de gamme qui représentent désormais 64% du montant des ventes (contre 53% au 1^{er} trimestre 2013).

Chiffre d'affaires à l'avancement en baisse

<i>En millions d'euros HT</i>	31/03/2014	31/03/2013	<i>Variation</i>
Chiffre d'affaires à l'avancement	167,5	215,7	-22,3%

Le chiffre d'affaires à l'avancement enregistre avec un décalage de 2 années la baisse des réservations intervenue en 2012.

Backlog & pipeline

<i>En millions d'euros</i>	31/03/2014	31/12/2013	<i>Variation</i>
Backlog⁶	1 342	1 331	0,8%
<i>Nombre de mois d'Activité</i>	<i>19 mois</i>	<i>17 mois</i>	
Offre à la vente	693	711	
Portefeuille foncier	3 955	3 730	
=> Pipeline⁷	4 648	4 430	+4,9%

A fin mars, le pipeline est composé à plus de 80% de programmes d'entrée et milieu de gamme.

BUREAU : Un trimestre non représentatif des perspectives annuelles

<i>En millions d'euros HT</i>	31/03/2014	31/03/2013	<i>Variation</i>
Chiffre d'affaires à l'avancement	14,7	36,7	-59,9%
Backlog ⁸ VEFA/CPI	104	78 ⁹	+33,3%

⁶ Le backlog Logements est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes à régulariser chez le notaire.

⁷ Le pipeline est composé du CA TTC de l'offre à la vente et du portefeuille foncier qui représente l'ensemble des terrains pour lesquels une promesse de vente (généralement unilatérale) a été signée.

⁸ Le backlog bureau VEFA/CPI est composé des ventes notariées HT restant à comptabiliser à l'avancement et des placements HT non encore régularisés par acte notarié.

⁹ Backlog au 31 décembre 2013.

Au 1^{er} trimestre 2014, un bail en l'état futur d'achèvement a été signé avec Safran pour la réalisation d'un nouveau site de 25 000 m² situé à proximité de l'aéroport de Toulouse-Blagnac.

Un pipeline important d'affaires en cours de négociation devrait se traduire par de nouvelles signatures dans les prochains mois.

SITUATION FINANCIÈRE

L'endettement obligataire et bancaire net s'élève à 1 842 M€ au 31 mars 2014, contre 1 837 M€ au 31 décembre 2013.

CHIFFRE D'AFFAIRES ALTAREA COGEDIM AU 1^{er} TRIMESTRE 2014

<i>En millions d'euros</i>	1T 2014	1T 2013 retraité ¹⁰	2014/2013
Revenus locatifs	43,1	45,1	-4,4%
Prestations de services	5,2	5,0	4,8%
Commerce "physique"	48,3	50,1	-3,5%
Chiffre d'affaires Distribution	66,6	72,0	-7,4%
Commissions Galerie Marchande	2,4	2,3	4,2%
Commerce "online"	69,1	74,3	-7,1%
Chiffre d'affaires	167,3	215,6	-22,4%
Prestations de services	0,2	0,1	n/a
Logement	167,5	215,7	-22,3%
Chiffre d'affaires	14,2	36,0	-60,6%
Prestations de services	0,6	0,7	n/a
Bureau	14,7	36,7	-59,9%
Chiffre d'affaires	299,7	376,8	-20,5%

¹⁰ Retraité en application des normes sur la consolidation (IFRS 10 et 11) à compter du 1^{er} janvier 2013 ; ces normes sont d'application rétrospective, en conséquence le chiffre d'affaires de l'exercice précédent a été retraité.

FISCALITE

Le texte qui suit est une présentation générale limitée à certaines considérations fiscales relatives à l'imposition à la source des revenus tirés des Obligations. Cette présentation est fondée sur les lois en vigueur dans l'Union Européenne et/ou en France à la date du présent Prospectus. Elle est incluse à titre d'information et ne vise pas à décrire exhaustivement les éléments fiscaux à prendre en considération pour se décider à acquérir, posséder ou céder des Obligations. Les investisseurs ou Porteurs sont invités à consulter leur conseiller fiscal sur les conséquences fiscales de toute acquisition, possession ou cession d'Obligations.

1. Directive de l'Union Européenne sur la fiscalité des revenus de l'épargne sous forme de paiements d'intérêts

En vertu de la directive relative à la fiscalité des revenus de l'épargne sous forme de paiements d'intérêts (2003/48/CE) adoptée par le Conseil de l'Union Européenne le 3 juin 2003, (la "**Directive Epargne**"), chaque Etat Membre doit fournir aux autorités fiscales d'un autre Etat Membre des informations détaillées sur tout paiement d'intérêts ou revenus similaires effectué par un agent payeur relevant de sa juridiction à ou, dans certaines circonstances, au profit d'un bénéficiaire effectif (au sens de la Directive Epargne), résident de cet autre Etat membre.

Le 24 mars 2014, le Conseil de l'Union Européenne a adopté une directive modifiant et élargissant le champ d'application de certaines exigences décrites ci-dessus. Les Etats Membres sont tenus d'appliquer ces nouvelles modifications à compter du 1er janvier 2017. Les modifications élargissent le champ des paiements couverts par la Directive Epargne, en particulier pour y inclure des types additionnels de revenus afférents aux titres. La Directive élargit également les circonstances dans lesquelles les paiements qui bénéficient indirectement à une personne physique résident dans un Etat Membre doivent être divulgués. Cette approche pourra s'appliquer à des paiements effectués ou attribués au profit de, ou par des, personnes, entités ou constructions juridiques (en ce incluant les *trusts*), lorsque certaines conditions seront remplies, et pourra, dans certaines circonstances, s'appliquer lorsque la personne, l'entité ou la construction sera établie ou effectivement gérée en dehors de l'Union européenne.

Durant une période de transition, l'Autriche et le Luxembourg appliquent en lieu et place de l'échange d'informations précité, une retenue à la source de 35 % sur tout paiement d'intérêts au sens de la Directive Epargne, sauf si le bénéficiaire des intérêts versés opte pour l'échange d'informations. Les modifications mentionnées ci-dessus élargiront le champ des paiements soumis à la retenue à la source dans les Etats Membres qui imposeront encore une retenue à la source lorsqu'elles seront mises en oeuvre. Le gouvernement Luxembourgeois a annoncé son intention d'opter pour le système d'échange d'informations à compter du 1^{er} janvier 2015.

En outre, depuis le 1^{er} juillet 2005, des pays non européens, ainsi que certains territoires dépendants de, ou associés à, certains Etats Membres, ont accepté d'adopter des mesures similaires (soit la fourniture d'information, soit une retenue à la source provisoire) quant aux paiements effectués par un agent payeur relevant de sa juridiction à ou, dans certaines circonstances, au profit d'un bénéficiaire effectif (au sens de la Directive Epargne), résident d'un Etat membre. En outre, les Etats Membres ont conclu des accords réciproques de fourniture d'informations ou de retenue à la source transitoire avec certains de ces territoires dépendants ou associés quant aux paiements effectués par un agent payeur dans un Etat Membre à ou, dans certaines circonstances, au profit d'un bénéficiaire effectif (au sens de la Directive Epargne), résident de l'un de ces territoires.

2. France

Les développements qui suivent n'envisagent pas la situation des porteurs d'Obligations qui détiennent par ailleurs des actions de l'Emetteur et qui sont autrement liés à l'Emetteur au sens de l'article 39-12 du Code général des impôts.

Retenue à la source

Les paiements d'intérêts ou d'autres produits effectués par l'Emetteur au titre des Obligations ne seront pas soumis à la retenue à la source prévue à l'article 125 A III du Code général des impôts sauf si les paiements s'effectuent hors de France dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du Code général des impôts (un "**Etat Non Coopératif**"). En application de l'article 125 A III du Code général des impôts, si les paiements au titre des Obligations s'effectuent dans un Etat Non Coopératif, une retenue à la source de 75 % sera applicable (sous réserve de certaines exceptions et des dispositions plus favorables de toute convention fiscale qui serait applicable).

Nonobstant ce qui précède, la retenue à la source de 75 % prévue à l'article 125 A III du Code général des impôts ne s'appliquera pas à l'émission des Obligations si l'Emetteur démontre que cette émission a principalement un objet et un effet autres que de permettre la localisation des intérêts et autres produits dans un Etat Non Coopératif (l'"**Exception**").

Conformément au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts BOI-INT-DG-20-50-20140211, BOI-RPPM-RCM-30-10-20-40-20140211, l'Exception s'applique, sans que l'Emetteur ait à apporter la preuve tenant à l'objet et à l'effet de l'émission des obligations, si les obligations sont :

- (i) offertes dans le cadre d'une offre au public de titres financiers au sens de l'article L.411-1 du Code monétaire et financier ou d'une offre équivalente réalisée dans un Etat autre qu'un Etat Non Coopératif. Une "offre

équivalente" s'entend de celle rendant obligatoire l'enregistrement ou le dépôt d'un document d'information auprès d'une autorité de marché étrangère ; ou

- (ii) admises aux négociations sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation d'instruments financiers français ou étranger, sous réserve que ce marché ou système ne soit pas situé dans un Etat Non Coopératif, et que le fonctionnement du marché soit assuré par une entreprise de marché ou un prestataire de service d'investissement ou tout autre organisme similaire étranger, sous réserve que cette entreprise, prestataire ou organisme ne soit pas situé dans un Etat Non Coopératif ; ou
- (iii) admises, lors de leur émission, aux opérations d'un dépositaire central ou à celles d'un gestionnaire de systèmes de règlement et de livraison d'instruments financiers au sens de l'article L.561-2 du Code monétaire et financier, ou d'un ou plusieurs dépositaires ou gestionnaires similaires étrangers, sous réserve que le dépositaire ou gestionnaire ne soit pas situé dans un Etat Non Coopératif.

Les Obligations étant, à compter de la Date d'Emission, admises aux opérations d'un dépositaire central habilité, les paiements d'intérêts ou d'autres produits effectués par ou pour le compte de l'Emetteur au titre des Obligations ne sont pas soumis à une retenue à la source au titre de l'article 125 A III du Code général des impôts.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 238 A du Code général des impôts, les intérêts et autres produits versés au titre des Obligations ne seront pas déductibles du revenu imposable de l'Emetteur s'ils sont payés ou dus à des personnes domiciliées ou établies dans un Etat Non Coopératif ou payés dans un Etat Non Coopératif. Dans certains cas, en application des articles 109 et suivants du Code général des impôts, les intérêts et autres produits non déductibles pourraient être requalifiés au plan fiscal en revenus réputés distribués, auquel cas ces intérêts et autres produits non déductibles pourraient être soumis à la retenue à la source, au taux de 30 % ou 75 %, prévue à l'article 119 *bis* du Code général des impôts (sous réserve des dispositions plus favorables de toute convention fiscale qui serait applicable).

Toutefois, ni la non-déductibilité prévue à l'article 238 A du Code général des impôts, ni la retenue à la source prévue à l'article 119 *bis* 2 du Code général des impôts, ne s'appliqueront à l'émission des Obligations si l'Emetteur démontre, d'une part, que l'opération rentre dans le champ de l'Exception et, d'autre part, que les intérêts ou autres produits considérés correspondent à des opérations réelles et ne présentent pas un caractère anormal ou exagéré.

Conformément au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts BOI-INT-DG-20-50-20140211 et BOI-ANNX-000364-20120912, l'Exception s'applique sans que l'Emetteur ait à apporter la preuve tenant à l'objet et à l'effet de l'émission des obligations si ces obligations appartiennent à l'une des trois catégories.

En application de l'article l'article 125 A du Code général des impôts, et sous réserve de certaines exceptions, les intérêts et autres revenus assimilés reçus à compter du 1^{er} janvier 2013 par des personnes physiques fiscalement domiciliées en France sont soumis à un prélèvement forfaitaire de 24 %, qui est déductible de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de versement desdits revenus. Les contributions sociales (CSG, CRDS et les autres contributions liées) sont également prélevées par voie de retenue à la source au taux effectif de 15,5 % sur les intérêts et les autres revenus assimilés versés à des personnes physiques fiscalement domiciliées en France.

Application de la Directive Epargne

L'article 242 *ter* du Code général des impôts et les articles 49 I *ter* à 49 I *sexies* de l'annexe III au Code général des impôts, transposant en droit français la Directive Epargne, soumettent les personnes établies en France et qui assurent le paiement d'intérêts ou revenus similaires à l'obligation de déclarer aux autorités fiscales françaises certaines informations au titre des revenus payés à des bénéficiaires domiciliés dans un autre Etat membre, comprenant notamment l'identité et l'adresse des bénéficiaires ainsi qu'une liste détaillée des différentes catégories de revenus payés à ces derniers.

SOUSCRIPTION ET VENTE

En vertu d'un contrat de placement (le "**Contrat de Placement**") en date du 21 mai 2014 conclu entre l'Emetteur et Morgan Stanley & Co. International plc (le "**Chef de File**"), le Chef de File s'est engagé vis-à-vis de l'Emetteur, sous réserve de la réalisation de certaines conditions, à faire souscrire et faire régler, et à défaut à souscrire et régler lui-même, les Obligations à un prix d'émission égal à 99,071 % du montant nominal total des Obligations. Le Contrat de Placement autorise, dans certaines circonstances, le Chef de File à résilier le Contrat de Placement.

1. Restrictions générales

Aucune mesure n'a été ou ne sera prise dans un quelconque pays ou territoire par l'Emetteur ou par le Chef de File qui permettrait une offre au public des Obligations, ou la détention ou distribution du présent Prospectus ou de tout autre document promotionnel relatif aux Obligations, dans un pays ou territoire où des mesures sont nécessaires à cet effet. En conséquence, les Obligations ne doivent pas être offertes ou vendues, directement ou indirectement, et ni le présent Prospectus, ni aucun autre document, publicité, ou autre document promotionnel relatif aux Obligations, ne doit être distribué dans ou à partir de, ou publié dans, tout pays ou toute juridiction excepté en conformité avec toute loi et réglementation applicables.

2. France

Le Chef de File a déclaré et garanti qu'il n'a pas offert ou vendu ni n'offrira ou ne vendra d'Obligations, directement ou indirectement, au public en France, et qu'il n'a pas distribué ou fait distribuer ni ne distribuera ou ne fera distribuer au public en France le présent Prospectus ou tout autre document d'offre relatif aux Obligations et qu'une telle offre, vente ou distribution n'a été et ne sera faite en France que (i) à des personnes fournissant le service d'investissement de gestion de portefeuille pour compte de tiers et/ou (ii) à des investisseurs qualifiés et/ou (iii) à un cercle restreint d'investisseurs, le tout tel que défini, et conformément, aux articles L.411-1, L.411-2, D.411-1 et D.411-4 du Code monétaire et financier.

3. Etats-Unis d'Amérique

Les Obligations n'ont pas fait ni ne feront l'objet d'un enregistrement en vertu de la loi américaine sur les valeurs mobilières de 1933, telle que modifiée (la "**Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières**") ou d'un enregistrement auprès d'une des autorités responsables de la réglementation boursière d'un état ou d'une autre juridiction américain(e). Les Obligations ne pourront être offertes ou vendues, directement ou indirectement, sur le territoire des Etats-Unis d'Amérique ou à des, ou pour le compte de, ressortissants américains si ce n'est en conformité avec la réglementation S de la Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières (la "**Réglementation S**").

Les Obligations sont offertes et vendues uniquement en dehors des Etats-Unis d'Amérique et dans le cadre d'opérations extraterritoriales (*offshore transactions*), conformément à la Réglementation S. Les termes utilisés dans le présent paragraphe ont la signification qui leur est donné dans la Réglementation S.

En outre, dans les quarante (40) jours calendaires suivant le début du placement, une offre ou une vente des Obligations aux Etats-Unis d'Amérique par un agent placeur (qu'il participe ou non à l'offre) peut constituer une violation des obligations d'enregistrement au titre de la Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières.

4. Royaume Uni

Le Chef de File a déclaré et garanti que :

- (a) il n'a distribué, ou n'a fait distribuer, et ne distribuera, ou ne fera distribuer, une quelconque incitation ou invitation à entreprendre des services d'investissement (au sens de la section 21 du *Financial Services and Markets Act 2000*, tel que modifié ("**FSMA**")) reçue par lui et relative à l'émission ou à la vente des Obligations que dans des circonstances où la section 21(1) du FSMA ne s'applique pas à l'Emetteur ; et
- (b) il a respecté, et respectera, toutes les dispositions du FSMA applicables à tout acte en rapport avec les Obligations et effectué par lui au Royaume-Uni, ou à partir du Royaume-Uni ou dans toute autre circonstance impliquant le Royaume-Uni.

INFORMATIONS GENERALES

1. Les Obligations ont été admises aux opérations des systèmes de compensation de Clearstream, Luxembourg (42, avenue JF Kennedy, 1855 Luxembourg, Grand-Duché du Luxembourg), d'Euroclear (boulevard du Roi Albert II, 1210 Bruxelles, Belgique) et d'Euroclear France (66, rue de la Victoire, 75009 Paris, France) sous le code commun 107006940. Le code ISIN des Obligations est FR0011921691.
2. L'émission des Obligations par l'Emetteur a été décidée par la société Altafi 2, co-gérante de l'Emetteur, le 20 mai 2014, après avis favorable du Conseil de surveillance de l'Emetteur en date du 5 mars 2014.
L'Emetteur a obtenu tous les accords, approbations et autorisations nécessaires en France dans le cadre de l'émission et l'exécution des Obligations.
3. Le rendement des Obligations est de 3,15 % par an, tel que calculé à la Date d'Emission sur la base du prix d'émission des Obligations. Il ne constitue pas une indication des rendements futurs.
4. En vue de l'admission des Obligations aux négociations sur Euronext Paris et par application des articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, le présent Prospectus a été soumis à l'Autorité des marchés financiers et a reçu le visa n°14-217 en date du 21 mai 2014.
5. Le montant total des frais relatifs à l'admission aux négociations des Obligations est estimé à 4,500 €.
6. Les commissaires aux comptes de l'Emetteur sont A.A.C.E. – Ile-de-France (100, rue de Courcelles – 75017 Paris), appartenant à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris, et Ernst & Young et Autres (1/2, place des saisons – 92400 Courbevoie – Paris La Défense 1), appartenant à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles. Ils ont audité les comptes annuels et consolidés de l'Emetteur et rendu un rapport d'audit pour chacun des exercices financiers de l'Emetteur clos le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2013.
7. A la connaissance de l'Emetteur, aucune personne impliquée dans l'émission des Obligations n'y a d'intérêt significatif.
8. Il ne s'est produit aucun changement significatif dans la situation financière ou commerciale de l'Emetteur ou du Groupe depuis le 31 décembre 2013.
9. Il ne s'est produit aucune détérioration significative dans les perspectives de l'Emetteur et du Groupe depuis le 31 décembre 2013.
10. Durant une période couvrant les douze (12) derniers mois, il n'y a eu aucune procédure gouvernementale, judiciaire, ou arbitrale (y compris toute procédure dont l'Emetteur a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé) qui pourrait avoir ou a eu dans un passé récent des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'Emetteur ou du Groupe.
11. L'Emetteur n'a pas conclu de contrat important autre que les contrats conclus dans le cadre normal de ses affaires, qui contiendraient des stipulations qui mettraient à la charge de l'Emetteur une obligation ou un engagement important au regard de la faculté de l'Emetteur à accomplir ses obligations à l'égard des Porteurs au titre des Obligations émises.
12. Aussi longtemps que les Obligations seront en circulation, des copies du présent Prospectus, du Document de Référence 2013, du Document de Référence 2012 et des statuts de l'Emetteur seront disponibles pour consultation et pourront être obtenus, sans frais, au siège social de l'Emetteur (8, avenue Delcassé – 75008 Paris – France) et à l'établissement désigné de l'Agent Financier aux heures habituelles d'ouverture des bureaux. Le présent Prospectus et tout document incorporé par référence dans le présent Prospectus sont disponibles sur les sites Internet de l'Emetteur (www.altareacogedim.com) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

Emetteur

Altarea

8, avenue Delcassé
75008 Paris
France

Chef de File

Morgan Stanley & Co. International plc

25 Cabot Square
Canary Wharf
London E14 4QA
United Kingdom

Conseil Juridique de l'Emetteur

Allen & Overy LLP

52, avenue Hoche
CS 90005
75379 Paris Cedex 08
France

Conseil Juridique du Chef de File

White & Case LLP

19, place Vendôme
75001 Paris
France

Commissaires aux comptes de l'Emetteur

A.A.C.E. – Ile-de-France

Membre français de Grant Thornton International

100, rue de Courcelles
75017 Paris
France

Ernst & Young et Autres

1/2, place des saisons
92400 Courbevoie – Paris La Défense 1
France

Agent Financier, Agent Payeur, Agent en Charge de l'Option de Remboursement et Agent de Constatation

CACEIS Corporate Trust

1-3, place Valhubert
75013 Paris
France