

**A.A.C.E. Ile-de-France**

*Membre français de Grant Thornton International*

100, rue de Courcelles

75017 PARIS

S.A. au capital de € 230.000

Commissaire aux Comptes

Membre de la compagnie régionale de Paris

**ERNST & YOUNG et Autres**

1/2 place des Saisons

92400 COURBEVOIE – PARIS-LA DÉFENSE 1

S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes

Membre de la compagnie régionale de Versailles

# **ALTAREA**

Société en Commandite par Actions

au capital de 166.733.996,78 Euros

8, avenue Delcassé

75008 PARIS

## **RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLÉMENTÉS**

(Assemblée Générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2012)

**A.A.C.E. Ile-de-France**  
*Membre français de Grant Thornton International*  
100, rue de Courcelles  
75017 PARIS  
S.A. au capital de € 230.000  
Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie régionale de Paris

**ERNST & YOUNG et Autres**  
1/2 place des Saisons  
92400 COURBEVOIE – PARIS-LA DÉFENSE 1  
S.A.S. à capital variable  
Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie régionale de Versailles

---

**RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS  
RÉGLÉMENTÉS**

(Assemblée Générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2012)

Aux Actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R226-2 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R226-2 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

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

**CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :**

**Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé**

En application de l'article L.226-10 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance en date du 11 décembre 2012 :

- Titres Subordonnés à Durée Indéterminée – TSDI, émis par votre Société pour un montant nominal de 109 millions d'euros et souscrits intégralement par la société APG STRATEGIC REAL ESTATE POOL par contrat de souscription en date du 11 décembre 2012.  
Votre Société n'a supporté aucune charge financière à ce titre sur l'exercice.  
La personne concernée par cette convention est la société APG, membre du conseil de surveillance.

.../...

- Acquisition par votre Société auprès de la Société AZUR France II SARL, de 74.259 actions ALTA BLUE pour un montant de 5.413.002, 59 euros.  
La personne concernée par cette convention est la société APG, membre du conseil de surveillance.

## **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

### **Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs**

#### **a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :**

En application de l'article R.226-2 du Code de Commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### **Avec la SAS COGEDIM :**

Votre Société est caution auprès d'**IXIS CORPORATE & INVESTMENT BANK** en faveur de la société **SAS COGEDIM** au titre du crédit d'un montant en principal de 300 millions d'Euros accordé par **IXIS C.I.B.** pour assurer le financement partiel de l'acquisition de l'ancienne société **COGEDIM**.

Une commission de caution a été facturée en 2012 par votre Société pour un montant de 932.734 Euros.

#### **Avec la Société ALTAREA PATRIMAE :**

Votre Société a accordé à sa filiale espagnole **ALTAREA PATRIMAE** un prêt subordonné et une garantie de prêt bancaire dans le cadre de l'acquisition du centre commercial de San Cugat.

Le contrat de prêt subordonné, signé le 25 juillet 2006 et portant sur un montant de 22.800.000 Euros, est rémunéré au taux de 1,5 % jusqu'au 31 décembre 2007, 3 % jusqu'au 31 décembre 2009 et 6 % au-delà sans pouvoir dépasser le 31 décembre 2016.

Par ailleurs, votre Société a accordé à **IXIS CORPORATE & INVESTMENT BANK** un nantissement des créances dont elle est titulaire à l'encontre de la société **ALTAREA PATRIMAE** au titre du prêt subordonné de 22.800.000 Euros.

En 2012, votre Société a enregistré un produit financier en rémunération du prêt subordonné d'un montant de 1.371.748 Euros.

#### **Avec la SA MEZZANINE PARIS NORD :**

Votre Société se porte caution personnelle et indivise de la **SA MEZZANINE PARIS NORD** afin de garantir le **CREDIT FONCIER DE FRANCE** (agissant aux droits d'ENTENIAL) :

- \* du remboursement intégral du montant du prêt tranche A, dans la limite de 1.859.878 Euros représentant 20 % du montant en principal de 9.299.390 Euros majoré des intérêts, commissions, frais et autres accessoires ;
- \* dans le cadre de la mise en place d'une garantie à première demande, du paiement du solde du montant de travaux et de la redevance initiale due à la SNCF, dans la limite de 990.919 Euros représentant 20 % du montant en principal de 4.954.593 Euros majoré des indexations prévues dans la convention d'occupation et de la TVA au taux de 19,60 %.

A ce titre, la commission de caution au taux de 0,4 % due par la société **MEZZANINE PARIS NORD** au titre de l'exercice 2012 s'élève à 4.183 Euros.

b) **Sans exécution au cours de l'exercice écoulé :**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune poursuite de conventions et engagements, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.


Paris et Paris-La Défense, le 10 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

**A.A.C.E. Ile-de-France**

*Membre français de Grant Thornton International*

**ERNST & YOUNG et Autres**



**Michel RIGUELLE**



**Jean-Roch VARON**