

ALTAREA

Société en commandite par actions au capital de 177.145.238,70 euros

Siège social : 8 avenue Delcassé - 75008 PARIS

335.480.877 – RCS PARIS

AVIS DE CONVOCATION

Les actionnaires de la société **ALTAREA** sont avisés qu'une assemblée générale mixte se tiendra le **7 mai 2014** à 11 heures au siège social : **8 avenue Delcassé - 75008 PARIS** ; afin de délibérer sur l'ordre du jour indiqué ci-après.

DU RESSORT DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

- Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- Affectation du résultat ;
- Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- Option offerte aux actionnaires entre le paiement du dividende, en numéraire ou en actions à créer de la Société ;
- Examen et approbation des conventions visées à l'article L 226-10 du Code de commerce autorisées préalablement par le Conseil ;
- Ratification de la cooptation en qualité de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Christian de GOURNAY en remplacement de la Société OPUS INVESTMENT BV.
- Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet de procéder à l'achat par la Société de ses propres actions pour un prix maximum de deux cents euros et un montant maximal de cent millions d'euros ;

DU RESSORT DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

- Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de procéder à l'annulation d'actions détenues par la Société par suite de rachat de ses propres titres ;
- Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de décider l'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (i) d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée pour un montant maximal de cent-vingt millions d'euros, (ii) ou à l'attribution de titres de créances pour un montant maximal de trois cents millions d'euros ;
- Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de décider (i) l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée pour un montant maximal de cent-vingt millions d'euros (ii) et/ou à l'attribution de titres de créances pour un montant maximal de trois cents millions d'euros, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public ;
- Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de décider (i) l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée pour un montant maximal de cent-vingt millions d'euros (ii) et/ou à l'attribution de titres de créances pour un montant maximal de trois cents millions d'euros, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'un placement privé ;
- Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'assemblée générale dans la limite de 10 % du capital de la Société par an ;
- Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation ;
- Délégation de pouvoirs à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant

accès au capital, dans la limite de 10% de celui-ci, avec suppression du droit préférentiel de souscription ;

- Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée ou à l'attribution de titres de créance, pour un montant maximal de vingt millions d'euros, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une catégorie de personnes) ;
- Délégation de compétence consentie à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, destinées à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société, pour un montant maximal de cent-vingt millions d'euros ;
- Fixation d'un plafond général des délégations de compétence et de pouvoirs à un montant nominal maximum de cent-vingt millions d'euros pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et de trois cents millions d'euros pour les émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à titre de créance ;
- Délégation de compétence consentie à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices, ou primes, pour un montant maximum de cent-vingt millions d'euros ;
- Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société pour un montant maximum de dix millions d'euros avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des adhérents de Plan(s) d'Epargne d'Entreprise du Groupe ;
- Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de trente-huit mois, à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'un nombre maximum de trois cent cinquante mille actions, à émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ou d'actions existantes réservées aux salariés ou aux dirigeants de la Société ou de sociétés liées ;
- Autorisation à conférer à la Gérance, pour une durée de trente-huit mois, en vue de la mise en place d'un plan d'options d'achat d'actions au profit de salariés et/ou de dirigeants de la Société ou de sociétés liées s'imputant sur le plafond d'attribution gratuites d'actions ;
- Autorisation à conférer à la Gérance, pour une durée de trente-huit mois, en vue de la mise en place d'un plan d'options de souscription d'actions au profit de salariés et/ ou de dirigeants de la Société ou de sociétés liées, s'imputant sur le plafond d'attribution gratuite d'actions, avec suppression du droit préférentiel de souscription ;
- Autorisation à conférer à la Gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions (BSA), bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes (BSAANE) et/ou des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes remboursables (BSAAR), avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes définie ;
- Pouvoirs pour les formalités.

Les actionnaires peuvent prendre part à cette assemblée quel que soit le nombre d'actions dont ils sont propriétaires, nonobstant toutes clauses statutaires contraires.

Il est justifié du droit de participer aux assemblées générales des sociétés par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application de l'article L. 228-1 du Code de Commerce, au troisième jour ouvré précédant l'assemblée, soit le **2 mai 2014** à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'inscription ou l'enregistrement comptable des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité doit être constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier, le cas échéant par voie électronique dans les conditions prévues à l'article R. 225-61 du Code de Commerce, et annexée au formulaire de vote à distance ou de procuration, ou encore, à la demande de carte d'admission établie au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit.

Une attestation est également délivrée à l'actionnaire souhaitant participer physiquement à l'assemblée et qui n'a pas reçu sa carte d'admission le troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris.

A défaut d'assister personnellement à cette assemblée, les actionnaires peuvent choisir entre l'une des trois formules suivantes :

- 1) adresser une procuration à la société sans indication de mandataire ;
- 2) donner une procuration à toute personne physique ou morale de son choix dans les conditions prévues à l'article L. 225-106 I du Code de Commerce. Ainsi, l'actionnaire devra adresser à CACEIS Corporate Trust une procuration écrite et signée indiquant son nom, prénom et adresse ainsi que ceux de son mandataire accompagnée de la photocopie d'une pièce d'identité de l'actionnaire et du mandataire. La révocation du mandat s'effectue dans les mêmes conditions de forme que celles utilisées pour sa constitution.
- 3) voter par correspondance.

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-79 du Code de Commerce, la notification de la désignation et de la révocation d'un mandataire peut également être effectuée par voie électronique, selon les modalités suivantes :

- pour les actionnaires au nominatif : en envoyant un e-mail revêtu d'une signature électronique, obtenue par leurs soins auprès d'un tiers certificateur habilité dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, à l'adresse électronique suivante ct-mandataires-assemblees-altarea@caceis.com en précisant leurs nom, prénom, adresse et leur identifiant CACEIS Corporate Trust pour les actionnaires au nominatif pur (information disponible en haut et à gauche de leur relevé de compte titres) ou leur identifiant auprès de leur intermédiaire financier pour les actionnaires au nominatif administré, ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué ;
- pour les actionnaires au porteur : en envoyant un e-mail revêtu d'une signature électronique, obtenue par leurs soins auprès d'un tiers certificateur habilité dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, à l'adresse électronique suivante ct-mandataires-assemblees-altarea@caceis.com en précisant leur nom, prénom, adresse et références bancaires complètes ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué, puis en demandant impérativement à leur intermédiaire financier qui assure la gestion de leur compte-titres d'envoyer une confirmation écrite (par courrier) à **CACEIS Corporate Trust – Service Assemblées Générales Centralisées - 14, rue Rouget de Lisle – 92862 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex 9** (ou par fax au 01.49.08.05.82).

Seules les notifications de désignation ou de révocation de mandats dûment signées, complétées et réceptionnées au plus tard trois jours avant la date de tenue de l'assemblée générale ou dans les délais prévus par l'article R. 225-80 du Code de Commerce pourront être prises en compte. Par ailleurs, seules les notifications de désignation ou de révocation de mandats pourront être adressées à l'adresse électronique susvisée, toute autre demande ou notification portant sur un autre objet ne pourra être prise en compte et / ou traitée.

L'actionnaire qui a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation peut à tout moment céder tout ou partie de ses actions. Cependant, si la cession intervient avant le troisième jour ouvré précédant l'assemblée, soit le **2 mai 2014**, à zéro heure, heure de Paris, la société invalide ou modifie en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. A cette fin, l'intermédiaire habilité teneur de compte notifie la cession à la société ou à son mandataire et lui transmet les informations nécessaires.

Aucune cession ni aucune autre opération réalisée après le troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, n'est notifiée par l'intermédiaire habilité ou prise en considération par la société, nonobstant toute convention contraire.

Les formulaires de procuration et de vote par correspondance sont adressés automatiquement aux actionnaires inscrits en compte nominatif pur ou administré par courrier postal.

Conformément à la loi, l'ensemble des documents qui doivent être communiqués à cette assemblée générale, seront mis à la disposition des actionnaires, dans les délais légaux, au siège social de la société **ALTAREA** et sur le site internet de la société <http://www.altareacogedim.com> ou transmis sur simple demande adressée à CACEIS Corporate Trust.

Pour les propriétaires d'actions au porteur, les formulaires de procuration et de vote par correspondance leurs seront adressés sur demande réceptionnée par lettre recommandée avec avis de réception par **CACEIS**

Corporate Trust – Service Assemblées Générales Centralisées – 14, rue Rouget de Lisle – 92862 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex 9 au plus tard six jours avant la date de l'assemblée.

Pour être comptabilisé, le formulaire de vote par correspondance, complété et signé, devra être retourné à **CACEIS Corporate Trust – Service Assemblées Générales Centralisées – 14, rue Rouget de Lisle – 92862 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex 9** au plus tard trois jours avant la tenue de l'assemblée.

Lorsque l'actionnaire a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation, il ne peut plus choisir un autre mode de participation à l'assemblée, sauf disposition contraire des statuts.

Les actionnaires peuvent poser des questions écrites à la société conformément aux articles L. 225-108 et R. 225-84 du Code de Commerce. Ces questions doivent être adressées au siège social de la société, par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'assemblée générale. Elles doivent être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

LA GERANCE

ALTAREA

Société en commandite par actions au capital de 177.145.238,70 euros
Siège social : 8 avenue Delcassé - 75008 PARIS
335.480.877 – RCS PARIS

TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 7 MAI 2014

I - DECISIONS ORDINAIRES

Première Résolution

(Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport sur les comptes annuels des Commissaires aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes sociaux de cet exercice se soldant par un bénéfice net comptable de 116.918.606,25 euros

Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième Résolution

(Affectation du résultat)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constate que l'exercice clos le 31 décembre 2013 se solde par un bénéfice de 116.918.606,25 euros.

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter à la dotation de la réserve légale 5% du bénéfice de l'exercice, dans la limite de 10 % du capital social, soit 4.914.601,63 euros.

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir constaté que le bénéfice distribuable ressort, conformément aux dispositions de l'article L. 232-11 du Code de commerce, à 112.004.004,62 euros décide de procéder à la distribution d'un dividende de dix euros (10,00 €) par action, soit un montant global de 114.367.900 euros, auquel s'ajoute le dividende préciputaire auquel l'Associé Commandité a droit, conformément aux dispositions de l'article 32 alinéa 5 des statuts, égal à 1,5% de ce montant, soit 1.715.518,50 euros, le dividende total ressortant ainsi à 116.083.418,50 euros prélevé sur :

- le bénéfice distribuable de l'exercice à hauteur de112.004.004,62 euros.
- le compte « Primes d'émission » à hauteur de4.079.413,88 euros.

Les montants ci-dessus sont calculés sur la base d'un nombre d'actions ayant droit au dividende au titre de l'exercice 2013 s'élevant à 11.436.790 actions et seront ajustés par la gérance en fonction du nombre d'actions ayant droit au dividende à la date de son versement effectif.

L'Assemblée Générale Ordinaire décide que, conformément aux dispositions de l'article L.225-210 du Code de commerce, le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, ainsi que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé, seront affectés aux comptes « Prime d'émission, de fusion, d'apport ».

Le dividende sera mis en paiement le 19 mai 2014. Le paiement interviendra en numéraire et, sous réserve de l'adoption de la quatrième résolution par l'Assemblée Générale, les actionnaires bénéficieront d'une option pour un paiement du dividende en actions,

L'Assemblée Générale prend acte que la Société a opté pour le régime prévu à l'article 208 C du Code général des impôts et est en conséquence exonérée d'impôt sur une partie de ses revenus.

La décomposition fiscale du dividende est présentée dans le tableau ci-dessous :

	Associé commandité	Associés commanditaires	
Distribution de revenus	1 655 231,60	110 348 773,02	(9,64857911 par titre)
<i>dont fraction prélevée sur des résultats exonérés</i>	<i>442 849,71</i>	<i>29 523 314,29</i>	<i>(2,58143363 par titre)</i>
<i>dont fraction prélevée sur des résultats imposables</i>	<i>1 212 381,88</i>	<i>80 825 458,74</i>	<i>(7,06714548 par titre)</i>
Remboursement de prime d'émission	60 286,90	4 019 126,98	(0,35142089 par titre)
Total	1 715 518,50	114 367 900,00	(10,00000000) par titre
Distribution globale	116 083 418,50		

L'Assemblée Générale prend acte de ce que les sommes distribuées à titre de dividende au titre des trois derniers exercices ont été les suivantes :

	Nombre d'actions Rémunérées	Dividende Distribué	Dividende ouvrant droit à l'abattement **	Date de paiement
Exercice 2010	10.038.428	8,00 €	8,00 €	07 07 2011
Exercice 2011	10.001.854	9,00 €	0 €	03 07 2012
Exercice 2012	10.774.026	10,00 €	0 €	22 07 2013

**Ces dividendes ont ouvert droit à abattement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France à compter du 1^{er} janvier 2006.

Troisième Résolution

(Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes consolidés de cet exercice se soldant par un résultat part du groupe de 146.200.000 euros.

Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Quatrième Résolution

(Option offerte aux actionnaires entre le paiement du dividende ordinaire, en numéraire ou en actions à créer de la Société)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, constatant que le capital est entièrement libéré, décide d'offrir à chaque actionnaire, dans le respect des dispositions des articles L. 232-18 et suivants du Code de commerce et de l'article 32 des statuts, la possibilité d'opter pour le paiement en actions nouvelles de la Société à hauteur de la totalité du dividende faisant l'objet de la deuxième résolution.

Chaque actionnaire pourra opter pour le paiement total en numéraire ou pour le paiement du dividende en actions conformément à la présente résolution, mais cette option s'appliquera au montant total du dividende afférent aux titres dont il est propriétaire.

Les actions nouvelles, objet de la présente option, seront émises à un prix égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés lors des vingt séances de Bourse précédant le jour de la présente assemblée générale diminuée du montant du dividende par action faisant l'objet de la deuxième résolution et arrondi au centime d'euro supérieur.

Les actions ainsi émises porteront jouissance au 1er janvier 2014.

Les actionnaires pourront opter pour le paiement du dividende en espèces ou en actions nouvelles entre le 16 et le 30 mai 2014 inclus, en adressant leur demande aux intermédiaires financiers habilités à payer ledit dividende. Au-delà de cette dernière date, le dividende sera payé uniquement en numéraire.

Pour les actionnaires qui n'auront pas opté pour un versement en actions, le dividende sera payé en numéraire le 12 juin 2014

Si le montant des dividendes pour lesquels est exercée l'option ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire pourra :

- obtenir le nombre entier d'actions immédiatement supérieur en versant à la date où il exercera son option, la différence en numéraire ; ou
- recevoir le nombre entier d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.

Tous pouvoirs sont donnés à la Gérance, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à l'effet d'assurer la mise en œuvre du paiement du dividende en actions nouvelles, en préciser les modalités d'application et d'exécution, constater le nombre d'actions émises en application de la présente résolution et apporter aux statuts toutes modifications nécessaires relatives au capital social et au nombre d'actions composant le capital social et plus généralement faire tout ce qui serait utile ou nécessaire.

Cinquième Résolution

(Examen et approbation des conventions visées à l'article L 226-10 du Code de commerce autorisées préalablement par le Conseil)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des

Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 226-10 du Code de commerce qui ont fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil de Surveillance prend acte qu'aucune nouvelle convention n'a été autorisée au cours de l'exercice clos les 31 décembre 2013.

Sixième Résolution

(Ratification de la cooptation en qualité de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Christian de GOURNAY en remplacement de la Société OPUS INVESTMENT BV)

L'Assemblée Générale ratifie la cooptation décidée à titre provisoire par le Conseil de Surveillance du 5 mars 2014 aux fonctions de Membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Christian de GOURNAY, né le 25 août 1952 à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), domicilié 8 avenue Delcassé 75008 Paris, en remplacement de la Société OPUS INVESTMENT, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à tenir en 2019 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Septième Résolution

(Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet de procéder à l'achat par la Société de ses propres actions pour un prix maximum de deux cents euros et un montant maximal de cent millions d'euros)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, autorise la Gérance, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce et du règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003, à acheter ou à faire acheter par la Société ses propres actions.

L'Assemblée Générale décide que les acquisitions d'actions pourront être effectuées en vue de toute affectation permise par les dispositions législatives ou réglementaires applicables ou qui viendraient à être permises au titre de ces dernières, et notamment :

- l'animation du marché ou la liquidité de l'action par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers,
- l'acquisition d'actions aux fins de conservation et de remise ultérieure à titre de paiement, d'échange ou autres dans le cadre d'opérations de croissance externe en tant que pratique admise par l'Autorité des Marchés Financiers,
- l'attribution d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux (dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi) notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'épargne d'entreprise,
- l'attribution d'actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres, et ce conformément à la réglementation en vigueur,
- l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'adoption de la huitième résolution à caractère extraordinaire figurant à l'ordre du jour de l'assemblée générale de ce jour,
- en vue de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des Marchés Financiers.

Les opérations d'acquisition, de cession ou de transfert ci-dessus décrites pourront être effectuées par tout moyen compatible avec la Loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs. Elles pourront intervenir auprès d'actionnaires mandataires sociaux (à condition que la transaction intervienne à un prix égal à la moyenne des 20 derniers cours de bourse, étant précisé que si cette moyenne est supérieure au dernier cours de bourse, la transaction interviendra à un prix égal au dernier cours de bourse).

Ces opérations pourront intervenir à tout moment, y compris en période d'offre publique sur les actions de la Société, sous réserve que cette offre soit réglée intégralement en numéraire et sous réserve des périodes d'abstention prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

L'assemblée générale fixe le nombre maximum d'actions pouvant être acquises au titre de la présente résolution à 10 % du capital social, ajusté des opérations postérieures à la présente assemblée affectant le capital, étant précisé (i) que dans le cadre de l'utilisation de la présente autorisation, le nombre d'actions auto détenues devra être pris en considération afin que la Société reste en permanence dans la limite d'un nombre d'actions auto détenues au maximum égal à 10 % du capital social et (ii) que le nombre d'actions auto détenues pour être remises en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % du capital.

L'assemblée générale décide que le montant total consacré à ces acquisitions ne pourra pas dépasser 100 millions d'euros et décide que le prix maximum d'achat ne pourra excéder 200 euros par action.

En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente autorisation ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le prix unitaire maximum ci-dessus visé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce que sera ce nombre après l'opération.

L'assemblée générale confère à la Gérance tous les pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de décider la mise en œuvre de la présente autorisation,
- de passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, conformément à la réglementation en vigueur,
- d'effectuer toutes déclarations et de remplir toutes autres formalités, en ce compris affecter ou réaffecter les actions acquises aux différentes finalités poursuivies et, de manière générale, faire ce qui sera nécessaire.

La Gérance informera les actionnaires réunis en assemblée ordinaire annuelle de toutes les opérations réalisées en application de la présente résolution.

La présente autorisation est consentie pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente assemblée. La présente autorisation annule et remplace, le cas échéant, les autorisations antérieurement consenties sur le même objet.

II - DECISIONS EXTRAORDINAIRES

Huitième Résolution

(Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de procéder à l'annulation d'actions détenues par la Société par suite de rachat de ses propres titres).

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, autorise la Gérance, conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce à annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, tout ou partie des actions de la Société que cette dernière détient ou détiendrait dans le cadre de l'article L. 225-209 susvisé et à réduire le capital social du montant nominal global des actions ainsi annulées, dans la limite de 10% du capital par périodes de 24 mois, étant rappelé que cette limite s'applique à un montant du capital qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée Générale.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs à la Gérance à l'effet de réaliser la ou les réductions de capital, imputer la différence entre le prix de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur tous postes de réserves et primes, procéder aux modifications consécutives des statuts, ainsi qu'effectuer toutes les déclarations auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, remplir toutes autres formalités et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

La présente autorisation est donnée pour une période de vingt-six mois à compter de ce jour et annule et remplace, le cas échéant, l'autorisation antérieurement consentie sur le même objet.

Neuvième Résolution

(Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de décider l'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (i) d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée pour un montant maximal de cent-vingt millions d'euros, (ii) ou à l'attribution de titres de créances pour un montant maximal de trois cents millions d'euros.)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, après avoir constaté que le capital social est intégralement libéré et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment des articles L. 225-127, L 225-128, L 225-129, L. 225-129-2, L 225-132, L 225-133, L 225-134, L 228-91, L. 228-92 et L 228-93 :

- 1/ délègue à la Gérance sa compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'elle appréciera, à l'émission, avec ou sans prime, en France et/ou à l'étranger, en euros, ou en tout autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, avec maintien du droit préférentiel de souscription, l'émission d'actions ordinaires de la Société et/ou de toutes autres valeurs mobilières régies par les articles L 228-91 et suivants du Code de commerce, (en ce compris les bons de souscription ou les bons d'acquisition émis de manière autonome), donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions de la Société (ou d'une société dont ALTAREA possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, sous réserve de l'autorisation de la société au sein de laquelle les

droits seront exercés) ou donnant droit à un titre de créance, sous les formes et conditions que la Gérance jugera convenables ;

Étant précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;

Les valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances de la société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contre valeur en devises ou en unités de compte établies par référence à plusieurs monnaies.^{2/} fixe à vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée la durée de validité de la présente délégation de compétence ;

3/ décide qu'en cas d'usage, par la Gérance, de la présente délégation de compétence :

- le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à cent-vingt Millions d'euros étant précisé :
 - qu'en cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente délégation de compétence, le montant nominal total (hors prime d'émission) susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital après l'opération et ce qu'était ce nombre avant l'opération ;
 - au plafond ci-dessus s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital, conformément aux dispositions législatives et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;

en outre, le montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès au capital ou à un titre de créance ne pourra excéder trois cents Millions d'euros ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;

4/ décide qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence :

- les actionnaires auront un droit préférentiel de souscription et pourront souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions alors détenu par eux, la Gérance ayant la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible et de prévoir une clause d'extension exclusivement destinée à satisfaire des ordres de souscription à titre réductible qui n'auraient pas pu être servis ;
- si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières, la Gérance pourra utiliser les différentes facultés prévues par la loi, dans l'ordre qu'elle déterminera, notamment offrir au public, totalement ou partiellement, les actions et/ou les valeurs mobilières non souscrites ;

- 5/ donne tous pouvoirs à la Gérance, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation, procéder à toutes les opérations nécessaires à l'émission des actions nouvelles, y compris dans le cas où lesdites actions sont émises à la suite de l'exercice d'un droit dans le cadre des dispositions de l'article L 228-91 du Code de commerce et L 228-93 du Code de commerce, permettant l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital d'une filiale, et, le cas échéant, procéder aux ajustements prévus par l'article L228-99 du Code de commerce, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et d'une manière générale, passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin de la ou des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités, modifier les statuts et plus généralement faire le nécessaire ;
- 6/ prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société emportera, au profit des porteurs des titres émis, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit ;
- 7/ prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital d'une société dont la Société détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, l'émission devra également être autorisée par l'assemblée générale extraordinaire de la société dans laquelle les droits sont exercés
- 8/ prend acte de ce que la présente autorisation annule et remplace, le cas échéant, les autorisations antérieurement consenties sur le même objet.

Dixième Résolution

(Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de décider (i) l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée pour un montant maximal de cent-vingt millions d'euros (ii) et/ou à l'attribution de titres de créances pour un montant maximal de trois cents millions d'euros, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public.)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, après avoir constaté que le capital est intégralement libéré, et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment des articles L. 225-127, L. 225-128, L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136 et suivants, L. 225-148, L. 228-91, L. 228-92 et L. 228-93 :

- 1/ délègue à la Gérance sa compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'elle appréciera, l'émission avec ou sans prime, en France et/ou à l'étranger en euros, ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, par offre au public, y compris par voie d'offre au public incluant un placement privé, d'actions ordinaires et/ou d'autres valeurs mobilières régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, (en ce compris de bons de souscription ou de bons d'acquisition émis de manière autonome), donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions de la Société (ou d'une société dont ALTAREA possède directement ou indirectement plus de la moitié du

capital, sous réserve de l'autorisation de la société au sein de laquelle les droits seront exercés) ou donnant droit à un titre de créance, sous les formes et conditions que la Gérance jugera convenables ;

Étant précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation

Les valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances de la société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contrevaletur en devises ou en unités de compte établies par référence à plusieurs monnaies.

2/ fixe à vingt-six (26) mois, à compter de la présente assemblée, la durée de validité de la présente délégation ;

3/ décide qu'en cas d'usage par la Gérance de la présente délégation de compétence :

– le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à cent-vingt Millions d'euros, étant précisé :

qu'en cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente délégation de compétence, le montant nominal total (hors prime d'émission) susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital après l'opération et ce qu'était ce nombre avant l'opération ;

au plafond ci-dessus s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital, conformément aux dispositions législatives et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles;

– en outre, le montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès au capital ou à un titre de créance ne pourra excéder trois cents Millions d'euros ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;

4/ décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières pouvant être émises par la Société en application de la présente résolution, étant précisé que la Gérance pourra préciser que les actionnaires pourront avoir, sur décision de la Gérance, pendant un délai et selon les modalités fixées par la Gérance, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire;

5/ Prend acte qu'en cas d'augmentation de capital résultant de l'émission par une société dont la Société détient directement ou indirectement plus de 50% du capital social de valeurs mobilières donnant accès au capital de la de la Société par quelque moyen que

ce soit, dans les conditions prévues à l'article L.228-93 du Code de commerce, permettant l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital d'une filiale, les actionnaires de la Société renoncent expressément au droit préférentiel de souscription à ces actions, étant précisé, en tant que de besoin que les actionnaires de la Société n'auront pas de droit préférentiel de souscription auxdites valeurs mobilières, dont la souscription pourra, le cas échéant, être réservée à une personne dénommée.

6/ décide que conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce et sans préjudice des termes de la douzième résolution :

- le prix d'émission des actions émises directement sera au moins égal au minimum fixé par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation ;
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital, sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent ;
- la conversion, le remboursement ou généralement la transformation en actions de chaque valeur mobilière donnant accès au capital se fera, compte tenu de la valeur nominale de ladite valeur mobilière, en un nombre d'actions tel que la somme perçue par la Société, pour chaque action, soit au moins égale au prix de souscription minimum tel que défini pour l'émission des actions, dans cette même résolution ;

7/ donne tous pouvoirs à la Gérance, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation, procéder à toutes les opérations nécessaires à l'émission des actions nouvelles, y compris dans le cas où lesdites actions sont émises à la suite de l'exercice d'un droit dans le cadre des dispositions de l'article L 228-91 du Code de commerce et L 228-93 du Code de commerce, permettant l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital d'une filiale, et, le cas échéant, procéder aux ajustements prévus par l'article L 228-99 du Code de commerce, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et d'une manière générale, passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin de la ou des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités, modifier les statuts et plus généralement faire le nécessaire ;

8/ prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital d'une société dont la Société détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, l'émission devra également être autorisée par l'assemblée générale extraordinaire de la société dans laquelle les droits sont exercés

9/ prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société emportera au profit des porteurs des titres émis renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit ;

10/ prend acte de ce que la présente autorisation annule et remplace, le cas échéant, les

autorisations antérieurement consenties sur le même objet.

Onzième Résolution

(Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de décider (i) l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée pour un montant maximal de cent-vingt millions d'euros (ii) et/ou à l'attribution de titres de créances pour un montant maximal de trois cents millions d'euros, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'un placement privé.)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, après avoir constaté que le capital social est intégralement libéré et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment des articles L. 225-127, L. 225-128, L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136 et suivants, L. 228-91, L. 228-92, L. 228-93 et aux dispositions de l'article L. 411-2 II du Code monétaire et financier :

- 1/ délègue à la Gérance sa compétence pour décider, dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2 II du Code monétaire et financier, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'elle appréciera, en France et/ou à l'étranger en euros, ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, l'émission, avec ou sans primes, d'actions ordinaires et/ou d'autres valeurs mobilières régies par les dispositions des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, (en ce compris de bons de souscription ou de bons d'acquisition émis de manière autonome), donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions de la Société (ou d'une société dont ALTAREA possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, sous réserve de l'autorisation de la société au sein de laquelle les droits seront exercés) ou donnant droit à un titre de créance, sous les formes et conditions que la Gérance jugera convenables ;

Étant précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;

Les valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances de la société ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contrevaletur en devises ou en unités de compte établies par référence à plusieurs monnaies.

- 2/ fixe à vingt-six (26) mois, à compter de la présente assemblée, la durée de validité de la présente délégation ;
- 3/ décide qu'en cas d'usage par la Gérance de la présente délégation de compétence :
 - le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à cent-vingt Millions d'euros, étant précisé :
 - qu'en cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant

la durée de validité de la présente délégation de compétence, le montant nominal total (hors prime d'émission) susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital après l'opération et ce qu'était ce nombre avant l'opération ;

- au plafond ci-dessus s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital, conformément aux dispositions législatives et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles;
 - l'émission sera limitée à 20 % du capital social par an étant rappelé que cette limite s'applique à un montant du capital qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée Générale;
- en outre, le montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès au capital ou à un titre de créance ne pourra excéder trois cents Millions d'euros ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;
- 4/ Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières pouvant être émises par la Société en application de la présente résolution,
- 5/ Prend acte qu'en cas d'augmentation de capital résultant de l'émission par une société dont la Société détient directement ou indirectement plus de 50% du capital social de valeurs mobilières donnant accès au capital de la de la Société par quelque moyen que ce soit, dans les conditions prévues à l'article L.228-93 du Code de commerce, permettant l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital d'une filiale, les actionnaires de la Société renoncent expressément au droit préférentiel de souscription à ces actions, étant précisé, en tant que de besoin que les actionnaires de la Société n'auront pas de droit préférentiel de souscription auxdites valeurs mobilières, dont la souscription pourra, le cas échéant, être réservée à une personne dénommée.
- 6/ Prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital d'une société dont la Société détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, l'émission devra également être autorisée par l'assemblée générale extraordinaire de la société dans laquelle les droits sont exercés
- 7/ Décide que, conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce et sous réserve de ce qui sera décidé aux termes de la 12^{ème} résolution :
- le prix d'émission des actions émises directement sera au moins égal au minimum fixé par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation ;
 - le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égales au prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent ;

- la conversion, le remboursement ou généralement la transformation en actions de chaque valeur mobilière donnant accès au capital se fera, compte tenu de la valeur nominale de ladite valeur mobilière, en un nombre d'actions tel que la somme perçue par la Société, pour chaque action, soit au moins égale au prix de souscription minimum tel que défini pour l'émission des actions, dans cette même résolution ;
- 8/ donne tous pouvoirs à la Gérance, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation, procéder à toutes les opérations nécessaires à l'émission des actions nouvelles, y compris dans le cas où lesdites actions sont émises à la suite de l'exercice d'un droit dans le cadre des dispositions de l'article L 228-91 du Code de commerce et L 228-93 du Code de commerce, permettant l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital d'une filiale, et, le cas échéant, procéder aux ajustements prévus par l'article L 228-99 du Code de commerce, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et d'une manière générale, passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin de la ou des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités, modifier les statuts et plus généralement faire le nécessaire ;
- 9/ prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société emportera au profit des porteurs des titres émis renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit ;

Douzième Résolution

(Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'assemblée générale dans la limite de 10 % du capital de la Société par an)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-136 du Code de commerce, autorise la Gérance en cas de mise en œuvre des résolutions 10, 11 et 16 supprimant le droit préférentiel de souscription, à fixer le prix d'émission selon les modalités suivantes :

- le prix d'émission des actions de la Société ne pourra être inférieur, au choix de la Gérance, (a) au premier cours coté de l'action à la séance de bourse précédant l'émission ou (b) au premier cours coté de l'action à la séance de bourse du jour de l'émission ou (c) à la moyenne des cours cotés, pondérés par le volume, des 30 derniers jours de bourse précédents, dans les trois cas, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 % (d) au dernier cours coté de l'action à la séance de bourse précédant la fixation du prix de l'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 10 %, étant précisé que la Gérance est autorisée à retenir ledit prix en cas d'offre visée au II de l'article L 411-2 du Code monétaire et financier conformément aux dispositions de l'article L.225-136 1° du Code de commerce et sous réserve de l'article R 225-119 du Code de commerce.
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société soit, pour chaque action émise en conséquence de

l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa qui précède;

- le montant nominal maximum d'augmentation de capital résultant de la mise en œuvre de la présente résolution ne pourra excéder 10 % du capital social par période de 12 mois ainsi que le plafond fixé par les résolutions concernées sur lequel il s'impute.

La présente autorisation est consentie pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente assemblée générale.

La présente autorisation annule et remplace, le cas échéant, les autorisations antérieurement consenties sur le même objet.

Treizième Résolution

(Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation).

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes après avoir constaté que le capital est intégralement libéré, délègue à la Gérance, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente assemblée générale, dans le cadre des émissions qui seraient décidées en application des délégations conférées à la Gérance en vertu des 9^{ème}, 10^{ème} et/ou 11^{ème} résolutions, sa compétence à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre prévu dans l'émission initiale, conformément aux dispositions des articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce, soit, à la date des présentes, dans la limite de 15 % de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour ladite émission et dans le respect des plafonds prévus auxdites résolutions et pour la durée prévue auxdites résolutions.

Quatorzième Résolution

(Délégation de pouvoirs à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10% de celui-ci, avec suppression du droit préférentiel de souscription)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-147 et suivants du Code de commerce :

- délègue à la Gérance les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder dans la limite de 10% du capital de la Société au moment de la décision, à l'émission d'actions ordinaires de la Société pouvant être assorties de titres donnant accès au capital, en rémunération des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables,
- décide que le montant nominal de l'augmentation de capital de la Société résultant de l'émission de titres visés ci-dessus en exécution de la présente délégation s'imputera sur les plafonds visés à la 17^{ème} résolution ci-dessous,

- prend acte que les actionnaires de la Société ne disposeront pas du droit préférentiel de souscription aux actions qui seraient émises en vertu de la présente délégation ni aux actions et autres titres de capital de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation pourront donner droit, ces dernières ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature,
- donne pouvoir à la Gérance pour mettre en œuvre la présente autorisation, notamment approuver la valeur des apports et statuer, le cas échéant, sur l'octroi des avantages particuliers et leur valeur, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et modifier les statuts en conséquence.

La présente délégation de pouvoirs est consentie pour une durée de (vingt-six) 26 mois à compter du jour de la présente assemblée.

La présente autorisation annule et remplace, le cas échéant, les autorisations antérieurement consenties sur le même objet.

Quinzième Résolution

(Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée ou à l'attribution de titres de créance, pour un montant maximal de vingt millions d'euros, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une catégorie de personnes).

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et après avoir constaté que le capital social est intégralement libéré, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 à L. 225-129-6, L. 225-138, L. 228-91, L. 228-92 et L. 228-93 du Code de commerce :

- 1/ délègue à la Gérance sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription en France ou à l'étranger en euros, ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société (ou d'une société dont Altaréa possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital) ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, sous les formes et conditions que la Gérance jugera convenables, réservée au profit des catégories d'actionnaires visées au 4/ ;
- 2/ fixe à dix-huit (18) mois à compter de la présente assemblée la durée de validité de la présente délégation de compétence ;
- 3/ décide qu'en cas d'usage par la Gérance de la présente délégation de compétence :
 - le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation ci-dessus est fixé à 20 Millions d'euros, étant précisé :
 - qu'en cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente délégation de compétence, le montant

nominal total (hors prime d'émission) susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital après l'opération et ce qu'était ce nombre avant l'opération ;

- au plafond ci-dessus s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à terme au capital, conformément aux dispositions législatives et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
- en outre, le montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès au capital ou à un titre de créance ne pourra excéder 20 Millions d'euros ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;
 - les émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à une quotité du capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance en exécution de la présente délégation s'imputeront sur les plafonds visés à la 17^{ème} résolution.
- 4/ décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et valeurs mobilières qui seront émises en application de la présente délégation et de réserver le droit de les souscrire aux catégories de personnes suivantes :
- Actionnaires minoritaires de filiales ou sous filiales de la Société ALTAREA souscrivant en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du Groupe ALTAREA, ou
 - Personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers ; ou
 - Porteurs de valeurs mobilières émises par une filiale ou sous-filiale d'ALTAREA dans les conditions prévues à l'article L. 228-93 du Code de commerce.
- 5/ décide que le prix des actions ordinaires de la Société émises ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %.
- 6/ donne tous pouvoirs à la Gérance pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation, procéder à toutes les opérations nécessaires à l'émission des actions nouvelles, y compris dans le cas où lesdites actions sont émises à la suite de l'exercice d'un droit dans le cadre des dispositions de l'article L 228-91 du Code de commerce et L 228-93 du Code de commerce, permettant l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital d'une filiale, sous réserve de l'autorisation de la société au sein de laquelle ces droits seront exercés, et, le cas échéant, procéder aux ajustements prévus par l'article L 228-99 du Code de commerce, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et procéder aux modifications statutaires requises, après avoir constaté la réalisation de l'augmentation du capital.
- 7/ prend acte de ce que la présente autorisation annule et remplace, le cas échéant, les

autorisations antérieurement consenties sur le même objet.

Seizième résolution

(Délégation de compétence consentie à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, destinées à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société, pour un montant maximal de cent-vingt millions d'euros).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et des commissaires aux comptes, après avoir constaté que le capital social est intégralement libéré et conformément aux dispositions des articles L 225-129, L. 225-129-2, L 225-135, L 225-136, L. 225-148, L 228-91, L. 228-92 et L 228-93 du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence à l'effet de décider et réaliser une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en vue de rémunérer, des titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société, y-compris les titres de la Société, notamment :
 - de fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ; de constater le nombre de titres apportés à l'échange ainsi que le nombre d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières à créer en rémunération ;
 - de déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix, conformément à la 12^{ème} résolution, et la date de jouissance, des actions ordinaires nouvelles, ou, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société (ou d'une société dont ALTAREA possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital) ;
 - d'inscrire au passif du bilan à un compte " Prime d'apport ", sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles et leur valeur nominale ;
2. fixe à 120 Millions d'euros le montant nominal maximum de l'augmentation de capital susceptible de résulter des émissions autorisées par la présente résolution ;
3. délègue tous pouvoirs à la Gérance aux fins d'imputer le cas échéant sur la prime d'apport l'ensemble des frais et des droits occasionnés par l'augmentation de capital, de prélever sur la prime d'apport les sommes nécessaires pour la dotation de la réserve légale et de procéder aux modifications corrélatives des statuts.

La délégation ainsi conférée à la Gérance est valable, à compter de la présente assemblée générale, pour une durée de 26 mois.

La présente autorisation annule et remplace, le cas échéant, les autorisations antérieurement consenties sur le même objet.

Dix-septième Résolution

(Fixation d'un plafond général des délégations de compétence et de pouvoirs à un montant nominal maximum de cent-vingt millions d'euros pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et de trois cents millions d'euros pour les émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à titre de créance.)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance, décide de fixer ainsi qu'il suit les limites globales des montants des émissions qui pourraient être décidées en vertu des délégations de compétence et de pouvoirs à la Gérance résultant des résolutions précédentes :

- le montant nominal maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ne pourra être supérieur à cent-vingt Millions d'euros, majoré du montant nominal des augmentations de capital à réaliser pour préserver, conformément aux dispositions législatives et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles, les droits des titulaires de ces titres. En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres durant la durée de validité desdites délégations de compétence, le montant nominal maximum (hors prime d'émission) susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social après l'opération et ce qu'était ce montant avant l'opération ;
- le montant nominal maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès au capital ou à un titre de créance ne pourra excéder trois cents Millions d'euros ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

Dix-huitième Résolution

(Délégation de compétence consentie à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices, ou primes, pour un montant maximum de cent-vingt millions d'euros.)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance, conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-130 :

- 1/ délègue à la Gérance sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'elle appréciera, à l'incorporation au capital de tout ou partie des bénéfices, réserves ou primes dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions ordinaires gratuites ou d'élévation du nominal des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés ;
- 2/ fixe à vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée la durée de validité de la présente délégation de compétence ;
- 3/ fixe à cent-vingt Millions d'euros, le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation ;
- 4/ donne tous pouvoirs à la Gérance pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation, et notamment pour décider que les droits formant rompus ne seront pas négociables, que les actions correspondantes seront vendues, et que le produit de la vente sera alloué aux titulaires des droits ;
- 5/ prend acte de ce que la présente autorisation annule et remplace, le cas échéant, les autorisations antérieurement consenties sur le même objet.

Dix-neuvième Résolution

(Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société pour un montant maximum de dix millions d'euros avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des adhérents de Plan(s) d'Epargne d'Entreprise du Groupe.)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-138, L. 225-138-1, L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce et L. 3332-1 et suivants du Code du travail et afin également de satisfaire aux dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de Commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence à l'effet (i) d'augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social par l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société réservée aux adhérents de Plans d'Epargne d'Entreprise (PEE) du Groupe et (ii) de procéder, le cas échéant, à des attributions d'actions de performance ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en substitution totale ou partielle de la décote visée au 3. ci-dessous dans les conditions et limites prévues par l'article L. 3332-21 du Code du travail, étant précisé en tant que de besoin que la Gérance pourra substituer en tout ou partie à cette augmentation de capital la cession, aux mêmes conditions, de titres déjà émis détenus par la Société ;

2. décide que le montant nominal de capital susceptible de résulter de l'ensemble des actions émises en vertu de la présente délégation, y compris celles résultant des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital éventuellement attribuées gratuitement en substitution totale ou partielle de la décote dans les conditions fixées par l'article L.3332-18 et suivants du Code du Travail, ne devra pas excéder dix millions d'euros. A ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nécessaire en vue de l'émission du nombre d'actions supplémentaires pour préserver, conformément aux dispositions législatives et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
3. décide que (i) le prix d'émission des actions nouvelles sera déterminé dans les conditions prévues aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail et ne pourra être ni supérieur à la moyenne des premiers cours cotés de l'action ancienne sur Euronext lors des vingt séances précédant le jour de la décision de la Gérance fixant la date d'ouverture de la souscription, ni inférieur de plus de 20 % à cette moyenne; étant précisé que la Gérance pourra, le cas échéant, réduire ou supprimer la décote qui serait éventuellement retenue pour tenir compte, notamment, des régimes juridiques et fiscaux applicables hors de France ou choisir de substituer totalement ou partiellement à cette décote maximale de 20 % l'attribution gratuite d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et que (ii) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera déterminé dans les conditions fixées par l'article L. 3332-21 du Code du travail ; la décote pourra néanmoins atteindre 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 est supérieure ou égale à dix ans.
4. décide de supprimer au profit des adhérents au(x) plan(s) d'épargne du Groupe le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société pouvant être émises en vertu de la présente délégation et de renoncer à tout droit aux actions et valeurs mobilières donnant accès au capital pouvant être attribuées gratuitement sur le fondement de la présente résolution ;
5. délègue tous pouvoirs à la Gérance, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à l'effet notamment de :
 - décider si les actions doivent être souscrites directement par les salariés adhérents aux plans d'épargne du groupe ou si elles devront être souscrites par l'intermédiaire d'un Fonds Commun de Placement d'Entreprise (FCPE) ou d'une SICAV d'Actionariat Salarié (SICAVAS);
 - déterminer les sociétés dont les salariés pourront bénéficier de l'offre de souscription;
 - déterminer s'il y a lieu de consentir un délai aux salariés pour la libération de leurs titres;
 - fixer les modalités d'adhésion au(x) PEE du groupe, en établir ou modifier le règlement ;
 - fixer les dates d'ouverture et de clôture de la souscription et le prix d'émission des titres;
 - procéder, dans les limites fixées par l'article L. 3332-18 et suivants du Code du travail, à l'attribution d'actions gratuites ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et fixer la nature et le montant des réserves, bénéfiques ou primes à incorporer au capital ;
 - arrêter le nombre d'actions nouvelles à émettre et les règles de réduction applicables en cas de sursouscription;
 - imputer les frais des augmentations de capital social, et des émissions d'autres titres donnant accès au capital, sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et

prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation.

La présente délégation de compétence est consentie pour une durée de (vingt-six) 26 mois à compter du jour de la présente assemblée.

La présente délégation annule et remplace, le cas échéant, les délégations antérieurement consenties sur le même objet.

Vingtième Résolution

(Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de trente-huit mois, à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'un nombre maximum de trois cent cinquante mille actions, à émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ou d'actions existantes réservées aux salariés ou aux dirigeants de la Société ou de sociétés liées)

L'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, conformément aux articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce :

- autorise la Gérance à procéder, en une ou plusieurs fois, à l'attribution gratuite d'actions ordinaires de la Société, à émettre ou existantes, au profit des membres du personnel salarié ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société et de sociétés françaises et étrangères ou de groupements d'intérêt économiques qui lui sont liés dans les conditions énoncées à l'article L.225-97-2 du code de commerce ou de certaines catégories d'entre eux.
- décide que le nombre total d'actions attribuées gratuitement ne pourra pas dépasser trois cent cinquante mille (350.000) actions étant précisé que ce nombre ne pourra dépasser cent mille actions en ce qui concerne les dirigeants mandataires sociaux.
- décide que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires sera définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale de deux ans, les bénéficiaires devant alors conserver lesdites actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de leur attribution définitive ; étant précisé que l'attribution des actions consenties aux bénéficiaires mandataires sociaux devra respecter les conditions prévues par le code de gouvernement auquel se réfère la Société.

Il est toutefois précisé que l'attribution sera définitive par anticipation en cas de décès ou d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale et qu'aucune durée minimale de conservation ne sera requise en cas de décès ou d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans les catégories précitées du code de la sécurité sociale.

- fixe la durée minimale de conservation des actions par leurs bénéficiaires à 2 ans à compter de leur attribution définitive, étant précisé qu'aucune durée minimale de conservation ne sera requise en cas de décès ou d'invalidité d'un bénéficiaire correspondant au classement dans les catégories précitées du code de la sécurité sociale.,
- prend acte que si l'attribution porte sur des actions à émettre, la présente autorisation emporte de plein droit, au profit des bénéficiaires des actions attribuées gratuitement, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription, et décide que le montant des augmentations de capital en résultant s'ajoute aux montants des augmentations de capital autorisées par la présente assemblée.
- fixe à trente-huit (38) mois à compter de la présente assemblée la durée de validité de la présente autorisation,

- prend acte que la présente autorisation annule et remplace, le cas échéant, les autorisations antérieurement consenties sur le même objet.
- L'assemblée générale donne tous pouvoirs à la Gérance, dans le respect des lois et règlements en vigueur ainsi que des dispositions de la présente résolution, pour mettre en œuvre celle-ci et notamment :
- fixer les conditions notamment de performance et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions, arrêter la ou les listes des bénéficiaires des attributions,
- fixer, sous réserve de la durée minimale ci-dessus indiquée, la durée de conservation des actions sachant qu'il appartiendra à la Gérance pour les actions qui seraient, le cas échéant, attribuées aux dirigeants mandataires sociaux visés à l'article L. 225-197-1, II al. 4 du Code de commerce, soit de décider que ces actions ne pourront être cédées par les intéressés avant la cessation de leurs fonctions, soit de fixer la quantité de ces actions qu'ils seront tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions,
- décider s'il y a lieu, en cas d'opérations sur le capital social qui interviendraient pendant la période d'acquisition des actions attribuées, de procéder à un ajustement du nombre des actions attribuées à l'effet de préserver les droits des bénéficiaires et, dans cette hypothèse, déterminer les modalités de cet ajustement,
- procéder, si l'attribution porte sur des actions à émettre, aux augmentations de capital par incorporation de réserves ou de primes d'émission de la Société qu'il y aura lieu de réaliser au moment de l'attribution définitive des actions à leurs bénéficiaires, fixer les dates de jouissance des actions nouvelles, modifier les statuts en conséquence,
- accomplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

La présente autorisation annule et remplace, le cas échéant, les autorisations antérieurement consenties sur le même objet.

Vingt-et-unième Résolution

(Autorisation à conférer à la Gérance, pour une durée de trente-huit mois, en vue de la mise en place d'un plan d'options d'achat d'actions au profit de salariés et/ou de dirigeants de la Société ou de sociétés liées s'imputant sur le plafond d'attribution gratuites d'actions)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, , du rapport du Conseil de Surveillance du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, décide d'autoriser la Gérance dans le cadre des articles L.225-179 et L.225-185 du Code de commerce, à consentir en une ou plusieurs fois, aux salariés et aux dirigeants de la société et de ses filiales, ou à certains d'entre eux, dans les conditions visées à l'article L. 225-180 du Code de commerce dans la limite des textes en vigueur, des options donnant droit à l'achat d'actions de la société.

Les options qui seront consenties par la Gérance en application de la présente autorisation donneront droit à l'achat d'un nombre maximal d'actions qui s'imputera sur le plafond global d'actions mentionné à la vingtième résolution prise à titre extraordinaire, nombre auquel s'ajoutera, le cas échéant, le nombre supplémentaire d'actions rendu nécessaire pour préserver les droits des porteurs d'options d'achat d'actions conformément aux dispositions législatives et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles, étant précisé que ce nombre ne pourra dépasser cent mille actions en ce qui concerne les dirigeants mandataires sociaux.

La présente autorisation est donnée pour une durée de trente-huit mois, à compter du jour de la présente Assemblée.

Les options pourront être exercées par les bénéficiaires pendant un délai qui sera fixé par la Gérance et qui ne pourra excéder sept ans à compter de la date à laquelle elles auront été consenties.

Le prix d'exercice des options par les bénéficiaires sera déterminé au jour où l'option sera consentie conformément aux dispositions des articles L.225-177 et L.225-179, et sera égal ou supérieur à 95% (i) de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant la date d'attribution des options d'achat d'actions et (ii) du cours moyen d'achat, à cette date, des actions acquises par la société dans le cadre des articles L 225-208 et L 225-209.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs à la Gérance, dans les limites fixées ci-dessus à l'effet de :

- déterminer toutes les modalités et définir les conditions suivant lesquelles seront consenties les options, arrêter la liste des bénéficiaires desdites options, fixer notamment l'époque (ou les époques) auxquelles les options pourront être ouvertes et levées, les conditions que devront remplir les bénéficiaires, ainsi que, le cas échéant, la période d'indisponibilité des titres (sans que le délai imposé pour la conservation des titres ne puissent excéder trois ans, délai maximal, à compter de la levée d'options), étant précisé que l'exercice des options consenties aux bénéficiaires mandataires sociaux devra respecter les conditions prévues par le code de gouvernement auquel se réfère la Société.
- procéder aux éventuels ajustements de prix et du nombre des options selon les cas conformément à la législation applicable ; et
- le cas échéant, suspendre temporairement et pour un délai maximal de trois mois la possibilité de lever des options en cas de réalisation d'opérations impliquant l'exercice d'un droit attaché aux actions ;

D'une façon générale, l'Assemblée Générale décide que la Gérance prendra toutes les mesures et remplira toutes les formalités nécessaires pour la réalisation des opérations envisagées dans le cadre de la présente résolution.

La Gérance informera chaque année l'Assemblée Générale des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution.

La présente autorisation annule et remplace, le cas échéant, les autorisations antérieurement consenties sur le même objet.

Vingt-deuxième Résolution

(Autorisation à conférer à la Gérance, pour une durée de trente-huit mois, en vue de la mise en place d'un plan d'options de souscription d'actions au profit de salariés et/ ou de dirigeants de la Société ou de sociétés liées, s'imputant sur le plafond d'attribution gratuite d'actions, avec suppression du droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, décide d'autoriser la Gérance dans le cadre des articles L.225-177 et L.225-185 du Code de commerce, à consentir en une ou plusieurs fois, aux salariés et aux dirigeants de la société et de ses filiales, ou à certains d'entre eux, dans les conditions visées à l'article L. 225-180 du Code de commerce dans la limite des textes en vigueur, des options donnant droit à la souscription d'actions de la société.

Les options qui seront consenties par la Gérance en application de la présente autorisation ne pourront donner droit à la souscription d'un nombre d'actions qui conduirait à dépasser le plafond global d'actions mentionné à la vingtième résolution prise à titre extraordinaire sur lequel il s'imputera, étant précisé que ce nombre ne pourra dépasser cent mille actions en ce qui concerne les dirigeants mandataires sociaux.

La présente autorisation est donnée pour une durée de trente-huit mois, à compter du jour de la présente Assemblée.

Les options pourront être exercées par les bénéficiaires pendant un délai qui sera fixé par la Gérance et qui ne pourra excéder sept ans à compter de la date à laquelle elles auront été consenties.

Le prix d'exercice des options par les bénéficiaires sera déterminé au jour où l'option sera consentie conformément aux dispositions de l'article L.225-177, et sera égale ou supérieur à 95% de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant la date d'attribution des options.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs à la Gérance, dans les limites fixées ci-dessus, à l'effet de :

- déterminer toutes les modalités et définir les conditions suivant lesquelles seront consenties les options, arrêter la liste des bénéficiaires desdites options, fixer notamment l'époque (ou les époques) auxquelles les options pourront être ouvertes et levées, les conditions que devront remplir les bénéficiaires, ainsi que, le cas échéant, la période d'indisponibilité des titres (sans que le délai imposé pour la conservation des titres ne puissent excéder trois ans, délai maximal, à compter de la levée d'options), étant précisé que l'exercice des options consenties aux bénéficiaires mandataires sociaux devra respecter les conditions prévues par le code de gouvernement auquel se réfère la Société.

L'Assemblée Générale prend acte de ce que la présente autorisation comporte, au profit des bénéficiaires des options de souscription, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure des levées d'option.

- procéder aux éventuels ajustements de prix et du nombre des options selon les cas conformément à la législation applicable ;
- le cas échéant, suspendre temporairement et pour un délai maximal de trois mois la possibilité de lever des options en cas de réalisation d'opérations impliquant l'exercice d'un droit attaché aux actions ; et
- accomplir ou faire accomplir tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives la ou les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution, d'en arrêter les modalités et conditions et, notamment, de fixer les modalités de la libération des actions souscrites, de déterminer la date d'entrée en jouissance des actions, de constater la réalisation de l'augmentation de capital et de procéder à la modification corrélative des statuts.

D'une façon générale, l'Assemblée Générale décide que la Gérance prendra toutes les mesures et remplira toutes les formalités nécessaires pour la réalisation des opérations envisagées dans le cadre de la présente résolution.

La Gérance informera chaque année l'Assemblée Générale des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution.

La présente autorisation annule et remplace, le cas échéant, les autorisations antérieurement consenties sur le même objet.

Vingt-troisième Résolution

Autorisation à conférer à la Gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions (BSA), bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes (BSAANE) et/ou des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes remboursables (BSAAR), avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes définie ;

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après en avoir délibéré et connaissance prise du rapport de la

Gérance et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux articles L.225-129 à L.225-129-6, L.225-138 et L.228-91 et suivants du Code de commerce :

1. Délègue à la Gérance sa compétence pour décider l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, à l'émission de bons de souscription d'actions (BSA), bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes (BSAANE) et/ou des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes remboursables (BSAAR), avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes définie ;
2. Décide que l'émission desdits bons décidée par la Gérance donnera droit à la souscription d'un nombre maximal d'actions qui s'imputera sur le plafond global d'actions mentionné à la vingtième résolution prise à titre extraordinaire par la présente Assemblée, nombre auquel s'ajoutera, le cas échéant, le nombre d'actions rendu nécessaire pour préserver les droits des porteurs d'options d'achat d'actions ;
3. Décide, conformément aux dispositions de l'article L.225-138 du Code de commerce, de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux BSA, BSAANE et/ou BSAAR faisant l'objet de la présente résolution et de réserver le droit de les souscrire à des dirigeants, mandataires sociaux et cadres salariés de la Société et de ses filiales françaises et étrangères. La Gérance arrêtera la liste des personnes autorisées à souscrire aux BSA, BSAANE et/ou BSAAR, ainsi que le nombre maximum de BSA, BSAANE et/ou BSAAR pouvant être souscrit par chacune d'elles ;
4. Décide que la Gérance fixera, dans le respect de la réglementation en vigueur, l'ensemble des caractéristiques des BSA, BSAANE et/ou BSAAR notamment leur prix de souscription qui sera déterminé, avis pris auprès d'un expert indépendant, en fonction des paramètres influençant sa valeur (à savoir, principalement : prix d'exercice, période d'incessibilité, période d'exercice, seuil de déclenchement et période de remboursement, taux d'intérêt, politique de distribution de dividendes, cours et volatilité de l'action de la Société), le cas échéant, des conditions de performance, ainsi que les modalités de l'émission et les termes et conditions du contrat d'émission, sous réserve du plafond global d'actions mentionné à la dix-neuvième résolution ;
5. Constate que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des titulaires de BSA émis au titre de la présente résolution, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces BSA, BSAANE et/ou BSAAR donnent droit ;
6. Donne tous pouvoirs à la Gérance, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires, de prendre toutes mesures, conclure tous accords et effectuer toutes formalités permettant de réaliser ces émissions de BSA, BSAANE et/ou BSAAR, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteront, modifier corrélativement les statuts, et modifier si elle l'estime nécessaire (et sous réserve de l'accord des titulaires de BSA, BSAANE et/ou BSAAR) le contrat d'émission des BSA, BSAANE et/ou BSAAR ;
7. Décide qu'avant d'utiliser cette délégation de compétence, la Gérance devra en soumettre le principe, dont notamment les principales caractéristiques des BSA, BSAANE et/ou BSAAR au conseil de surveillance de la Société ;
8. Prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet, c'est-à-dire toute délégation de compétence relative à l'émission de bons de souscription d'actions au bénéfice de salariés et dirigeants de la Société et de ses filiales ; et

9. Prend acte du fait que, dans l'hypothèse où la Gérance viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée dans la présente résolution, la Gérance rendra compte à l'Assemblée Générale Ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation applicable de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution.

La délégation ainsi conférée à la Gérance est valable pour une durée de 18 mois à compter de la présente Assemblée.

Vingt-quatrième Résolution

(Pouvoirs pour les formalités.)

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal de la présente réunion pour effectuer tous dépôts et formalités requis par la loi.



RAPPORT D'ACTIVITÉ

31 décembre 2013

SOMMAIRE

1	INTRODUCTION	3
1.1	Application anticipée des normes IFRS 10, 11 et 12 au 1 ^{er} janvier 2013	3
2	RAPPORT D'ACTIVITÉ	6
2.1	Commerce	6
2.2	Logement.....	16
2.3	Bureau	20
3	RÉSULTATS CONSOLIDÉS	23
3.1	Résultats (chiffres 2012 retraités IFRS 10,11 et 12)	23
3.2	Actif net réévalué (ANR).....	26
4	RESSOURCES FINANCIÈRES	28
4.1	Situation financière	28
4.2	Couverture et maturité.....	29

1 INTRODUCTION

1.1 APPLICATION ANTICIPEE DES NORMES IFRS 10, 11 ET 12 AU 1^{ER} JANVIER 2013

Le Groupe a décidé d'appliquer de façon anticipée les normes sur la consolidation IFRS 10, 11 et 12 au 1er janvier 2013 (application obligatoire au 1er janvier 2014).

1.1.1 Principes généraux

IFRS 10 redéfinit les principes de contrôle d'une entité. Le contrôle s'apprécie notamment en fonction de la gouvernance de l'entité et des pouvoirs de décisions sur les activités pertinentes (i.e. celles qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité).

IFRS 11 modifie les principes de consolidation des entités contrôlées conjointement. Les sociétés contrôlées conjointement doivent être intégrées selon la méthode de la mise en équivalence (fin de l'intégration proportionnelle).

IFRS 12 intègre les informations à fournir relatives aux participations (filiales, entreprises associées, entités structurées) et aux partenariats. L'objectif de la norme est de rendre accessibles et intelligibles les risques auxquels une entité est exposée en raison des liens qu'elle entretient avec des entités structurées.

L'application de ces méthodes est sans conséquences sur le résultat net, tant Groupe que hors Groupe.

1.1.2 Application aux sociétés du Groupe

Le Groupe a mené une analyse du contrôle pour l'ensemble des partenariats concernant les sociétés foncières et les sociétés de promotion immobilière. Les opérations récentes du Groupe avaient d'ores et déjà été analysées au regard des nouvelles normes (prise de contrôle de Cap 3000, Partenariat Allianz).

Les conséquences sur le contrôle des sociétés concernées pour la disparition de l'intégration proportionnelle ainsi que les principaux impacts sur les comptes consolidés du Groupe sont les suivantes :

SOCIETES FONCIERES

6 actifs ou projets antérieurement consolidés selon la méthode d'intégration proportionnelle ont fait l'objet d'une intégration par mise en équivalence. Les impacts sur les principaux agrégats concernés sont les suivants¹.

En M€	Au 31/12/2013
Immeubles de placement	(243)
Loyers nets	(6)
Endettement net bancaire ^(a)	(86)

^(a) Pour l'ensemble du Groupe

SOCIETES DE PROMOTION

78 sociétés initialement consolidées en intégration proportionnelle ont été mises en équivalence dont 52 entités achevées depuis plus d'un an, 3 achevées au cours de l'exercice, 8 en cours de construction, 4 dont le terrain est acquis mais le chantier non démarré, et 11 sous promesse.

En M€	Au 31/12/2013
Chiffre d'affaires	(99,7)
Marge immobilière	(11,8)

Sauf indication contraire, l'ensemble des données comptables dans ce rapport sont issues des comptes consolidés 2012 retraités de l'impact des normes IFRS 10, 11 et 12.

1.1.3 Précisions sur les indicateurs opérationnels publiés

Afin de faciliter leur lecture, le Groupe Altarea Cogedim a été amené à apporter les précisions suivantes sur certains indicateurs opérationnels en lien avec l'adoption des normes IFRS 10, 11 et 12.

ACTIVITE FONCIERE

• Patrimoine : dans le présent rapport d'activité, le Groupe distingue d'une part les actifs dont il est

¹ L'impact est principalement concentré sur les actifs Carré de Soie à Lyon, et Qwartz à Villeneuve-La-Garenne (en développement).

actionnaire et pour lesquels il exerce le contrôle au sens des normes comptables et d'autre part les actifs dont il est actionnaire mais dont il n'exerce pas le contrôle opérationnel au sens comptable. Les valeurs pour ces deux catégories d'actifs sont publiées à 100% en indiquant à chaque fois la quote-part qui appartient économiquement au Groupe.

- Pipeline : le même principe que pour le patrimoine est appliqué en distinguant les projets que le Groupe contrôle opérationnellement au sens des normes comptables tout en indiquant ce qui relève de sa quote-part économique tant sur les projets contrôlés que pour les projets non contrôlés.

- L'ensemble des données de gestion des centres commerciaux (CA, fréquentation, baux, taux d'effort, créances douteuses, vacance financière) sont calculées à 100% sur le périmètre des actifs pour lesquels Altarea est actionnaire (actifs contrôlés et actifs non contrôlés). Les centres gérés intégralement pour compte de tiers ne sont pas inclus dans ce périmètre.

ACTIVITE PROMOTION

- Réservations : les réservations sur les programmes contrôlés au sens des normes comptables sont prises en compte à 100%. Les opérations sur les programmes en « co-promotion » (contrôlées conjointement) sont prises à hauteur de leur quote-part de détention. Cette méthode est identique à celle des publications précédentes et permet notamment de mesurer la part de marché de Cogedim.

- Backlog, offre à la vente, portefeuille foncier : le principe est le même que pour les réservations. Il est exprimé à 100% pour les programmes contrôlés et en quote-part pour les opérations contrôlées conjointement.

Compte de résultat analytique au 31 décembre 2013

En millions d'euros	31/12/2013			31/12/2012 Retraité		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Revenus locatifs	174,4	-	174,4	143,9	-	143,9
Autres charges	(16,4)	-	(16,4)	(13,7)	-	(13,7)
Loyers nets	158,0	-	158,0	130,2	-	130,2
Prestations de services externes	21,8	-	21,8	21,0	-	21,0
Production immobilisée et stockée	12,3	-	12,3	9,8	-	9,8
Charges d'exploitation	(51,4)	(1,8)	(53,2)	(48,4)	(1,5)	(49,9)
Frais de structure nets	(17,3)	(1,8)	(19,2)	(17,6)	(1,5)	(19,1)
Part des mises en équivalence	13,3	25,1	38,4	14,5	(5,9)	8,7
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(1,7)	(1,7)	-	(1,7)	(1,7)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	-	8,8	8,8	-	3,3	3,3
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	-	39,9	39,9	-	10,2	10,2
Indemnités (frais) de transaction	-	(1,7)	(1,7)	-	9,1	9,1
RESULTAT COMMERCES PHYSIQUES	153,9	68,5	222,4	127,1	13,6	140,7
Chiffre d'affaires distribution et Autres	318,6	(0,0)	318,6	315,7	(0,0)	315,7
Achats consommés	(296,1)	-	(296,1)	(289,0)	-	(289,0)
Dotation nette aux provisions	(1,7)	-	(1,7)	(2,3)	-	(2,3)
Marge Distribution	20,8	(0,0)	20,8	24,4	(0,0)	24,4
Commissions Galerie Marchande	9,6	-	9,6	9,4	-	9,4
Charges d'exploitation	(42,8)	(0,3)	(43,1)	(39,9)	(0,3)	(40,2)
Frais de structure nets	(42,8)	(0,3)	(43,1)	(39,9)	(0,3)	(40,2)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(45,7)	(45,7)	-	(6,4)	(6,4)
Indemnités (frais) de transaction	-	(1,0)	(1,0)	-	(1,2)	(1,2)
RESULTAT COMMERCES ONLINE	(12,5)	(47,0)	(59,5)	(6,0)	(7,9)	(13,9)
Chiffre d'affaires	883,2	-	883,2	914,4	-	914,4
Coût des ventes et autres charges	(788,5)	-	(788,5)	(791,7)	-	(791,7)
Marge immobilière	94,7	-	94,7	122,7	-	122,7
Prestations de services externes	0,1	-	0,1	0,6	-	0,6
Production stockée	54,9	-	54,9	57,4	-	57,4
Charges d'exploitation	(92,0)	(1,4)	(93,4)	(84,9)	(1,9)	(86,8)
Frais de structure nets	(37,0)	(1,4)	(38,5)	(26,9)	(1,9)	(28,8)
Part des mises en équivalence	4,6	0,1	4,7	4,9	(0,0)	4,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(3,4)	(3,4)	-	(2,8)	(2,8)
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,5)	(0,5)	-	-	-
RESULTAT LOGEMENTS	62,3	(5,2)	57,0	100,7	(4,7)	95,9
Chiffre d'affaires	107,5	-	107,5	74,2	-	74,2
Coût des ventes et autres charges	(93,4)	-	(93,4)	(72,0)	-	(72,0)
Marge immobilière	14,1	-	14,1	2,1	-	2,1
Prestations de services externes	3,3	-	3,3	5,3	-	5,3
Production stockée	2,7	-	2,7	5,1	-	5,1
Charges d'exploitation	(12,9)	(0,5)	(13,4)	(12,3)	(0,7)	(13,0)
Frais de structure nets	(6,8)	(0,5)	(7,3)	(1,9)	(0,7)	(2,7)
Part des mises en équivalence	8,1	(1,1)	7,1	4,8	(1,9)	2,8
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,3)	(0,3)	-	(0,2)	(0,2)
Indemnités (frais) de transaction	-	-	-	-	-	-
RESULTAT BUREAUX	15,5	(1,9)	13,6	5,0	(2,9)	2,1
Autres (Corporate)	(0,6)	(0,6)	(1,2)	(2,5)	(0,6)	(3,0)
RESULTAT OPERATIONNEL	218,6	13,8	232,4	224,3	(2,5)	221,7
Coût de l'endettement net	(48,2)	(6,6)	(54,8)	(63,9)	(3,3)	(67,2)
Actualisation des dettes et créances	-	(0,2)	(0,2)	-	(0,0)	(0,0)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	22,2	22,2	-	(73,9)	(73,9)
Résultat de cession de participation	-	(0,0)	(0,0)	-	0,7	0,7
RESULTAT AVANT IMPOT	170,4	29,2	199,6	160,3	(79,1)	81,2
Impôts sur les sociétés	(2,7)	23,2	20,4	(1,7)	(19,3)	(21,0)
RESULTAT NET	167,7	52,3	220,0	158,6	(98,4)	60,2
Minoritaires	(25,5)	(48,3)	(73,8)	(8,8)	4,5	(4,3)
RESULTAT NET, Part du Groupe	142,2	4,1	146,2	149,7	(93,8)	55,9
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	11 231 747	11 231 747	11 231 747	10 547 562	10 547 562	10 547 562
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe	12,66	0,36	13,02	14,19	(8,90)	5,30

2 RAPPORT D'ACTIVITÉ

2.1 COMMERCE

2.1.1 Commerce physique

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2013

31 décembre 2013	Exploitation			Développement		
	m ² GLA	Loyers bruts actuels (M€) ^(d)	Valeur expertisée (M€) ^(e)	m ² GLA	Loyers bruts prévisionnels (M€)	Investissements nets (M€) ^(f)
Actifs contrôlés (intégration globale) ^(a)	657 209	175,8	3 010	332 298	115,4	1 225
Q/P Groupe	531 970	129,3	2 156	268 145	81,4	901
Q/P Minoritaires	125 239	46,4	854	64 153	34,0	324
Actifs mis en équivalence ^(b)	105 618	19,3	269	132 806	37,6	428
Q/P Groupe	49 332	8,8	127	58 550	16,2	190
Q/P Tiers	56 286	10,5	142	74 256	21,4	239
Gestion pour compte de tiers ^(c)	211 600	40,8	693	-	-	-
Total Actifs gérés	974 427	235,9	3 973	465 104	153,0	1 653
Q/P Groupe	581 302	138,2	2 283	326 695	97,5	1 090
Q/P Tiers	393 125	97,7	1 689	138 409	55,4	563

Q/P : Quote-part de détention économique (contribution réelle des actifs au FFO et au résultat net Part du Groupe, après impact des minoritaires).

(a) Actifs dont Altarea est actionnaire et pour lesquels Altarea exerce le contrôle opérationnel. Intégrés en intégration globale dans les comptes consolidés.

(b) Actifs dont Altarea n'est pas actionnaire majoritaire, mais où Altarea exerce un co-contrôle opérationnel. Intégrés par mise en équivalence dans les comptes consolidés.

(c) Actifs totalement détenus par des tiers, qui ont confié à Altarea un mandat de gestion pour une durée initiale comprise entre 3 et 5 ans, renouvelable.

(d) Valeurs locatives des baux signés au 1er janvier 2014.

(e) Valeur d'expertise droits inclus.

(f) Budget total incluant les frais financiers et coûts internes.

2.1.1.1 Évolution du marché

Les nouvelles tendances de consommation apparues ces dernières années se confirment en 2013 : une conjoncture économique durablement atone, et une consommation multicanal (physique / online / mobile) désormais ancrée dans les mœurs. Ainsi :

- Après plusieurs trimestres consécutifs de baisse, la légère reprise de la consommation de biens des ménages en France permet de conclure 2013 à l'équilibre (+0,1%)².
- La croissance est principalement captée par le commerce online, qui enregistre 51 milliards d'euros de ventes en France en 2013 (+13,5%)³.

Ces ventes sont en croissance de + 4,3% pour les grands sites marchands⁴.

- Le CNCC en revanche enregistre un chiffre d'affaires des locataires des centres commerciaux en baisse de -2,1%⁵.

Dans ce contexte, les centres commerciaux Altarea affichent une performance solide (chiffre d'affaires en hausse de +0,7%), confirmant la stratégie de concentration menée par le Groupe.

2.1.1.2 Loyers nets consolidés

Les loyers nets IFRS s'élèvent à 158,0 millions d'euros au 31 décembre 2013. La hausse faciale de +21,4% des loyers nets consolidés est artificiellement accentuée par la mise en œuvre

² Source : INSEE.

³ Source : Bilan e-Commerce 2013 de la Fevad.

⁴ Baromètre iCE 40 de la Fevad (croissance des sites leaders, à périmètre constant).

⁵ Source : CNCC, évolution du chiffre d'affaires des locataires à surfaces constantes.

des normes IFRS 10, 11 et 12 dans les comptes de référence de 2012.

En effet, l'intégration globale de Cap 3000 étant intervenue fin 2012, sa contribution aux loyers nets dans les comptes 2012 retraités est nulle (consolidation par mise en équivalence) alors que l'actif a été intégré globalement sur l'exercice 2013.

Le tableau ci-dessous met en lumière cet impact :

	En M€	
Loyers nets 31 décembre 2012 retraités	130,2	
Mises en service	4,8	
Cessions	(8,4)	
Acquisitions	0,1	
Intégration globale Cap 3000	32,5	
Restructurations	(2,2)	
Var. périmètre constant France	4,0	+5,0% (a)
Var. périmètre constant International	(3,0)	-10,4% (b)
Total Variation Loyers nets	27,9	+21,4%
Loyers nets 31 décembre 2013	158,0	

(a) En pourcentage du périmètre constant France

(b) En pourcentage du périmètre constant International

Hors l'impact comptable généré par Cap 3000, la variation totale des loyers s'élèverait à -3,3% du fait des cessions.

MISES EN SERVICE

L'année 2013 a été marquée par la livraison au 1^{er} semestre du Family Village® Costières Sud à Nîmes. Le centre développe une surface de 27 500 m² GLA et accueille des enseignes telles que Décathlon, Boulanger, Kiabi ou encore La Grande Récré.

CESSIONS

Deux actifs ont été cédés en 2013, pour un montant total de 141 millions d'euros⁶. Il s'agit :

- de l'immeuble de bureaux d'Okabé en superstructure du centre commercial (qui est conservé en patrimoine), situé au Kremlin-Bicêtre (94),
- et d'une galerie commerciale de 47 boutiques à Chalon-sur-Saône.

Ces cessions, combinées à celles intervenues courant 2012, ont entraîné une baisse de loyer net de -8,4 millions d'euros en 2013.

⁶ À 100 % droits inclus.

RESTRUCTURATIONS

L'impact des restructurations est principalement concentré sur trois centres :

- Massy dont les surfaces sont progressivement libérées en vue de travaux de restructuration à venir et pour lequel la CDAC a déjà été obtenue,
- Aubergenville dont le schéma a été revu afin d'y intégrer une offre village de marques,
- Casale Montferrato en Italie, qui a fait l'objet d'un projet de création de moyennes surfaces nécessitant une réorganisation du fonctionnement du centre.

2.1.1.3 Performance opérationnelle

FRANCE (84 % DU PATRIMOINE)

Evolution des loyers

En France, la progression des loyers nets à périmètre constant⁷ de +4 millions d'euros (+5,0%) a principalement été tirée par les grands centres régionaux :

- Recommercialisation de 21 boutiques sur Cap 3000 et de 6 boutiques sur Bercy Village,
- Augmentation des loyers variables (sur Bercy Village et les boutiques de la Gare de l'Est notamment) suite à la bonne performance des enseignes...

Chiffre d'affaires des enseignes⁸ et fréquentation⁹

Données à 100%	CA TTC	Fréquentation
Total Centres commerciaux	0,7%	0,1%
Indice CNCC	(2,1)%	(1,7)%

Activité locative (loyers bruts)

	Nb de baux	Nouveau loyer	Ancien loyer	Var
Commercialisation	156	13,7 M€	-	n/a
Recommercialisation / Renouvellement	69	7,8 M€	7,2 M€	8%
Total 2013	225	21,5 M€	7,2 M€	n/a

⁷ Hors impact des mises en service, acquisitions, cessions et restructurations.

⁸ Evolution du chiffre d'affaires des locataires à surfaces constantes.

⁹ Centres équipés du dispositif Quantaflow.

Échéancier des baux

En M€, à 100%	Date de fin de bail	% du total	Option de sortie trien.	% du total
Echus	12,4	7,7%	13,7	8,5%
2014	10,4	6,5%	26,2	16,4%
2015	4,7	3,0%	30,1	18,8%
2016	4,7	2,9%	40,5	25,3%
2017	17,4	10,8%	25,9	16,2%
2018	22,2	13,8%	9,5	6,0%
2019	14,4	9,0%	4,0	2,5%
2020	24,2	15,1%	2,3	1,5%
2021	16,6	10,3%	6,5	4,1%
2022	18,6	11,6%	-	0,0%
2023	9,3	5,8%	0,5	0,3%
2024	3,3	2,1%	-	0,0%
>2024	2,1	1,3%	1,0	0,7%
Total	160,3	100%	160,3	100%

Taux d'effort¹⁰, créances douteuses¹¹ et vacance financière¹²

	2013	2012	2011
Taux d'effort	10,2%	10,1%	9,6%
Créances douteuses	1,5%	1,5%	1,6%
Vacance financière	3,4%	2,8%	3,9%

INTERNATIONAL (16 % DU PATRIMOINE)

Le portefeuille de centres commerciaux à l'international est constitué de 6 actifs italiens, majoritairement situés dans le Nord de l'Italie, et d'un actif espagnol situé à Barcelone.

En Italie, le contexte économique dégradé est marqué par une nouvelle baisse du pouvoir d'achat (-1,5%) et des ventes au détail (-2,8%¹³). Ce contexte se traduit au niveau du portefeuille par une hausse de la vacance financière (4,0%, contre 2,6% fin 2012) et une forte rotation de locataires (13% des locataires) dans une stratégie d'asset management dynamique, entraînant une baisse des loyers nets de -13,7% sur 2013.

Le travail d'asset management a néanmoins permis de contenir la dégradation des indicateurs opérationnels avec une baisse du chiffre d'affaires limitée à -2,9% et un taux d'effort de 13,4%.

L'objectif consiste à consolider le patrimoine existant à travers un repositionnement de l'offre (projet d'extension du centre Le Due Torri et

¹⁰ Ratio des loyers et charges TTC facturés aux locataires sur les 12 derniers mois (y compris allègements), ramenés au chiffre d'affaires TTC de la même période, à 100 % en France.

¹¹ Montant net des dotations et reprises de provisions pour créances douteuses ainsi que pertes définitives sur la période rapporté aux loyers et charges facturés, à 100 % en France.

¹² Valeur locative des lots vacants (ERV) rapportée à la situation locative y compris ERV. Hors actifs en restructuration.

¹³ ISTAT : produit non alimentaires sur 12 mois glissants à fin novembre 2013.

restructuration de Bellinzago) et un ajustement des valeurs locatives à un niveau soutenable au regard de la situation économique.

En Espagne, le chiffre d'affaires des enseignes affiche une baisse de -8,0%. Les autres indicateurs opérationnels surperforment nettement le marché, avec un taux d'effort de 12,0%, une vacance financière de 2,9% et des créances douteuses limitées à 2,5%. Les loyers nets sont stables.

2.1.1.4 Gestion pour compte de tiers

Depuis plusieurs années, le Groupe a fortement développé son activité de gestion pour compte de tiers. Cette gestion porte à la fois sur :

- les centres commerciaux arbitrés, pour lesquels le Groupe a conservé le mandat de gestion,
- les centres pour lesquels le propriétaire a fait appel à l'expertise d'Altarea en matière de gestion de centres commerciaux.

À fin 2013, ces actifs représentent 40,8 millions d'euros de loyers pour une valeur totale de 693 millions d'euros, et contribuent significativement à la croissance des honoraires d'Altarea Commerce.

En M€	2013	2012 ^(a)	2011
Prestations de services externes	21,8	18,0	16,5
Var (%)	21%	9%	-

(a) 2012 Publié (21,0 M€ en retraité)

En additionnant actifs contrôlés et actifs gérés pour compte de tiers, Altarea gère un total d'environ 1 700 baux en France et 500 en Italie et en Espagne.

2.1.1.5 Patrimoine

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Format des actifs	2013	2012	Var
France Valeur moyenne	75 M€	74 M€	1%
Nb actifs	37	37	-
Internationale Valeur moyenne	72 M€	77 M€	(6)%
Nb actifs	7	7	-

Répart. par typologie (M€)	2013	2012	Var
C. commerciaux régionaux	1 703 52%	1 742 53%	(1) pts
Grands retail parks (Family V)	779 24%	697 21%	2 pts
Proximité / Centre-ville	798 24%	836 26%	(1) pts
TOTAL	3 280 100%	3 275 100%	
Dont Q/P Groupe	2 283	2 584	

Répart. géographique (M€)	2013		2012		Var
Ile-de-France	944	29%	1 055	32%	(3) pts
PACA/Rhône-Alpes/Sud	1 386	42%	1 221	37%	5 pts
France - Autres régions	443	13%	461	14%	(1) pts
International	506	15%	538	16%	(1) pts
TOTAL	3 280	100%	3 275	100%	
Dont Q/P Groupe	2 283		2 584		

PARTENARIAT FINANCIER AVEC ALLIANZ

Altarea Cogedim a conclu en décembre 2013 un partenariat de long terme avec le Groupe Allianz¹⁴ sur un portefeuille de cinq centres commerciaux « core »¹⁵ détenus et gérés par Altarea Cogedim.

Ce partenariat a pris la forme d'une prise de participation minoritaire d'Allianz à hauteur de 49% dans les structures propriétaires des actifs, pour un investissement total de 395 millions d'euros en fonds propres.

Par ce partenariat, Altarea Cogedim conserve le contrôle¹⁶ et la gestion des actifs du portefeuille, tout en réduisant son endettement et en dégagant des ressources financières significatives.

L'impact de cette opération sur le ratio de LTV du Groupe a été estimé à environ 800 bps.

VALORISATION

Au 31 décembre 2013, la valeur du patrimoine détenu par le Groupe était de 3 280 millions d'euros¹⁷, en légère augmentation par rapport à 2012.

en M€	Valeur
TOTAL au 31 décembre 2012	3 275
Mises en service	70
Acquisitions	-
Cessions	(141)
Variation à périmètre constant	77
Dont France	109
Dont Italie	(36)
Dont Espagne	4
Total Variation	5
TOTAL au 31 décembre 2013	3 280
Dont Q/P Groupe	2 283
Dont Q/P Tiers	996

¹⁴ Au travers de compagnies d'assurances allemandes du groupe Allianz.

¹⁵ Bercy Village, Toulouse Gramont, les Boutiques de la Gare de l'Est, Espace Chanteraines à Gennevilliers, et le projet de développement de Toulon - La Valette, représentant au total une valeur d'actif supérieure à 800 millions d'euros.

¹⁶ Les cinq actifs concernés par cette opération continuent d'être consolidés par intégration globale au sens des normes IFRS 10, 11 et 12.

¹⁷ Valeur à 100% des actifs dans lesquels le Groupe détient une participation (actifs contrôlés et actifs mis en équivalence).

TAUX DE CAPITALISATION¹⁸

Taux de capitalisation net moyen, à 100%	2013	2012
France	5,98%	6,10%
International	6,75%	6,70%
TOTAL Patrimoine	6,10%	6,20%
Dont Q/P Groupe	6,30%	6,28%
Dont Q/P Tiers	5,62%	5,88%

EXPERTISES IMMOBILIERES

L'évaluation des actifs du groupe Altarea Cogedim est confiée à DTZ Valuation et CBRE Valuation. Les experts utilisent deux méthodes :

- une méthode d'actualisation des flux futurs de trésorerie projetés sur dix ans avec prise en compte d'une valeur de revente en fin de période déterminée par capitalisation des loyers nets estimés à l'issue de la période. Dans un contexte de marché peu efficient, les experts ont souvent privilégié les résultats obtenus à partir de cette méthode ;

- une méthode reposant sur la capitalisation des loyers nets : l'expert applique un taux de capitalisation fonction des caractéristiques du site (surface, concurrence, potentiel locatif, etc.) aux revenus locatifs (comprenant le loyer minimum garanti, le loyer variable et le loyer de marché des locaux vacants) retraités de l'ensemble des charges supporté par le propriétaire. Cette seconde méthode permet de corroborer la valeur déterminée par la première méthode.

Les revenus locatifs prennent notamment en compte :

- les évolutions de loyers qui devraient être appliquées lors des renouvellements,
- le taux de vacance normatif,
- les incidences des plus-values locatives futures résultant de la location des lots vacants,
- la progression des revenus due aux paliers.

Ces expertises sont effectuées conformément aux critères requis par le Red Book – Appraisal and Valuation Standards, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors en mai 2003. Les missions confiées aux experts sont toutes effectuées selon

¹⁸ Le taux de capitalisation est le rendement locatif net sur la valeur d'expertise hors droits.

les recommandations COB/CNC « Groupe de travail Barthès de Ruyter » et suivent intégralement les instructions de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, mise à jour en 2012. La rémunération versée aux experts, arrêtée préalablement, est fixée sur une base forfaitaire en fonction de la taille et de la complexité des actifs et est totalement indépendante du résultat de l'expertise.

La décomposition de la valorisation du patrimoine par expert est la suivante :

Expert	Patrimoine	% de la valeur, DI
CBRE	France	32%
DTZ	France & International	68%

2.1.1.6 Centres commerciaux en développement

Au 31 décembre 2013, le volume de projets maîtrisés par Altarea Cogedim représente un investissement net¹⁹ prévisionnel d'environ 1,1 milliard d'euros en quote-part Groupe pour 98 millions d'euros de loyers potentiels.

	m ² GLA (c)	Loyers bruts prévi. (M€)	Investis- sement net (M€) (d)	Rende- ment prévis.
Projets contrôlés (intégration globale) (a)	332 298	115	1 225	9,4%
Q/P Groupe	268 145	81	901	
Q/P Minoritaires	64 153	34	324	
Projets mis en équivalence (b)	132 806	38	428	8,8%
Q/P Groupe	58 550	16	190	
Q/P Tiers	74 256	21	239	
Total	465 104	153	1 653	9,3%
Q/P Groupe	326 695	98	1 090	

(a) Projets dont Altarea est actionnaire et pour lesquels Altarea exerce le contrôle opérationnel. Intégrés en intégration globale dans les comptes consolidés.

(b) Projets dont Altarea n'est pas actionnaire majoritaire. Intégrés par mise en équivalence dans les comptes consolidés (application IFRS 11).

(c) Total de la GLA (Gross Leasing Area) construite et/ou restructurée, hors VEFA pour compte de tiers.

(d) Budget total incluant les frais financiers et coûts internes.

Le groupe Altarea Cogedim ne communique que sur un portefeuille de projets engagés ou maîtrisés²⁰. Ce pipeline n'inclut pas les projets identifiés sur lesquels les équipes de développement sont actuellement en cours de négociations ou d'études avancées.

¹⁹ Budget total incluant les frais financiers et coûts internes.

²⁰ Projets engagés : actifs en cours de construction. Projets maîtrisés : projets partiellement ou totalement autorisés, dont le foncier est acquis ou sous promesse, mais dont la construction n'a pas encore été lancée.

Compte tenu des critères prudeniels du Groupe, le lancement des travaux n'est décidé qu'une fois atteint un niveau suffisant de pré-commercialisation. Au vu des avancées opérationnelles réalisées en 2013, tant du point de vue administratif que commercial, les projets du pipeline devraient être livrés en majorité entre 2014 et 2016.

Au 31 décembre 2013, le niveau d'engagements sur ces projets s'élève à 29% (320 millions d'euros) en quote-part Groupe.

En M€, net	A 100%	En Q/P
Dépensé	414	250
Engagé restant à dépenser	133	70
Total engagements	546	320
%	33%	29%

INVESTISSEMENTS REALISES EN 2013 SUR LES PROJETS EN DEVELOPPEMENT

Durant l'année, Altarea Cogedim a investi²¹ 109 millions d'euros en quote-part sur son portefeuille de projets.

Ces investissements portent principalement sur les 3 centres commerciaux en construction en 2013 (Villeneuve-la-Garenne, Toulon-La Valette et le Family Village® Nîmes Costières Sud) et des actifs en restructuration et/ou extension (Cap 3000, Aix en Provence, Massy).

AUTORISATIONS

Pour les projets en développement, l'avancée des autorisations se fait au rythme prévu dans les calendriers d'opération.

2.1.1.7 Cash-flow opérationnel

En M€	31/12/2013		31/12/2012 retraité
Revenus locatifs	174,4		143,9
Loyers nets	158,0	21%	130,2
% des revenus locatifs	90,6%		90,5%
Prestations de services externes	21,8	3%	21,0
Production immobilisée & stockée	12,3		9,8
Charges d'exploitation	(51,4)	6%	(48,4)
Frais de structure nets	(17,3)		(17,6)
Part des sociétés associées	13,3		14,5
Cash-flow opérationnel	153,9	21%	127,1
% des revenus locatifs	88,3%		88,3%

²¹ Variation de l'actif immobilisé net de la variation de dette sur fournisseurs d'immobilisations.

Le cash-flow opérationnel augmente de 21% par rapport au 31 décembre 2012, résultant principalement de la croissance des loyers nets enregistrée sur la période (notamment du passage de Cap 3000 en intégration globale) par rapport aux comptes de référence 2012 retraités (cf p. 15).

2.1.1.8 Nouvelle gamme de produits : les commerces de proximité

En 2013, le Groupe a lancé une nouvelle activité à travers la création d'une structure dédiée aux « commerces de proximité ». Cette activité nouvelle est le fruit des synergies de développement avec les équipes Logement de Cogedim.

Les projets concernent notamment les commerces de pieds d'immeubles ou de rues commerçantes qui seront destinés pour partie à être conservés dans la Foncière, et pour partie à être cédés.

Le potentiel de création de valeur de cette activité est extrêmement prometteur, et un premier recensement fait apparaître environ 65 000 m² d'opérations d'ores et déjà identifiées et en cours de montage.

Détail du patrimoine géré au 31 décembre 2013

Centre	m ² GLA	Loyers bruts (M€) (d)	Valeur (M€) (e)	Dont Q/P Altarea		Dont Q/P Tiers	
				Q/P	Valeur (M€) (e)	Q/P	Valeur (M€) (e)
Toulouse Occitania	56 200			51%		49%	
Paris - Bercy Village	22 824			51%		49%	
Gare de l'Est	5 500			51%		49%	
CAP 3000	64 500			33%		67%	
Thiais Village	22 324			100%		–	
Massy	18 200			100%		–	
Lille - Les Tanneurs & Grand' Place	25 480			100%		–	
Aix en Provence	3 729			100%		–	
Nantes - Espace Océan	11 200			100%		–	
Mulhouse - Porte Jeune	14 769			65%		35%	
Strasbourg - L'Aubette & Aub. Tourisme	8 400			65%		35%	
Strasbourg - La Vigie	16 232			59%		41%	
Flins	9 700			100%		–	
Toulon - Grand' Var	6 336			100%		–	
Montgeron - Valdoly	5 600			100%		–	
Toulon - Ollioules	3 185			100%		–	
Tourcoing - Espace Saint Christophe	13 000			65%		35%	
Okabé	15 077			65%		35%	
Villeparisis	18 623			100%		–	
Herblay - XIV Avenue	14 200			100%		–	
Pierrelaye (RP)	9 750			100%		–	
Gennevilliers (RP)	18 863			51%		49%	
Family Village Le Mans Ruaudin (RP)	23 800			100%		–	
Family Village Aubergenville (RP)	38 620			100%		–	
Brest - Guipavas (RP)	28 000			100%		–	
Limoges (RP)	28 000			75%		25%	
Nîmes (RP)	27 500			100%		–	
Divers centres commerciaux (4 actifs)	7 491			n/a		n/a	
Sous-total France	537 102	141,0	2 504		1 650		854
Barcelone - San Cugat	20 488			100%		–	
Bellinzago	21 069			100%		–	
Le Due Torri	33 691			100%		–	
Pinerolo	8 106			100%		–	
Rome - Casetta Mattei	15 301			100%		–	
Ragusa	13 060			100%		–	
Casale Monferrato	8 392			100%		–	
Sous-total International	120 107	34,8	506		506		–
Actifs contrôlés (intégration globale) (a)	657 209	175,8	3 010		2 156		854
Carré de Soie	60 800			50%		50%	
Paris - Les Boutiques Gare du Nord	3 750			40%		60%	
Roubaix - Espace Grand' Rue	13 538			33%		68%	
Châlons - Hôtel de Ville	5 250			40%		60%	
Divers centres commerciaux (2 actifs)	22 279			n/a		n/a	
Actifs mis en équivalence (b)	105 618	19,3	269		127		142
Chambourcy	33 500			–		100%	
Bordeaux - St Eulalie	13 400			–		100%	
Toulon Grand Ciel	2 800			–		100%	
Ville du Bois	43 000			–		100%	
Pau Quartier Libre	33 000			–		100%	
Brest Jean Jaurès	12 800			–		100%	
Brest - Coat ar Gueven	13 000			–		100%	
Thionville	8 600			–		100%	
Bordeaux - Grand' Tour	11 200			–		100%	
Vichy	13 800			–		100%	
Reims - Espace d'Erlon	12 000			–		100%	
Toulouse Saint Georges	14 500			–		100%	
Actifs gérés pour compte de Tiers (c)	211 600	40,8	693		–		693
Total Actifs en gestion	974 427	235,9	3 973		2 283		1 689

(a) Actifs dont Altarea est actionnaire et pour lesquels Altarea exerce le contrôle opérationnel. Intégrés en intégration globale dans les comptes consolidés.

(b) Actifs dont Altarea n'est pas actionnaire majoritaire, mais où Altarea exerce un co-contrôle opérationnel. Intégrés par mise en équivalence dans les comptes consolidés.

(c) Actifs totalement détenus par des tiers, qui ont confié à Altarea un mandat de gestion pour une durée initiale comprise entre 3 et 5 ans, renouvelable.

(d) Valeur locative des baux signés au 1er janvier 2014.

(e) Valeur droits inclus.

(RP) Retail Park

Détail des centres en développement au 31 décembre 2013

Centre	CC / RP	Création / Restructuration / Extension	A 100%				En Q/P		
			m ² GLA (a)	Loyers bruts (M€)	Invest. nets (M€) (b)	Rendement	m ² GLA (a)	Loyers bruts (M€)	Invest. nets (M€) (b)
Cap 3000	CC	Restruct./Extens.	37 094				12 365		
Extension Aix	CC	Extension	9 233				6 805		
La Valette du Var	CC	Création	36 844				18 790		
Family Village Le Mans 2	RP	Création	15 790				15 790		
Family Village Aubergenville 2	RP	Extension	12 714				12 714		
Massy -X%	CC	Restruct./Extens.	28 369				28 369		
Ile-de-France 1	CC	Création	42 500				42 500		
Ile-de-France 2	CC	Restruct./Extens.	59 000				59 000		
Est France	CC	Restruct./Extens.	46 281				27 338		
Développements France			287 824	100,6	1 067	9,4%	223 672	66,6	743
Ponte Parodi (Gênes)	CC	Création	36 910				36 910		
Le Due Torri (Lombardie)	CC	Extension	7 564				7 564		
Développements International			44 474	14,8	158	9,4%	44 474	14,8	158
Développements contrôlés (intégration globale)			332 298	115,4	1 225	9,4%	268 145	81,4	901
Villeneuve la Garenne	CC	Création	42 982				21 491		
Family Village Roncq	RP	Création	58 413				29 207		
Cœur d'Orly - Commerces	CC	Création	31 411				7 853		
Développements mis en équivalence			132 806	37,6	428	8,8%	58 550	16,2	190
Total au 31 décembre 2013			465 104	153,0	1 653	9,3%	326 695	97,5	1 090
<i>dont restructurations / extensions</i>			<i>200 254</i>	<i>81,3</i>	<i>847</i>	<i>9,6%</i>	<i>154 155</i>	<i>52,7</i>	<i>589</i>
<i>dont création d'actifs</i>			<i>264 850</i>	<i>71,7</i>	<i>806</i>	<i>8,9%</i>	<i>172 540</i>	<i>44,8</i>	<i>501</i>

(a) Total de la GLA (Gross Leasing Area) construite et/ou restructurée, hors VEFA pour compte de tiers.

(b) Budget total incluant les frais financiers et coûts internes.

2.1.2 Commerce online

Le groupe Altarea Cogedim est l'un des principaux acteurs du e-commerce en France, avec sa marque Rue du Commerce dont le volume d'activité a représenté 429 millions d'euros en 2013 (+1%).

2.1.2.1 Évolution du marché²²

En 2013, le e-commerce enregistre 51 milliards d'euros de ventes en France (+ 13,5 %). Les grands sites marchands enregistrent pour leur part une croissance des ventes de + 4,3% à périmètre constant²³.

Cette croissance a été notamment tirée par la création de 20 500 nouveaux sites marchands (+ 17 %), pour atteindre un total de 138 000 sites marchands en France. Sur ce total, moins de 100 sites ont une activité supérieure à 100 millions d'euros.

Le m-commerce est également en forte hausse, pour atteindre désormais 2,9 % du marché du e-commerce (contre 0,7% en 2012).

2.1.2.2 Fréquentation du site RueduCommerce.com

La fréquentation du site RueduCommerce.com continue de progresser avec 188 millions de visites²⁴ durant l'année et une progression de +4,1%, supérieure à celle du « Top 10 » des sites pure players généralistes (+3,9%²⁵).

Parmi les visiteurs du site RueduCommerce.com, la part issue de comportements mobiles représente désormais 8% du trafic total pour l'année 2013.

Rue du Commerce maintient également son positionnement de site leader, dans le « Top 10 » des sites marchands généralistes en France²⁶.

Sites marchands généralistes		VU Mensuels moyens 2013, en milliers
1	Amazon	15 068
2	Cdiscount	10 198
3	Fnac	9 247
4	PriceMinister	7 394
5	La Redoute	7 029
6	Carrefour	6 712
7	RueduCommerce.com	5 631
8	Vente-privee.com	5 496
9	Darty	4 333
10	E.Leclerc	3 848

2.1.2.3 Performances de Rue du Commerce

En 2013, le site enregistre un volume d'affaires de 429 millions d'euros (+1%), issu à hauteur de 74% de la distribution en propre et à hauteur de 26% de la Galerie Marchande. Le nombre de commandes s'élève à 2,5 millions, pour un panier moyen d'environ 208 €.

En M€	2013	2012	Var
Volume d'affaires Distribution	318,6	315,7	1%
Volume d'affaires Galerie Marchande	109,9	107,4	2%
Total Volume d'affaires	428,5	423,1	1%
Commissions Galerie	9,6	9,4	1%
Taux commission	8,8%	8,8%	-
Chiffre d'affaires Rue du Commerce	328,1	325,2	1%

Action forte vers la foncière multicanal, Rue du Commerce a opéré en fin d'année 2013 la transformation de son site en créant « le 1^{er} centre commercial digital » : nouvelle identité visuelle, navigation transformée et organisée par « rue » ...

Ce nouveau modèle s'appuie sur des enseignes de référence issues du commerce physique. Avec un positionnement qui s'affirme « Réalisateur de vos envies », Rue du Commerce sélectionne pour ses clients les meilleurs marques et enseignes.

Cette refonte du site s'est accompagnée du déploiement d'un nouveau système informatique permettant la gestion d'une offre multicanale étendue.

Après un premier test avec les « shopping walls » installés en gare fin 2012, Rue du Commerce poursuit son développement multicanal en lançant début 2014 son concept web-in-store « Ma Boutique Express » sous forme de bornes digitales d'achats implantées dans les gares (en partenariat

²² Bilan e-Commerce 2013 de la Fevad.

²³ Baromètre iCE 40 de la Fevad (croissance des sites leaders, à périmètre constant).

²⁴ Nombre total de connections sur le site, données Xiti.

²⁵ Données Médiamétrie/NetRating, moyenne 12 mois 2013.

²⁶ Classement Médiamétrie/NetRating selon le nombre de visiteurs uniques mensuels (i.e. nombre d'internautes ayant visité le site au moins une fois sur une période d'un mois) sur la période janvier-novembre 2013.

avec Gares & Connexions et RELAY France)²⁷. Ce canal de distribution inédit a pour ambition de se déployer dans d'autres lieux grand public, notamment au sein de la première « Cité du e-commerce » du Groupe, déployée dans le centre commercial Quartz qui ouvrira en avril 2014.

Pour accompagner ces transformations, Rue du Commerce a continué d'améliorer l'offre de la Galerie Marchande (sélectivité accrue des marchands) pour répondre à sa « promesse clients » d'apporter les meilleures offres du web et des grandes enseignes physiques à un niveau de service optimum. 340 nouveaux marchands ont ainsi été recrutés (dont 35 enseignes issues du monde physique), contre 189 marchands désactivés (qui ne correspondaient plus aux objectifs de qualité de service souhaitée par Rue du Commerce).

L'activité de distribution de produits high tech enregistre également de bonnes performances (chiffre d'affaires en hausse de +1%), dans un marché très concurrentiel dont Rue du Commerce possède entre 15% et 20% des parts en fonction des produits.

RESULTATS DU GROUPE RUE DU COMMERCE

En M€	31/12/2013		31/12/2012 retraité
Chiffre d'affaires Distribution	318,6	1%	315,7
Achats consommés et autres	(297,8)		(291,3)
Marge brute	20,8	(15)%	24,4
% du CA	6,5%		7,7%
Commissions Galerie Marchande	9,6	1%	9,4
Frais de structure nets	(42,8)		(39,9)
Cash-flow opérationnel	(12,5)		(6,0)
% du CA	(3,9)%		(1,9)%

Rue du Commerce a poursuivi sa feuille de route initiée en 2012 en continuant à déployer de forts investissements (site, applications mobiles, support marketing et embauches de nombreux personnels notamment experts ...) qui revêtent en partie la nature de charges comptables. Le résultat opérationnel de l'entité continue pour la 2^{ème} année consécutive à ressortir en perte. Ces investissements visent à augmenter significativement le volume d'affaires de Rue du Commerce au cours des prochaines années ; le

retour à l'équilibre constitue toujours un objectif à moyen terme.

Les synergies entre les commerces physiques et le commerce online bénéficieront principalement aux centres commerciaux qui auront effectué leur transformation digitale, Rue du Commerce continuant à renforcer son image et sa marque. C'est pourquoi il est apparu, à la date du 31 décembre 2013, qu'il était pertinent de déprécier intégralement l'écart d'acquisition constaté pour un montant de 37,9 millions d'euros lors de l'acquisition de Rue du Commerce et affecté, comptablement et exclusivement à l'Unité Génératrice de Trésorerie « Commerce on line », les normes comptables n'autorisant pas la réaffectation ultérieure du goodwill à l'UGT « Commerces physiques ».

²⁷ Les 6 premières « Boutiques Express » ont été installées dans 6 magasins RELAY : Gare de l'Est, Gare Montparnasse, Gare Saint-Lazare, Gare de Lyon, Gare du Nord et Gare d'Asnières-sur-Seine.

2.2 LOGEMENT

2.2.1 Conjoncture 2013 et perspectives

Les ventes de logement neuf sont globalement comparables à celles de 2012²⁸ soit à environ 87 700 lots, à un point bas depuis les 15 dernières années. Les mises en chantier connaissent une baisse de 3%²⁹ : environ 300 000³⁰ logements ont été mis en chantier en 2013, loin de l'objectif des 500 000 logements par an que s'était fixé le Président de la République.

Les perspectives pour 2014 restent largement soumises aux aléas de l'environnement économique même si nombre de mesures gouvernementales récentes offrent des perspectives intéressantes : le gouvernement a ainsi pris des décisions, par voie d'ordonnance, visant à simplifier les normes, les procédures et certaines contraintes d'urbanisme, ce qui devrait accélérer l'obtention des autorisations administratives et alléger les coûts de construction. Par ailleurs, la mise en place d'un dispositif fiscal attractif pour le logement intermédiaire (TVA réduite de 10%, exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties pendant 20 ans, création des contrats d'assurance vie-génération) pourrait inciter les investisseurs institutionnels à revenir vers le marché du logement neuf. Enfin, les taux d'emprunt restent toujours à un niveau très bas, ce qui constitue le meilleur soutien du marché du logement.

2.2.2 Une progression des réservations³¹ de +18% dans un marché difficile

Contrastant fortement avec l'évolution du marché national, les réservations de logements neufs du Groupe s'élèvent à 1 016 M€ en 2013, en progression de +18%.

Plusieurs facteurs conjugués expliquent cette performance, réalisée sans croissance externe.

²⁸ Source Chiffres et Statistiques – Commissariat Général au Développement Durable n°496 – Février 2014.

²⁹ Source Chiffres et Statistiques – Commissariat Général au Développement Durable n°488 – Janvier 2014 (Construction de logements - résultats à fin décembre 2013).

³⁰ Hors rénovation urbaine.

³¹ Réservations nettes des désistements.

LE CAPITAL MARQUE COGEDIM

Le « capital marque » de Cogedim fonde la stratégie d'élargissement de la clientèle. En s'appuyant sur ses équipes, dont la capacité d'adaptation est avérée, Altarea Cogedim sait offrir une réponse adaptée au marché et s'oriente résolument vers les produits d'entrée et de milieu de gamme, tout en maintenant « la qualité pour principe ».

ÉVOLUTION DE LA GAMME DE PRODUITS

Cogedim a élargi ses gammes de logements pour répondre à la tendance de la demande tout en capitalisant sur ses fondamentaux. L'offre Cogedim se décline aujourd'hui en cinq gammes qui peuvent être regroupées de la manière suivante :

- trois segments de haut de gamme se définissant par un positionnement élevé en termes d'architecture, de qualité et de localisation. Ces gammes proposent des logements à plus de 5 000 €/m² en Île-de-France et plus de 3 600 €/m² en Régions, jusqu'aux programmes d'exception ;
- deux segments de milieu et entrée de gamme : tout en maintenant l'exigence de qualité Cogedim, les programmes de ces gammes « A et B » sont conçus pour répondre spécifiquement :
 - au besoin de logements en accession adaptés à la solvabilité de nos clients,
 - au souhait des investisseurs particuliers de bénéficier du nouveau dispositif « Duflot »,
 - à la volonté des collectivités publiques de développer des opérations « à prix maîtrisés »³².

Par ailleurs, Altarea Cogedim développe une gamme étendue de Résidences Services.

- **Résidences seniors Cogedim Club®** : Altarea Cogedim développe sous cette marque un concept de résidences services à destination des seniors actifs alliant une localisation au cœur des villes et un panel de services à la carte. La première résidence service senior a ouvert ses portes à Villejuif fin 2013 et d'autres résidences

³² Opérations pour lesquelles les prix de vente sont plafonnés, en contrepartie d'un prix de foncier négocié à un niveau réduit. En 2013, Altarea Cogedim a développé des opérations à prix maîtrisés en Île-de-France (Nanterre, Ivry, Montreuil) comme en région (Villeurbanne).

accueilleront bientôt des résidents à Arcachon, Sèvres, Cannes-Pégomas, Chambéry et Bénodet.

Altarea Cogedim a fait le choix de maîtriser à la fois la conception, la promotion de ces résidences mais également d'en assurer la **gestion locative**, ce qui constitue, pour les investisseurs comme pour les résidents-locataires, un gage de qualité et de pérennité.

Réservations en valeur et en lots³³

Les réservations réalisées par le Groupe en 2013 s'établissent à 1 016 millions d'euros TTC (+18%) et 3 732 lots (+17%).

	2013	2012	Var.
Ventes au détail	650 M€	646 M€	+ 1%
Ventes en bloc	366 M€	215 M€	+ 70%
Total en valeur	1 016 M€	861 M€	+ 18%
Ventes au détail	2 286 lots	2 103 lots	+ 9%
Ventes en bloc	1 446 lots	1 094 lots	+ 32%
Total en lots	3 732 lots	3 197 lots	+ 17%

La progression de l'activité a été rendue possible grâce au **lancement commercial de 61 opérations** pour un montant de 1 172 M€, à comparer avec 867 M€ en 2012, soit une croissance de +35%.

Les ventes au détail augmentent de +9% en volume (+1% en valeur), sous l'effet du développement des ventes dans les gammes « A et B » et des résidences services.

Les ventes auprès des investisseurs privés sont en augmentation comparées à 2012 et représentent 42% des réservations au détail en 2013 (vs. 37% en 2012).

Avec la signature de ventes significatives, les ventes en bloc aux investisseurs institutionnels sont en hausse de plus de 150 M€ comparées à 2012, et représentent l'essentiel de la progression de l'année.

Réservations par gamme de produits

En M€ TTC	Entrée et Moyenne gamme	Haut de gamme	Résidences Services	Total	% par région
IDF	362	244	55	660	65%
PACA	69	29	9	106	10%
Rhône-Alpes	75	61	11	147	14%
Grand Ouest	59	6	38	103	10%
Total	565	339	112	1 016	100%
% par gamme	56%	33%	11%		

Les réservations dans les gammes « A et B » représentent 56% du total. Avec une douzaine de résidences gérées en commercialisation courant 2013, les résidences services dépassent les 100 M€ de placements en 2013, soit une augmentation de plus de 80% comparé à 2012.

SIGNATURES NOTARIÉES

En M€ TTC	Entrée et Moyenne gamme	Haut de gamme	Résidences Services	Total	% par région
IDF	270	203	30	503	56%
PACA	84	31	5	120	13%
Rhône-Alpes	67	105	5	177	20%
Grand Ouest	37	19	44	101	11%
Total	458	358	85	901	100%
% par gamme	51%	40%	9%		
2012 Total				860	
Var.				+5%	

Le montant des ventes régularisées en 2013 s'établit à 901 M€, soit +5% comparé à 2012.

³³ En méthode consolidée, à l'exception des opérations contrôlées conjointement prises en compte à hauteur de leur quote-part de détention.

2.2.3 Résultat opérationnel

CHIFFRE D'AFFAIRES COMPTABILISE A L'AVANCEMENT³⁴

En M€ HT	Entrée et Moyenne gamme	Haut de gamme	Résidences Services	Total	% par région
IDF	172	337	18	528	60%
PACA	83	21	-	104	12%
Rhône-Alpes	37	120	-	157	18%
Grand Ouest	49	21	24	94	11%
Total	342	499	41	883	100%
% par gamme	39%	57%	5%		
2012 Total				914	
Var.				(3)%	

Le chiffre d'affaires logement représente 883 M€ à comparer avec 914 M€ en 2012.

MARGE IMMOBILIERE³⁵ ET CASH-FLOW OPERATIONNEL

En M€	31/12/2013		31/12/2012
Chiffre d'affaires	883,2	(3)%	914,4
Coût de vente	(788,5)		(791,7)
Marge immobilière	94,7	(23)%	122,7
% du CA	10,7%		13,4%
Production stockée	55,0		58,0
Frais de structure nets	(92,0)		(84,9)
Autre	4,6		4,9
Cash-flow opérationnel	62,3	(38)%	100,7
% du CA	7,1%		11,0%

En 2012, la marge immobilière et le cash-flow opérationnel du groupe étaient particulièrement élevés du fait de l'achèvement d'opérations qui avaient bénéficié d'une amélioration de leur prix de revient. La baisse des taux de marge s'explique par les efforts d'adaptation des prix au marché au cours de l'année 2013 notamment pour permettre la vente aux investisseurs institutionnels.

BACKLOG

À fin 2013, le backlog³⁶ logement s'établit à 1 331 millions d'euros, soit 17 mois d'activité, ce qui continue de conférer au Groupe une excellente

³⁴ Chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement selon les normes IFRS. L'avancement technique est mesuré par l'avancement du poste construction sans prise en compte du foncier.

³⁵ La marge immobilière est calculée après frais financiers stockés, après frais et honoraires de commercialisation et de publicité.

³⁶ Le backlog est composé des ventes notariées HT restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations HT au détail et en bloc à régulariser chez les notaires.

visibilité sur ses résultats futurs en promotion logement.

En M€ HT	CA acté non avancé	CA réservé non acté	Total	% par région	Nb de mois
IDF	471	395	866	65%	
PACA	69	65	134	10%	
Rhône-Alpes	167	42	209	16%	
Grand Ouest	69	52	121	9%	
Total	777	554	1 331	100%	17
Répartition	58%	42%			
2012	928	486	1 414		
Var.			(6)%		

2.2.4 Gestion des engagements

Décomposition de l'offre à la vente au 31 décembre 2013 (711 millions d'euros TTC) en fonction du stade d'avancement opérationnel :

Phases opérationnelles	- <--- Risque--->			+ Logements achevés en stock
	Montage (foncier non acquis)	Foncier acquis / chantier non lancé	Foncier acquis / chantier en cours	
Dépenses engagées (en M€ HT)	12	5		
Prix de revient de l'offre à la vente (en M€ HT)			286	6
Offre à la vente (711 M€ TTC)	321	38	344	8
En %	45%	5%	48%	1%
	Dont à livrer	en 2014	53 M€	
		en 2015	246 M€	
		en 2016	45 M€	

GESTION DE L'OFFRE A LA VENTE

50% de l'offre à la vente concernent des programmes dont la construction n'a pas encore été lancée et pour lesquels les montants engagés correspondent essentiellement à des frais d'études, de publicité et d'indemnités d'immobilisations (ou cautions) versés dans le cadre des promesses sur le foncier avec possibilité de rétractation (promesses unilatérales principalement).

48% de l'offre sont actuellement en cours de construction. Seuls 53 millions d'euros (sur 344

millions d'euros) correspondent à des lots à livrer d'ici fin 2014.

Le stock de produits finis est, quant à lui, quasiment nul (+1%).

Cette répartition des opérations par stade d'avancement est le reflet des critères prudentiels mis en place par le Groupe :

- la volonté de privilégier la signature de foncier sous promesse de vente unilatérale plutôt que des promesses synallagmatiques ;
- une forte précommercialisation requise lors de l'acquisition du foncier puis au moment de la mise en chantier ;
- un accord requis du Comité des engagements à toutes les étapes de l'opération : signature de la promesse, lancement de la commercialisation, acquisition du foncier et démarrage des travaux ;
- l'abandon ou la renégociation des opérations dont la commercialisation serait décevante.

Dans l'environnement actuel, une attention particulière est portée au lancement de nouvelles affaires, qui se fait en fonction du niveau et du rythme d'écoulement de l'offre à la vente, afin de garantir une gestion prudente des engagements du Groupe.

LA GESTION DU CYCLE

Grâce à la mise en place de critères prudentiels, Cogedim contrôle l'essentiel de son portefeuille foncier au travers d'options unilatérales qui ne seront exercées qu'en fonction de la réussite commerciale des programmes.

OFFRE A LA VENTE³⁷ ET PORTEFEUILLE FONCIER³⁸

En M€ TTC	< 1 an	> 1 an	Total au 31/12/2013	Nb de mois	Au 31/12/2012
Offre à la vente	711		711	8	611
Portefeuille foncier	2 481	1 238	3 719	44	3 457
Total Pipeline	3 192	1 238	4 430	52	4 068
31/12/2012	2 578	1 490	4 068		
Var.	+24%	(17)%	+9%		

Le pipeline résidentiel (offre à la vente + portefeuille foncier) est composé :

- à moins d'un an, d'opérations orientées principalement vers des produits d'entrée et milieu de gamme répondant aux attentes du marché existant ;
- à plus d'un an, d'opérations « tous produits » permettant au Groupe de saisir des opportunités dans toutes les gammes dès la reprise du marché.

APPROVISIONNEMENT

	CA TTC en M€	Nb de lots
Opérations approvisionnées en 2013	1 779	8 355
% du total Portefeuille foncier	48%	58%
dont Opérations Entrée et Moyenne	1 134	5 803
% des opérations approvisionnées en 2013	64%	69%

Cogedim a fortement renouvelé son portefeuille foncier en 2013, par la signature de promesses pour un volume de près de 8 400 lots représentant 1,8 Md€ TTC de chiffre d'affaires potentiel, soit la moitié du portefeuille foncier actuel.

Ces promesses concernent principalement (à près de 70% des lots) des programmes d'entrée et moyenne gamme particulièrement adaptés aux niveaux de prix correspondant à la solvabilité des acquéreurs.

³⁷ L'offre à la vente est constituée des lots disponibles à la vente et exprimée en valeur TTC.

³⁸ Le portefeuille foncier est constitué par les programmes maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, quasi exclusivement sous forme unilatérale) dont le lancement n'a pas encore eu lieu et exprimés en valeur TTC.

2.3 BUREAU

2.3.1 Conjoncture et positionnement du Groupe

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE³⁹

15,5 milliards d'euros ont été investis en France en 2013, soit un volume comparable à l'année 2012.

Le contexte économique conduit les investisseurs à maintenir une politique d'investissement prudente en privilégiant les actifs « core » neufs ou restructurés et loués.

PLACEMENTS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE⁴⁰

En Île-de-France, la demande placée en 2013 s'établit à 1,8 million de m², en repli de -25% par rapport à l'année 2012.

Les déménagements d'entreprises restent essentiellement motivés par les politiques d'optimisation des surfaces et surtout la recherche de loyers moins élevés. Dans ce contexte économique peu propice, les investisseurs prennent peu de risques en termes de placements, en évitant la construction en blanc et en préférant limiter les risques de développement sur des clés en main (qui restent cependant rares, les entreprises différant les prises de décisions immobilières).

Fin 2013, l'offre immédiate progresse et s'élève à 3,9 millions de m². Cette évolution s'explique par la faiblesse de l'activité locative conjuguée à la livraison et ou remise sur le marché de surfaces neuves ou restructurées.

2.3.2 Activité de l'année 2013

En 2013, le Groupe a démontré toute la pertinence de son modèle en déployant l'ensemble de ses savoir-faire, tant en investissement (à travers le fonds Altafund⁴¹) qu'en promotion (VEFA/BEFA, CPI) et qu'en prestation (MOD).

³⁹ Données CBRE du 4^e trimestre 2013 – Investissement France.

⁴⁰ Données CBRE du 4^e trimestre 2013 – Bureaux Ile de France.

⁴¹ Altafund est un fonds discrétionnaire géré par les équipes d'Altarea Cogedim Entreprise, doté de 600 M€ de fonds propres levés auprès d'investisseurs internationaux et dont le Groupe Altarea détient 17%.

Les projets maîtrisés au cours de l'exercice représentent un potentiel d'activité de 597 millions d'euros, soit plus de 40% de l'ensemble des opérations en cours, confirmant ainsi la reprise de cette activité après plusieurs années de décroissance.

	Surface à 100%	Montant en QP (a)
Nouvelles opérations maîtrisées en 2013	108 403 m ²	597 M€
Opérations maîtrisées antérieurement à 2013	348 696 m ²	805 M€
TOTAL	457 099 m²	1 403 M€

(a) VEFA et CPI : Montant signé. MOD : honoraires capitalisés. Investissement AltaFund : prix de revient à 100%.

Grâce à cette palette étendue, Altarea Cogedim Entreprise a particulièrement pu répondre aux besoins de ses clients utilisateurs qui ont tiré le marché en 2013, tout en se positionnant en investisseur sur des opérations à très fort potentiel de création de valeur (Neuilly Charles de Gaulle, SEMAPA Paris XIII).

Le rechargement très important de ses projets en immobilier d'entreprise effectué en 2013 devrait donner des premiers résultats financiers significatifs à partir de 2015.

2.3.3 Chiffre d'affaires et cash-flow opérationnel

En M€	31/12/2013		31/12/2012 Retraité
Chiffre d'affaires	107,5	45%	74,2
Marge immobilière	14,1	559%	2,1
% du CA	13,1%		2,9%
Prestation de services externes	3,3	(37)%	5,3
Production stockée	2,7		5,1
Frais de structure nets	(6,8)		(1,9)
Autres	8,1		4,8
Cash-flow opérationnel	15,5	211%	5,0
% du CA	14,4%		6,7%

Après un point bas en 2012, Altarea Cogedim affiche un chiffre d'affaires 2013 de 107,5 millions d'euros (+ 45 %) en forte progression par rapport à l'année précédente.

La marge immobilière 2013 s'établit à 14,1 millions d'euros en nette progression par rapport à l'année 2012. Cette évolution s'explique par des opérations en cours de travaux présentant des rentabilités supérieures.

2.3.4 Backlog⁴² VEFA/CPI et MOD

Le backlog VEFA/CPI représente 78 millions d'euros à fin décembre 2013, comparé à 177 millions d'euros l'année précédente. Le Groupe dispose également d'un backlog d'honoraires de MOD stable de 4,7 millions d'euros.

En M€	2013	2012
Backlog VEFA/CPI	78,0 M€	177,0 M€
Backlog honoraires de MOD	4,7 M€	5,3 M€

⁴² Le backlog est composé des ventes notariées HT restant à comptabiliser à l'avancement, placements HT non encore régularisés par acte notarié et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

DETAIL DES OPERATIONS MAITRISEES AU 31 DECEMBRE 2013

Projet	Nature	Surface à 100%	Montant en QP (a)	Statut
NEUILLY - Avenue Charles de Gaulle	AltaFund	25 300 m ²		Maitrisé
PARIS - Semapa	AltaFund	15 050 m ²		Maitrisé
TOULOUSE Blagnac	BEFA	22 700 m ²		Maitrisé
LYON Gerland	BEFA	15 310 m ²		Maitrisé
MARSEILLE	VEFA	11 074 m ²		Maitrisé
TOULON - Technopôle de la Mer	VEFA	6 814 m ²		Maitrisé
TOULON - TPM (Commerces & hôtel)	VEFA	3 155 m ²		Maitrisé
MONTPELLIER - Mutuelle des motards	CPI	9 000 m ²		Maitrisé
Nouvelles opérations maitrisées en 2013		108 403 m²	597 M€	
PARIS - Rue des Archives	CPI	26 400 m ²		Maitrisé
MASSY - Hôtel Place du Grand Ouest	VEFA	6 770 m ²		Maitrisé
ANTONY - Croix de Berny (Tranche 2)	VEFA	17 816 m ²		Maitrisé
NANTERRE - Cœur de Quartier	VEFA	23 000 m ²		Maitrisé
CŒUR D'ORLY	CPI	73 243 m ²		Maitrisé
NICE MERIDIA - Ilot Robini (Phases 2 & 3)	CPI	15 856 m ²		Maitrisé
LYON - L3	VEFA	9 300 m ²		Maitrisé
MONTIGNY - Mercedes France	VEFA	19 714 m ²		En cours de travaux ^(b)
LA DEFENSE - Tour Blanche	MOD	29 700 m ²		En cours de travaux
MARSEILLE - Euromed Center (Phase 1 + Hôtel)	CPI	62 764 m ²		En cours de travaux
PARIS - Raspail	AltaFund	10 650 m ²		En cours de travaux
SAINT DENIS LANDY - Sisley	CPI	22 221 m ²		En cours de travaux
PARIS - Laënnec	MOD	18 000 m ²		En cours de travaux
LYON - Opale	VEFA	13 262 m ²		En cours de travaux
Opérations maitrisées antérieurement à 2013		348 696 m²	805 M€	
TOTAL		457 099 m²	1 403 M€	

(a) VEFA et CPI : Montant signé. MOD : honoraires capitalisés. Investissement AltaFund : prix de revient à 100%.

(b) Livré en janvier 2014.

3 RÉSULTATS CONSOLIDÉS

3.1 RESULTATS (CHIFFRES 2012 RETRAITES IFRS 10,11 ET 12)

En 2013, le chiffre d'affaires consolidé du Groupe progresse de + 2% et le FFO (Groupe et hors Groupe) de +6% à 167,7 M€, grâce aux très bons résultats de la foncière de commerce et à la contribution croissante du Bureau. Ces performances confirment l'intérêt stratégique d'un positionnement multi-activités, qui permet de compenser en partie le repositionnement en cours dans les Logements.

En part du Groupe, le FFO est en léger repli (-5% à 142,2 M€), compte tenu de la progression des intérêts minoritaires liée aux opérations de partenariats signés sur les grands projets de commerce (augmentation de 16,7 M€ des intérêts minoritaires).

Ramenée par action, la baisse s'élève à -11% (12,7 €/action) en raison de l'augmentation de capital consécutive à l'apport de Bercy Village dans le cadre dudit partenariat et de l'impact du paiement partiel en titres des dividendes 2012, qui ont généré une dilution de 6,0%⁴³.

Le résultat net progresse très fortement à 220,0 M€ (+265%), tiré par la progression de valeur des actifs en patrimoine et des instruments financiers (+162 % à 146,2 M€ en quote-part Groupe).

En M€	31/12/2013			31/12/2012 Retraité		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Commerce "Physique"	196,1 19%		196,1	164,9	0,9	165,8
Commerce "Online"	328,1 1%		328,1	325,2	(0,0)	325,1
Logement	883,3 (3)%		883,3	915,0		915,0
Bureau	110,8 40%		110,8	79,4		79,4
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 518,4 2%		1 518,4	1 484,5	0,9	1 485,4
Commerce "Physique"	153,9 21%	68,5	222,4	127,1	13,6	140,7
Commerce "Online"	(12,5) 106%	(47,0)	(59,5)	(6,0)	(7,9)	(13,9)
Logement	62,3 (38)%	(5,2)	57,0	100,7	(4,7)	95,9
Bureau	15,5 211%	(1,9)	13,6	5,0	(2,9)	2,1
Autres	(0,6) (76)%	(0,6)	(1,2)	(2,5)	(0,6)	(3,0)
RESULTAT OPERATIONNEL	218,6 (3)%	13,8	232,4	224,3	(2,5)	221,7
Coût de l'endettement net	(48,2) (25)%	(6,6)	(54,8)	(63,9)	(3,3)	(67,2)
Actualisation des dettes et créances	-	(0,2)	(0,2)	-	(0,0)	(0,0)
Var. de valeur et résultat de cessions des IF	-	22,2	22,2	-	(73,9)	(73,9)
Résultat de cession de participation	-	(0,0)	(0,0)	-	0,7	0,7
Impôts sur les sociétés	(2,7)	23,2	20,4	(1,7)	(19,3)	(21,0)
RESULTAT NET	167,7 6%	52,3	220,0	158,6	(98,4)	60,2
<i>Dont Résultat Net, Part du Groupe</i>	142,2 (5)%	4,1	146,2	149,7	(93,8)	55,9
Nombre moyen d'actions après effet dilutif (en millions)	11,232			10,548		
FFO PART DU GROUPE PAR ACTION	12,66 (11)%			14,19		

⁴³ 732 624 actions créées en juin 2012 et 536 364 actions créées en juin 2013, soit une augmentation du nombre moyen d'actions sur l'année 2013 de 634 494 actions, et un impact dilutif de 6,0%.

3.1.1 Chiffre d'affaires : 1 518,4 M€ (+2%)

COMMERCE PHYSIQUE : 196,1 M€ (+19%)

Le chiffre d'affaires des commerces physiques comprend 174,4 M€ de revenus locatifs⁴⁴ (+21%) et 21,8 M€ de prestations de services réalisées avec des tiers. Il comprend également 12,3 M€ de chiffre d'affaires relatif à des ventes réalisées dans le cadre d'opérations de promotion (VEFA Carrefour sur le centre commercial Quartz à Villeneuve-la-Garenne principalement).

L'impact du passage aux normes IFRS 10, 11 et 12 sur le chiffre d'affaires commerce est de -25,1 M€.

COMMERCE ONLINE : 328,1 M€ (+1%)

Le chiffre d'affaires comptable provient essentiellement de la distribution en propre (318,6 M€). Le complément de 9,6 M€ correspond aux commissions générées par la Galerie Marchande.

LOGEMENT : 883,3 M€ (-3%)

Le chiffre d'affaires promotion est reconnu selon la méthode « à l'avancement »⁴⁵, proportionnellement à l'avancement technique (coûts encourus / coûts prévisionnels totaux hors foncier) et à l'avancement de la commercialisation (ventes régularisées / ventes prévisionnelles totales) des programmes.

L'impact du passage aux normes IFRS 10, 11 et 12 sur le chiffre d'affaires logement est de -34,2 M€.

BUREAU : 110,8 M€ (+40%)

Le chiffre d'affaires est en croissance de +40%. En 2013, les principaux contributeurs sont trois opérations livrées en 2013 et début 2014 (l'Hôtel-Dieu à Marseille, les bureaux de l'opération Laennec à Paris et le siège social de Mercedes Benz à Montigny-le-Bretonneux).

L'impact du passage aux normes IFRS 10, 11 et 12 sur le chiffre d'affaires bureaux est de -39,4 M€.

3.1.2 Cash-flow opérationnel⁴⁶ : 218,6 M€ (-3%)

En 2013, le cash-flow opérationnel baisse de -3% à 218,6 M€, conséquence de la baisse de l'activité logement (effet de base et réservations 2012 en repli) et de celle de la contribution de Rue du Commerce (mise en œuvre du programme d'investissements).

Cette baisse est en grande partie compensée par la bonne performance des activités commerce « physique » et bureau.

3.1.3 FFO⁴⁷ : 167,7 M€ (+6%)

Le FFO correspond au cash-flow opérationnel après impact du coût de l'endettement net et de l'impôt décaissé.

COUT DE L'ENDETTEMENT NET : -48,2 M€ (-25%)

La baisse du coût de l'endettement net résulte de la diminution de la dette consolidée (1 837 M€ contre 2 186 M€ en 2012) ainsi que de la baisse du coût moyen de la dette.

Cette baisse du coût moyen de la dette est liée d'une part à l'amélioration des conditions d'emprunt du Groupe, mais également à la restructuration des instruments de couverture dont l'horizon a été raccourci.

IMPOT DECAISSE

Il s'agit de l'impôt payé par le secteur non SIIC, essentiellement regroupé sous l'intégration fiscale Altareit et comprenant notamment la promotion et Rue du Commerce. En 2013 le Groupe a bénéficié de déficits fiscaux imputables sur son secteur taxable portant le montant de l'IS à décaisser à 2,7 M€.

⁴⁴ Comptabilisés selon la norme IAS 17 « Contrats de location ».

⁴⁵ Suivant la norme IAS 18 « produits des activités ordinaires » et l'interprétation IFRIC 15 « contrats de construction de biens immobiliers ».

⁴⁶ Ou EBITDA consolidé.

⁴⁷ Funds From Operations ou Cash-flow courant des opérations.

3.1.4 Variations de valeurs et charges calculées : 52,3 M€

	En M€
Variation de valeurs - Immeubles de placement, France	87,7
Variation de valeurs - Imm. de placement, International	(45,0)
Variation de valeurs - Instruments financiers	22,2
Ecart d'acquisition Rue du Commerce	(37,9)
Cessions d'actifs	8,8
Impôts différés	23,2
Charges calculées ^(a)	(6,6)
TOTAL	52,3

(a) Dotations aux amortissements et aux provisions non courantes, AGA, provisions retraite, étalement des frais d'émission d'emprunts.

3.1.5 Nombre moyen d'actions après effet dilutif

Le nombre moyen d'actions après effet dilutif est le nombre moyen d'actions émises dilué des plans de stock-options et actions gratuites attribuées en 2013.

Il progresse de 684 185 actions en raison du paiement en juillet 2013 d'une partie du dividende en titres d'une part, et de l'augmentation de capital consécutive à l'apport de 15% de la SCI Bercy Village (création de 145 000 actions) d'autre part.

3.2 ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

ANR GROUPE	31/12/2013				31/12/2012	
	En M€	Var	€/action	Var/act.	En M€	€/action
Capitaux propres consolidés part du Groupe	1 151,3		99,3		1 023,7	93,8
Autres plus-values latentes	317,6				381,9	
Retraitement des instruments financiers	71,5				177,1	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC (actifs à l'international)	23,4				38,0	
ANR EPRA	1 563,9	(3,5)%	134,9	(9,2)%	1 620,7	148,6
Valeur de marché des instruments financiers	(71,5)				(177,1)	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	(2,3)				-	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC *	(32,1)				(50,3)	
Optimisation des droits de mutations *	48,7				48,3	
Part des commandités**	(15,4)				(15,7)	
ANR NNAV de liquidation	1 491,2	4,6%	128,7	(1,6)%	1 425,9	130,7
Droits et frais de cession estimés	63,6				86,2	
Part des commandités**	(0,7)				(0,9)	
ANR de continuation dilué	1 554,1	2,8%	134,1	(3,2)%	1 511,2	138,5

* En fonction du mode de cession envisagé (actif ou titres)

** Dilution maximale de 120 000 actions

*** Nombre d'actions diluées

11 590 807

10 909 159

Au 31 décembre 2013, l'ANR NNAV⁴⁸ d'Altarea Cogedim s'établit à 1 491 millions d'euros, en hausse de +4,6% par rapport au 31 décembre 2012.

Ramené par action, l'ANR NNAV du Groupe est de 128,70 €/action, soit une baisse de -1,6% après effet dilutif du dividende 2012 versé en titres.

3.2.1 Principes de calcul

AUTRES PLUS ET MOINS-VALUES LATENTES

Elles sont constituées de la ré-estimation de la valeur des actifs suivants :

- Deux fonds de commerces hôteliers (hôtel Wagram et Résidence hôtelière de l'Aubette),
- Le pôle de gestion locative et de développement commerces (Altarea France),
- La participation du Groupe dans la SEM détenant le marché de Rungis (Semmaris),

- Le pôle promotion (Cogedim),
- Le pôle e-commerce (Rue du Commerce),
- Le pôle d'investissement en immobilier d'entreprise (AltaFund).

Une fois par an ces actifs sont évalués dans le cadre de la clôture annuelle par des experts externes (CBRE pour les fonds de commerce hôteliers et Accuracy pour Altarea France, la Semmaris, Cogedim et AltaFund). Les méthodes utilisées par CBRE et Accuracy reposent toutes deux sur une actualisation de flux de trésorerie prévisionnelle (DCF) assortie d'une valeur terminale basée sur un cash-flow normatif. CBRE fournit une valeur unique alors qu'Accuracy fournit une fourchette d'évaluation afin de prendre en compte différents scénarii. En complément de son évaluation par la méthode des DCF, Accuracy fournit également une évaluation sur la base de comparables boursiers.

FISCALITE

En raison de son statut de SIIC, l'essentiel du patrimoine d'Altarea Cogedim n'est pas soumis à l'imposition sur les plus-values à l'exception de

www.altareacogedim.com

⁴⁸ ANR EPRA NNAV de liquidation.

quelques actifs dont les modes de détention ne leur permettent pas de faire partie du périmètre exonéré et des actifs situés hors de France. Pour ces actifs, la fiscalité de cession est directement déduite dans les comptes consolidés au taux de l'impôt ordinaire du pays où ils se situent sur la base de l'écart entre la valeur vénale et la valeur fiscale de l'actif.

Dans l'ANR de continuation après fiscalité, Altarea Cogedim a tenu compte des modalités de détention de ces actifs ne figurant pas dans le périmètre SIIC puisque l'impôt pris en compte dans l'ANR correspond à l'impôt qui serait effectivement dû soit en cas de cession de titres ou soit immeuble par immeuble.

DROITS

Dans les comptes consolidés IFRS les immeubles de placements sont comptabilisés pour leur valeur d'expertise hors droits. Dans l'ANR de continuation, les droits déduits en comptabilité sont réintégrés pour le même montant.

Dans l'ANR NNAV d'Altarea Cogedim (ANR de liquidation), les droits sont déduits soit sur la base d'une cession des titres, soit immeuble par immeuble.

PART DES COMMANDITES

La part des commandités représente la dilution maximale prévue par les statuts du Groupe en cas de liquidation de la commandite (l'associé commandité se verrait attribuer 120 000 actions).

NOMBRE D'ACTIONS DILUEES

Au cours de l'année, le Groupe a créé 145 000 actions nouvelles pour financer l'acquisition des 15% de l'actionnaire minoritaire de la SCI Bercy Village.

Le nombre d'actions diluées tient également compte de l'intégralité des actions souscrites dans le cadre du versement du dividende en titres, soit 536 364 actions⁴⁹.

⁴⁹ Lors du versement du dividende 2013 d'un montant de 10,0 €/action, les actionnaires se sont vu proposer la possibilité de souscrire des actions nouvelles à un cours de 104,6 €/action. Cette opération a entraîné la création de 536 364 actions nouvelles (taux de souscription 52,11%) permettant de renforcer les fonds propres du Groupe à hauteur de 56 M€.

3.2.2 Variation de l'ANR NNAV

ANR NNAV de liquidation	En M€	€/action
Au 31 décembre 2012	1 426	130,7
Dividende 2013	(108)	(10,0)
Dilution versement dividende en titres	56	(1,4)
Pro forma post distribution	1 374	119,3
FFO	142	12,7
Variation de valeur des actifs - France ^(a)	68	6,5
Variation de valeur des actifs - International	(48)	(4,3)
Dépréciation Goodwill Rue du Commerce	(38)	(3,4)
Autres éléments non cash ^(b)	(7)	(2,1)
Au 31 décembre 2013	1 491	128,7

(a) Y compris actifs mis en équivalence

(b) Autres variations de valeurs et charges calculées (amortissements et provisions, mark-to-market des instruments de couverture, impôts différés...)

4 RESSOURCES FINANCIÈRES

4.1 SITUATION FINANCIÈRE

Le groupe Altarea Cogedim bénéficie d'une situation financière solide :

- une trésorerie mobilisable de 338 M€,
- des covenants consolidés robustes (LTV<60 % et ICR>2) avec une marge de manœuvre importante au 31 décembre 2013 (LTV à 41,7 % et ICR à 4,5 x).

Ces atouts reposent avant tout sur un modèle économique diversifié (commerces physique et online, logement, bureau) lui permettant de générer d'importants cash-flows en haut de cycle tout en affichant une forte résilience en bas de cycle.

4.1.1 Trésorerie mobilisable : 338 M€

Le cash mobilisable est composé de :

- 305 M€ de ressources au niveau corporate (cash et autorisations confirmées), qui couvrent déjà les échéances à venir,
- et 33 M€ d'autorisations de crédits confirmés non utilisés adossés à des projets spécifiques.

4.1.2 Dette par nature

Au 31 décembre 2013, la dette financière nette du groupe Altarea Cogedim s'élève à 1,8 milliards d'euros contre 2,2 milliards d'euros au 31 décembre 2012 (- 349 millions d'euros).

En M€	Déc.2013	Déc.2012
Dette corporate	664	776
Dette hypothécaire	997	1 302
Dette acquisitions	243	288
Dette promotion	168	142
Total Dette brute	2 072	2 508
Disponibilités	(235)	(322)
Total Dette nette	1 837	2 186

La diminution significative de l'endettement consolidé résulte principalement de l'opération de partenariat signé avec Allianz, ayant permis la

levée de 395 M€ de fonds propres en contrepartie d'une prise de participation minoritaire de 49% dans cinq projets contrôlés par le Groupe.

- La dette corporate est assortie de covenants consolidés (LTV<60 % et ICR>2x).
- La dette hypothécaire est assortie de covenants spécifiques à l'actif financé en termes de LTV, ICR et DSCR.
- La dette promotion adossée à des projets est assortie de covenants spécifiques à chaque projet (notamment un niveau seuil de précommercialisation).
- La dette d'acquisition de Cogedim possède à la fois des covenants corporate (LTV<65 % et ICR>2x) et des covenants spécifiques à Cogedim (Leverier d'EBITDA et ICR).

4.1.3 Covenants financiers

PRINCIPAUX COVENANTS CORPORATE

Covenant	31.12.2013	31.12.2012	Delta	
LTV ^(a)	≤ 60%	41,7%	49,3%	-762 bps
ICR ^(b)	≥ 2,0 x	4,5 x	3,2 x	+ 1,3 x

(a) LTV "Loan-to-Value" = Endettement net / Valeur réévaluée du patrimoine droits inclus.

(b) IRC = Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net (colonne "Cash-flow courant des opérations").

AUTRES COVENANTS SPECIFIQUES

Au 31 décembre 2013, l'ensemble des covenants du Groupe sont contractuellement respectés.

4.2 COUVERTURE ET MATURITÉ

Le profil du portefeuille d'instruments financiers de couverture est le suivant :

NOMINAL (M€) ET TAUX DE COUVERTURE MOYEN⁵⁰

Nominal (M€) et taux couvert					
Échéance	Swap	Cap/Collar	Total Couverture	Taux swap moyen	Taux cap/collar moyen
déc-13	1 422	509	1 931	1,54%	3,05%
déc-14	1 449	295	1 743	1,74%	2,42%
déc-15	1 371	191	1 562	3,20%	3,19%
déc-16	1 262	207	1 468	3,08%	4,39%
déc-17	996	74	1 069	2,78%	3,75%
déc-18	841	-	841	2,62%	-
déc-19	550	-	550	2,43%	-
déc-20	550	-	550	2,43%	-
déc-21	-	-	-	-	-
déc-22	-	-	-	-	-

COÛT DE LA DETTE

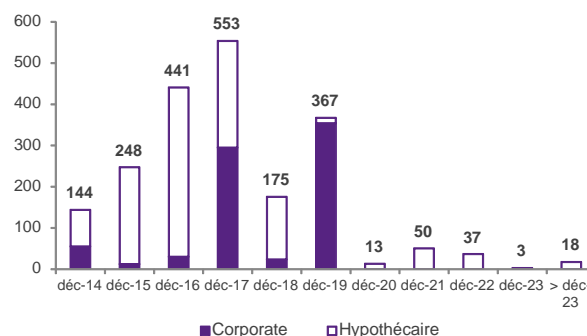
Le coût de financement moyen du groupe Altarea Cogedim s'établit à 2,80 % marge incluse au 31 décembre 2013, contre 3,52 % à fin 2012.

Cette baisse du coût moyen de la dette est liée d'une part à l'amélioration des conditions d'emprunt du Groupe, mais également à la restructuration des instruments de couverture dont l'horizon a été raccourci.

MATURITÉ DE LA DETTE

Après prise en compte des renégociations sur le crédit d'acquisition de Cogedim et sur deux autres crédits corporate, conclues début 2014, la maturité moyenne de l'endettement s'établit à 4,1 ans au 31 décembre 2013 contre 4,3 ans fin décembre 2012.

ÉCHEANCIER DE LA DETTE DU GROUPE (HORS PROMOTION, EN M€)



Le cash disponible au 31 décembre 2013 permet de couvrir l'ensemble des tombées de dette corporate jusqu'à fin 2016.

A noter :

- L'essentiel de la dette corporate qui tombe en 2014 est composée de billets de trésorerie.
- L'essentiel de la dette hypothécaire qui tombe en 2015 est relative à Cap 3000, dont le financement devra être revu dans le cadre du projet de restructuration/extension.

⁵⁰ Swaps et dette à taux fixe après restructurations des couvertures concomitantes aux remboursements de crédits réalisés en 2013 (opération Allianz notamment).

Compte de résultat analytique au 31 décembre 2013

En millions d'euros	31/12/2013			31/12/2012 Retraité		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Revenus locatifs	174,4	-	174,4	143,9	-	143,9
Autres charges	(16,4)	-	(16,4)	(13,7)	-	(13,7)
Loyers nets	158,0	-	158,0	130,2	-	130,2
Prestations de services externes	21,8	-	21,8	21,0	-	21,0
Production immobilisée et stockée	12,3	-	12,3	9,8	-	9,8
Charges d'exploitation	(51,4)	(1,8)	(53,2)	(48,4)	(1,5)	(49,9)
Frais de structure nets	(17,3)	(1,8)	(19,2)	(17,6)	(1,5)	(19,1)
Part des mises en équivalence	13,3	25,1	38,4	14,5	(5,9)	8,7
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(1,7)	(1,7)	-	(1,7)	(1,7)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	-	8,8	8,8	-	3,3	3,3
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	-	39,9	39,9	-	10,2	10,2
Indemnités (frais) de transaction	-	(1,7)	(1,7)	-	9,1	9,1
RESULTAT COMMERCES PHYSIQUES	153,9	68,5	222,4	127,1	13,6	140,7
Chiffre d'affaires distribution et Autres	318,6	(0,0)	318,6	315,7	(0,0)	315,7
Achats consommés	(296,1)	-	(296,1)	(289,0)	-	(289,0)
Dotation nette aux provisions	(1,7)	-	(1,7)	(2,3)	-	(2,3)
Marge Distribution	20,8	(0,0)	20,8	24,4	(0,0)	24,4
Commissions Galerie Marchande	9,6	-	9,6	9,4	-	9,4
Charges d'exploitation	(42,8)	(0,3)	(43,1)	(39,9)	(0,3)	(40,2)
Frais de structure nets	(42,8)	(0,3)	(43,1)	(39,9)	(0,3)	(40,2)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(45,7)	(45,7)	-	(6,4)	(6,4)
Indemnités (frais) de transaction	-	(1,0)	(1,0)	-	(1,2)	(1,2)
RESULTAT COMMERCES ONLINE	(12,5)	(47,0)	(59,5)	(6,0)	(7,9)	(13,9)
Chiffre d'affaires	883,2	-	883,2	914,4	-	914,4
Coût des ventes et autres charges	(788,5)	-	(788,5)	(791,7)	-	(791,7)
Marge immobilière	94,7	-	94,7	122,7	-	122,7
Prestations de services externes	0,1	-	0,1	0,6	-	0,6
Production stockée	54,9	-	54,9	57,4	-	57,4
Charges d'exploitation	(92,0)	(1,4)	(93,4)	(84,9)	(1,9)	(86,8)
Frais de structure nets	(37,0)	(1,4)	(38,5)	(26,9)	(1,9)	(28,8)
Part des mises en équivalence	4,6	0,1	4,7	4,9	(0,0)	4,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(3,4)	(3,4)	-	(2,8)	(2,8)
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,5)	(0,5)	-	-	-
RESULTAT LOGEMENTS	62,3	(5,2)	57,0	100,7	(4,7)	95,9
Chiffre d'affaires	107,5	-	107,5	74,2	-	74,2
Coût des ventes et autres charges	(93,4)	-	(93,4)	(72,0)	-	(72,0)
Marge immobilière	14,1	-	14,1	2,1	-	2,1
Prestations de services externes	3,3	-	3,3	5,3	-	5,3
Production stockée	2,7	-	2,7	5,1	-	5,1
Charges d'exploitation	(12,9)	(0,5)	(13,4)	(12,3)	(0,7)	(13,0)
Frais de structure nets	(6,8)	(0,5)	(7,3)	(1,9)	(0,7)	(2,7)
Part des mises en équivalence	8,1	(1,1)	7,1	4,8	(1,9)	2,8
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,3)	(0,3)	-	(0,2)	(0,2)
Indemnités (frais) de transaction	-	-	-	-	-	-
RESULTAT BUREAUX	15,5	(1,9)	13,6	5,0	(2,9)	2,1
Autres (Corporate)	(0,6)	(0,6)	(1,2)	(2,5)	(0,6)	(3,0)
RESULTAT OPERATIONNEL	218,6	13,8	232,4	224,3	(2,5)	221,7
Coût de l'endettement net	(48,2)	(6,6)	(54,8)	(63,9)	(3,3)	(67,2)
Actualisation des dettes et créances	-	(0,2)	(0,2)	-	(0,0)	(0,0)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	22,2	22,2	-	(73,9)	(73,9)
Résultat de cession de participation	-	(0,0)	(0,0)	-	0,7	0,7
RESULTAT AVANT IMPOT	170,4	29,2	199,6	160,3	(79,1)	81,2
Impôts sur les sociétés	(2,7)	23,2	20,4	(1,7)	(19,3)	(21,0)
RESULTAT NET	167,7	52,3	220,0	158,6	(98,4)	60,2
Minoritaires	(25,5)	(48,3)	(73,8)	(8,8)	4,5	(4,3)
RESULTAT NET, Part du Groupe	142,2	4,1	146,2	149,7	(93,8)	55,9
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	11 231 747	11 231 747	11 231 747	10 547 562	10 547 562	10 547 562
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe	12,66	0,36	13,02	14,19	(8,90)	5,30

Bilan au 31 décembre 2013

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2013	31/12/2012 <i>Retraité</i>
ACTIFS NON COURANTS	3 600,7	3 558,7
Immobilisations incorporelles	237,7	276,7
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	128,7	166,6
<i>dont Marques</i>	98,6	98,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	10,4	11,5
Immobilisations corporelles	12,6	11,3
Immeubles de placement	3 029,0	3 021,9
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	2 917,9	2 869,6
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	111,1	152,4
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	278,6	210,6
Prêts et créances (non courant)	6,6	6,8
Impôt différé actif	36,2	31,4
ACTIFS COURANTS	1 292,2	1 376,7
Actifs non courants détenus en vue de la vente	1,7	4,8
Stocks et en-cours nets	606,4	658,8
Clients et autres créances	428,2	402,9
Créance d'impôt sur les sociétés	2,3	1,8
Prêts et créances financières (courant)	18,1	15,3
Instruments financiers dérivés	0,8	0,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	234,9	293,0
TOTAL ACTIF	4 892,9	4 935,4
CAPITAUX PROPRES	1 832,9	1 362,0
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altea SCA	1 151,3	1 023,7
Capital	177,1	131,7
Primes liées au capital	437,0	481,6
Réserves	391,0	354,6
Résultat, part des actionnaires d'Altea SCA	146,2	55,9
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	681,6	338,2
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	498,8	224,9
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	109,0	109,0
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	73,8	4,3
PASSIFS NON COURANTS	1 782,5	2 259,1
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	1 722,7	2 148,0
<i>dont Prêts participatifs</i>	12,7	13,9
<i>dont Emprunts obligataires, non courant</i>	248,5	250,0
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	1 432,3	1 867,4
<i>dont Autres emprunts et dettes assimilées</i>	29,2	16,7
Autres provisions long terme	21,1	21,7
Dépôts et cautionnements reçus	26,8	27,1
Impôt différé passif	11,9	62,3
PASSIFS COURANTS	1 277,6	1 314,3
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	436,2	303,5
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>	323,4	264,5
<i>dont Billets de trésorerie et intérêts courus</i>	28,0	-
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	39,7	1,8
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>	44,9	37,2
Instruments financiers dérivés	73,7	171,5
Dettes fournisseurs et autres dettes	739,5	836,4
Dettes d'impôt exigible	28,1	2,8
Dettes auprès des actionnaires	0,0	0,0
TOTAL PASSIF	4 892,9	4 935,4

6.6 INFORMATION SUR LES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	2013	2012	2011	2010	2009
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	177 146 239	166 734 997	155 540 502	155 540 502	155 540 502
Nombre d'actions	11 592 805	10 911 441	10 178 817	10 178 817	10 178 817
- ordinaires	11 592 805	10 911 441	10 178 817	10 178 817	10 178 817
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	41 034 088	39 407 606	40 158 840	42 913 200	37 803 839
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	191 804 094	36 216 000	(4 186 943)	21 715 911	(14 396 706)
Impôts sur les bénéfiques	(88 331)	(24 266)	(57 333)		733 398
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	74 973 819	32 818 718	(9 521 967)	17 198 685	(22 972 768)
Résultat net	116 918 606	3 421 549	5 392 357	4 517 227	7 842 664
Résultat distribué					
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions	16,6	3,3	(,4)	2,1	(1,5)
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	10,1	,3	,5	,4	,8
Dividende attribué					
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	6	6	5	5	4
Masse salariale	1 845 482	1 819 892	1 394 862	1 443 867	1 013 878
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	1 270 590	4 598 122	1 838 671	2 036 935	600 295

ALTAREA

Société en commandite par actions au capital de 177.145.238,70 euros
Siège social : 8 avenue Delcassé - 75008 PARIS
335.480.877 – RCS PARIS

DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS

(Art. R225-88 du Code du Commerce)

Je soussigné : **NOM**.....
Prénoms.....
Adresse.....
.....
Adresse électronique.....

Propriétaire de ACTION(S) de la société ALTAREA SCA

demande l'envoi des documents et renseignements concernant l'Assemblée générale mixte du **07 mai 2014**, tels qu'ils sont visés par l'article R225-83 du Code du Commerce sur les sociétés commerciales au format suivant :

- papier
- fichiers électroniques à l'adresse mail indiquée ci-dessus

Fait à, le.....

Signature

NOTA : Les actionnaires titulaires de **titres nominatifs** peuvent, par une demande unique, obtenir de la société l'envoi des documents et renseignements visés aux articles R225-81 et R225-83 du Code du Commerce à l'occasion de chacune des assemblées d'actionnaires ultérieures.