

ALTAREIT

Société en commandite par actions au capital de 2.625.730,50 euros

Siège social : 8 avenue Delcassé - 75008 PARIS

552 091 050 – RCS PARIS

AVIS DE CONVOCATION

Les actionnaires de la société **ALTAREIT** sont avisés qu'une assemblée générale mixte se tiendra le **7 mai 2014 à 9h30** 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 sociaux 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 ;
- Examen et approbation des conventions visées à l'article L 226-10 du Code de commerce autorisées préalablement par le Conseil ;
- Non renouvellement du mandat de la société Altarea France en qualité de Membre du Conseil de Surveillance ;
- Renouvellement du mandat de Monsieur Jacques Nicolet en qualité de Membre du Conseil de Surveillance ;
- Non renouvellement du mandat de Monsieur Olivier Dubreuil en qualité de Membre du Conseil de Surveillance ;
- Nomination de Monsieur Christian de Gournay en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- Renouvellement du mandat de co-commissaire aux comptes titulaire de la société ACE Ile de France pour une nouvelle durée de six exercices ;
- Nomination de la société Grant Thornton en qualité de commissaire aux comptes suppléant du co-commissaire aux comptes titulaire nommé en vertu de la 9ème résolution en remplacement de la société Auditeurs Associés Consultants Européens – ACE dont le mandat arrive à échéance, pour une durée de six exercices ;
- Renouvellement du mandat de co-commissaire aux comptes titulaire de la société Ernst & Young Audit pour une nouvelle durée de six exercices ;
- Renouvellement du mandat de la société Auditex, co-commissaire aux comptes suppléant, en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant du co-commissaire aux comptes titulaire nommé en vertu de la 11ème résolution, pour une durée de six exercices ;
- 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 cent cinquante euros par action, soit un prix global maximum de quatre-vingt 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 cinquante millions d'euros (ii) ou à l'attribution de titres de créances pour un montant maximal de deux 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 cinquante millions d'euros, (ii) et/ou à l'attribution de titres de créances, pour un montant maximal de deux 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 l'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires 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 cinquante millions d'euros, ou à l'attribution de titres de créances, pour un montant maximal de deux cents millions d'euros, 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 et 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 % du capital social, 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 cinquante millions d'euros ;
- Fixation d'un plafond général des délégations de compétence à un montant nominal de cinquante millions d'euros pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et de deux cents millions d'euros pour les émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à un 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, bénéfiques, ou primes pour un montant nominal maximum de cinquante 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 maximum de 52.500 actions avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des adhérents de Plan(s) d'Épargne d'Entreprise du Groupe ;
- Autorisation à conférer à la Gérance, pour une durée de trente-huit mois à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'un maximum de 65.000 actions à émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ou d'actions existantes réservées aux dirigeants et aux salariés de la Société ou des 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 gratuite 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 des actionnaires ;
- Autorisation à conférer à la Gérance, pour une durée de vingt-six 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), s'imputant sur le plafond d'attribution gratuite d'actions, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes définie ;
- Précisions à apporter à l'objet social de la Société avec modification corrélative de l'article 2 des statuts intitulé « Objet » ;
- Modification du délai statutaire de déclaration à la Société de franchissement de seuil pour le faire coïncider avec celui de l'article 223-14 du Règlement général de l'AMF ;
- Modification des dispositions de l'article 15.4 des Statuts intitulé « Conseil de Surveillance » pour leur mise en harmonie avec les dispositions légales en vigueur concernant le délai pour les Membres du

- Conseil de Surveillance pour l'acquisition d'au moins une action de la Société ;
- Suppression pure et simple de l'article 17.4 relatif à la nomination d'un expert immobilier par le Conseil de Surveillance ;
- 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 à l'adresse électronique suivante ct-mandataires-assemblees-altareit@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, à l'adresse électronique suivante ct-mandataires-assemblees-altareit@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 **ALTAREIT** et sur le site internet de la société <http://www.altareitcogedim.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

ALTAREIT

Société en commandite par actions au capital de 2.625.730,50 euros
Siège social : 8 avenue Delcassé - 75008 PARIS
552 091 050 – RCS PARIS

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

- Exercice clos le 31 décembre 2013 -

1/ DU RESSORT DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Première Résolution

(Examen et approbation des comptes sociaux 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, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels 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 5.699.311,54 €.

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, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance et du rapport du Conseil de Surveillance, constate que le résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2013 s'élève à 5.699.311,54 €, lequel majoré du report à nouveau bénéficiaire de 116.339.417,23 € dégage un bénéfice distribuable de 122.038.728,77 €, et décide d'affecter intégralement ce bénéfice distribuable en compte « report à nouveau ».

L'assemblée prend acte qu'il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois (3) derniers exercices, soit au titre des exercices clos les 31 décembre 2010, 2011 et 2012.

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, connaissance prise 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 lui ont été présentés, les comptes consolidés de cet exercice se soldant par un résultat net part des propriétaires de la société mère de 20,3 Millions d'euros.

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

Quatrième Résolution

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

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 226-10 du Code de commerce approuve les conclusions dudit rapport et prend acte qu'aucune nouvelle convention n'a été autorisée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Cinquième Résolution

(Non renouvellement du mandat de la société Altarea France en qualité de Membre du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance et constaté que le mandat de Membre du Conseil de Surveillance de la société Altarea France arrive à son terme à l'issue de la présente assemblée, décide de ne pas la renouveler dans son mandat

Sixième Résolution

(Renouvellement du mandat de Monsieur Jacques Nicolet en qualité de Membre du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance et constaté que le mandat de Membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jacques Nicolet arrive à son terme à l'issue de la présente assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de six (6) années, qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Septième résolution

(Non renouvellement du mandat de Monsieur Olivier Dubreuil en qualité de Membre du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance et constaté que le mandat de Membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Olivier Dubreuil arrive à son terme à l'issue de la présente assemblée, décide de ne pas le renouveler dans son mandat.

Huitième résolution

(Nomination de Monsieur Christian de Gournay en qualité de membre du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, décide de nommer Monsieur Christian de Gournay, né le 25 août 1952 à Boulogne Billancourt (92100), domicilié 8 avenue Delcassé 75008 Paris, en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de six (6) années, qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Neuvième Résolution

(Renouvellement du mandat de co-commissaire aux comptes titulaire de la société AACE Ile de France, pour une nouvelle durée de six exercices)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le mandat de co-commissaire aux comptes titulaire de la société AACE Ile de France vient à expiration à l'issue de la présente assemblée, décide, en conformité avec l'avis du Conseil de Surveillance, de le renouveler dans son mandat pour une nouvelle durée de six (6) exercices qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Dixième résolution

(Nomination de la société Grant Thornton en qualité de commissaire aux comptes suppléant du co-commissaire aux comptes titulaire nommé en vertu de la 9^{ème} résolution en remplacement de la société Auditeurs Associés Consultants Européens – AACE, pour une durée de six exercices)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le mandat de co-commissaire aux comptes suppléant de la société Auditeurs Associés Consultants Européens – AACE vient à expiration à l'issue de la présente assemblée, décide, en conformité avec l'avis du Conseil de Surveillance, de nommer en ses lieux et place la société Grant Thornton, domiciliée 100, rue de Courcelles, 75017 PARIS, en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant du co-commissaire aux comptes titulaire nommé aux termes de la neuvième résolution, pour une durée de six (6) exercices qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Onzième résolution

(Renouvellement du mandat de co-commissaire aux comptes titulaire de la société Ernst & Young Audit pour une nouvelle durée de six exercices)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le mandat de co-commissaire aux comptes titulaire de la société Ernst and Young Audit vient à expiration à l'issue de la présente assemblée, décide, en conformité avec l'avis du Conseil de Surveillance, de le renouveler dans son mandat pour une nouvelle durée de six (6) exercices qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Douzième résolution

(Renouvellement du mandat de la société Auditex, co-commissaire aux comptes suppléant, en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant du co-commissaire aux comptes titulaire nommé en vertu de la 11^{ème} résolution, pour une durée de six exercices)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le mandat de co-commissaire aux comptes suppléant de la société Auditex vient à expiration à l'issue de la présente assemblée, décide, en conformité avec l'avis du Conseil de Surveillance, de le renouveler dans son mandat de co-commissaire aux comptes suppléant du co-commissaire aux comptes titulaire nommé en vertu de la onzième résolution, pour une nouvelle durée de six (6) exercices qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Treizième Résolution

(Autorisation à consentir à la Gérance à l'effet de à procéder à l'achat par la Société de ses propres actions pour un prix maximum de deux cent cinquante euros par action, soit un prix global maximum de quatre-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, 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 (« AMF »),
- l'acquisition d'actions aux fins de conservation et de remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange ou autre dans le cadre d'opérations de croissance externe en tant que pratique admise par l'AMF,
- 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 quatorzième résolution à caractère extraordinaire figurant à l'ordre du jour de l'assemblée générale de ce jour ; et
- en vue de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF.

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 quatre-vingts (80) millions d'euros et décide que le prix maximum d'achat ne pourra excéder deux cent cinquante (250) 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 boursière 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 dix huit (18) mois à compter de la présente

assemblée et annule et remplace, le cas échéant, les autorisations antérieurement consenties sur le même objet.

2/ DU RESSORT DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Quatorzième 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 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 dix pour cent (10%) du capital par périodes de vingt quatre (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 et constater 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'AMF, 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 (26) mois à compter de la présente assemblée et 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 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 cinquante millions d'euros (ii) ou à l'attribution de titres de créances pour un montant maximal de deux 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 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 et 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 à l'effet de 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 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 ALTAREIT 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 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 cinquante (50) millions d'euros étant précisé :
 - qu'en cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfiques 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 deux cents (200) 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 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 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 de 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 de capital ,
- 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.

Seizième 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 cinquante millions d'euros, (ii) et/ou à l'attribution de titres de créances, pour un montant maximal de deux 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 et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, après avoir constaté que la 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 et L.225-148, L.225-91, L.228-92 et L.225-93 :

- 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 les 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 ALTAREIT 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 au capital de la Société 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 cinquante (50) 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 deux cents (200) 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 cette dernière, 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 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 aux dispositions de l'article L.225-136 du Code de commerce et sans préjudice des termes de la dix-huitième résolution:
 - le prix d'émission des actions émises 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 au moins égale au prix de souscription minimum défini à l'article précédent, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières ;
 - 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 en 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 des articles 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 de 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 de capital ;
 - 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.

Dix-Septième Résolution

(Délégation de compétence à consentir à la Gérance pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de décider l'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires 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 cinquante millions d'euros, ou à l'attribution de titres de créances, pour un montant maximal de deux cents millions d'euros, 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 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 et 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 prime, 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 ALTAREIT 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 cinquante (50) 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 vingt pour cent (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 deux cents cinquante (200) 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 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 vingt-troisième 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 des articles L.228-91 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 de 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 de capital ;
 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.

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

Dix-Huitième 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 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 seizième et dix-septième résolutions 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, (i) au premier cours coté de l'action à la séance de bourse l'émission ou (ii) au premier cours coté de l'action à la séance de bourse du jour de l'émission ou (iii) à la moyenne des cours cotés, pondérés par le volume, des trente (30) derniers jours de bourse précédents, dans les trois cas, éventuellement diminué d'une décote maximale de cinq pour cent (5 %) (iv) 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 dix pour cent (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 sous réserve des dispositions de l'article L.225-136 1° du Code de commerce renvoyant à celles 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 dix pour cent (10 %) du capital social par période de douze (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 et 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'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 et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, et après avoir constaté que le capital social est intégralement libéré, délègue à la Gérance, pour une durée de vingt six (26) mois à compter de la présente assemblée, dans le cadre des émissions qui seraient décidées en application des délégations conférées à la Gérance en vertu des quinzième, seizième et/ou dix-septième 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 durée prévue auxdites résolutions.

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

Vingtième 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 % du capital social, 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 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 dix pour cent (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 vingt-troisième 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 aux 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 pouvoir est consentie pour une durée de (vingt-six) 26 mois à compter de la présente assemblée.

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

Vingt-et-Unième 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 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 ALTAREIT 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 est fixé à vingt (20) millions d'euros, étant précisé :
 - o qu'en cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfiques 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 ;
 - o 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 vingt (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 vingt-troisième 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 ALTAREIT souscrivant en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du Groupe ALTAREIT, ou
 - Personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers ;
 - Porteurs de valeurs mobilières émises dans les conditions prévues à l'article L.228-93 du Code de commerce par une société dont ALTAREIT possède directement ou indirectement la moitié du capital société ou qui possède directement ou indirectement la moitié du capital social d'ALTAREIT.
- 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 (3) séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de cinq pour cent (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 des articles L.228-91 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 de 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 de capital ;

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

Vingt-Deuxième 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 cinquante millions d'euros)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir constaté que le capital est intégralement libéré, connaissance prise du rapport de la Gérance et des commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-36, L.225-148, et L.228-91, 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 aux dispositions de la dix-huitième 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 ALTAREIT 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 50 Millions d'euros le montant 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 pour une durée de 26 mois à compter de la présente assemblée.

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

Vingt-Troisième Résolution

(Fixation d'un plafond général des délégations de compétence à un montant nominal de cinquante millions d'euros pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et de deux cents millions d'euros pour les émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à un 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, 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 cinquante (50) 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 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 deux cents (200) 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.

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

Vingt-Quatrième 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, bénéfiques, ou primes pour un montant nominal maximum de cinquante 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, conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment des articles L.225-129, L.225-129-2 et L.225-30 :

- 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 bénéfiques, 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 cinquante (50) 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.

Vingt-Cinquième 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 maximum de 52.500 actions 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 et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-38, 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 nombre d'actions susceptibles 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 cinquante deux mille cinq cents (52.500) actions. A ce nombre s'ajoutera, le cas échéant, le nombre d'actions supplémentaires à émettre 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 vingt pour cent (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 vingt pour cent (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 sur 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, bénéfices ou primes à incorporer au capital ;
 - arrêter le nombre d'actions nouvelles à émettre et les règles de réduction applicables en cas de sur-souscription ;
 - 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 de la présente assemblée.

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

Vingt-Sixième Résolution

(Autorisation à conférer à la Gérance, pour une durée de trente-huit mois à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'un maximum de 65.000 actions à émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ou d'actions existantes réservées aux dirigeants et aux salariés de la Société ou des 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 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 soixante cinq mille (65.000) actions, étant précisé que ce nombre ne pourra pas dépasser vingt mille (20.000) 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 ;
- décide que l'attribution des actions consenties aux bénéficiaires mandataires sociaux devra respecter les conditions prévues par le code de gouvernance 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-Septième 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 gratuite d'actions)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, 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 vingt-sixième 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 pas dépasser vingt 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 gouvernance 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-Huitième 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 des actionnaires)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, 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 vingt-cinquième résolution prise à titre extraordinaire sur lequel il s'imputera, étant précisé que ce nombre ne pourra pas dépasser vingt 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 supérieure 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 gouvernance 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-Neuvième résolution

(Autorisation à conférer à la Gérance, pour une durée de vingt-six 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), s'imputant sur le plafond d'attribution gratuite d'actions, 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 vingt-troisième 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 vingt-troisième 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 vingt-six mois à compter de la présente Assemblée.

Trentième Résolution

(Précisions à apporter à l'objet social de la Société avec modification corrélative de l'article 2 des statuts intitulé « Objet »)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, décide de compléter l'objet social pour préciser la possibilité pour la Société de prendre également des participations dans toutes autres sociétés ou groupements, créés ou à créer et notamment toute holding de participation et ce avec modification de l'article 2 des Statuts qui serait désormais rédigé comme suit :

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet, directement ou indirectement, tant en France qu'à l'Etranger:

A titre principal :

- *l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y-compris par voie de bail à construction ou de crédit-bail, ainsi que tous biens pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers,*
- *la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles,*
- *l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers,*
- *la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés ainsi que la prise de participation dans toutes autres sociétés créées ou groupements, créés ou à créer et notamment toute holding de participation.*

*A titre accessoire, la prise à bail de tous biens immobiliers,
A titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la société.*

Et plus généralement toutes opérations immobilières, mobilières, civiles, commerciales, industrielles ou financières jugées utiles pour le développement de l'objet précité ou susceptibles d'en faciliter l'exercice, notamment le recours à l'emprunt et la constitution corrélative de toutes garanties et sûretés.

Trente-et-Unième Résolution

(Modification du délai statutaire de déclaration à la Société de franchissement de seuil pour le faire coïncider avec celui de l'article 223-14 du Règlement général de l'AMF)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, décide de faire coïncider le délai statutaire de déclaration à la Société de franchissement de seuils statutaires avec celui résultant de l'article 223-14 du règlement général de l'AMF pour le fixer au plus tard le quatrième (4^{ème}) jour de négociation suivant le franchissement de seuil de participation en capital ou droits de vote et ce avec modification de l'article 12 des statuts qui sera rédigé comme suit :

ARTICLE 12 - FRANCHISSEMENT DE SEUIL

Outre les obligations d'information applicables en cas de franchissement de seuils légaux prévus par le Code de commerce, toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui vient à détenir ou qui cesse de détenir une fraction du capital, des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la société égale ou supérieure à un pour cent (1%) ou un multiple de cette fraction jusqu'à 50 % du capital sera tenu de notifier à la société par lettre recommandée, au plus tard le quatrième (4ème) jours de négociation suivant le franchissement de seuil, le nombre total d'actions, de droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital, qu'elle possède seule directement ou indirectement ou encore de concert.

A défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus, les titres qui constituent l'excédent de la participation sont privés de droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, si le défaut a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant au moins un pour cent (1%) du capital en font la demande dans les conditions prévues par la loi.

Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

Trente-Deuxième Résolution

(Modification des dispositions de l'article 15.4 des Statuts intitulé « Conseil de Surveillance » pour leur mise en harmonie avec les dispositions légales en vigueur concernant le délai pour les Membres du Conseil de Surveillance de l'acquisition d'au moins une action de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance et des dispositions légales en vigueur concernant la détention d'au moins une action de la Société par les Membres du Conseil de Surveillance, décide de maintenir cette obligation statutaire et de mettre à jour le délai d'acquisition qui, conformément aux dispositions légales en vigueur, a été étendu à six (6) mois.

Elle décide en conséquence de mettre corrélativement à jour l'article 15.4 des Statuts pour le rédiger comme suit :

ARTICLE 15 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

15.4 Chaque membre du conseil de surveillance devra être propriétaire d'une action au moins de la société ; il aura, à compter de sa nomination, six mois pour acquérir ces actions au cas où il n'en serait pas déjà propriétaire lors de sa nomination ; si, au cours de ses fonctions, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans le délai de six mois.

Trente-troisième Résolution

(Suppression pure et simple de l'article 17.4 relatif à la nomination d'un expert immobilier par le Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, décide de supprimer purement et simplement l'article 17.4 des statuts relatif à la nomination d'un expert immobilier et de renuméroter chronologiquement en suivant les paragraphes de l'article 17, lequel sera désormais subdivisé de 17.1 à 17.6.

Trente-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 assemblée à l'effet d'effectuer tous dépôts et formalités requis par la loi.

1.1 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	2 626 731	2 626 731	2 626 731	2 626 731	2 626 731
Nombre d'actions	1 750 487	1 750 487	1 750 487	1 750 487	1 750 487
- ordinaires	1 750 487	1 750 487	1 750 487	1 750 487	1 750 487
- 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	642 780	610 648	587 052	506 363	278 105
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	3 682 241	4 695 816	41 249 111	61 983 031	(4 356 339)
Impôts sur les bénéfices	(2 115 248)	(397 105)	(6 055 712)	(33 257)	(723 356)
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	98 177	1473	350	1473	
Résultat net	5 699 312	5 092 921	47 304 473	62 014 815	(3 632 983)
Résultat distribué					
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dot. amortissements, provisions	3,3	2,9	27,0	35,4	(2,1)
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	3,3	2,9	27,0	35,4	(2,1)
Dividende attribué					
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)					

ALTAREIT

**RAPPORT D'ACTIVITE
31 DECEMBRE 2013**

SOMMAIRE

1	INTRODUCTION : APPLICATION ANTICIPEE DES NORMES IFRS 10, 11 ET 12 AU 1^{ER} JANVIER 2013	3
2	RAPPORT D'ACTIVITÉ	4
2.1	Pôle diversification	4
2.2	Logement	7
2.3	Bureau	11
3	RÉSULTATS CONSOLIDÉS	14
4	RESSOURCES FINANCIÈRES	16

1 INTRODUCTION : 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 1^{er} janvier 2013 (application obligatoire au 1^{er} janvier 2014).

PRINCIPES GENERAUX

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.

APPLICATION AUX SOCIETES DU GROUPE

Le Groupe a mené une analyse du contrôle pour l'ensemble des partenariats concernant les sociétés de promotion immobilière et de diversification.

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 :

- 77 sociétés de promotion 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, 7 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	(76,5)
Marge immobilière	(12,2)

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.

PRECISIONS SUR LES INDICATEURS OPERATIONNELS PUBLIES

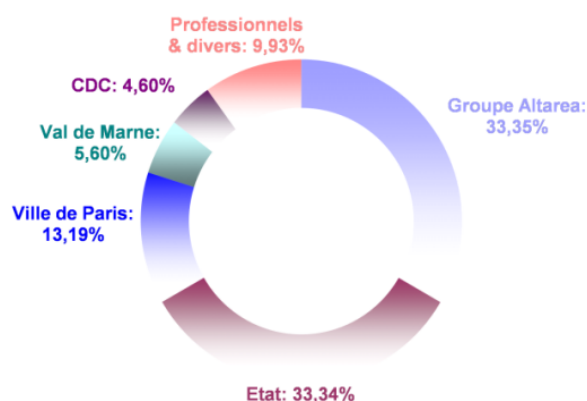
Afin de faciliter leur lecture, le Groupe Altarea Cogedim a été amené à apporter les précisions suivantes sur certains indicateurs opérationnels en lien avec l'adoption des normes IFRS 10, 11 et 12, pour son activité de promotion :

- 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.

2 RAPPORT D'ACTIVITÉ

Filiale à 99,87% du Groupe Altarea, ALTAREIT regroupe les activités de promotion logements et bureaux du Groupe Altarea ainsi que les activités de développement et croissance avec notamment la participation détenue dans le MIN de Rungis.

ALTAREIT a également réalisé un investissement stratégique dans le e-commerce en acquérant en 2012 la société de e-commerce française Rue du Commerce.



2.1 PÔLE DIVERSIFICATION

2.1.1 MIN de Rungis

ALTAREIT détient 33,35% de la Semmaris, société titulaire de la concession du Marché d'Intérêt National de Rungis.

LE MARCHÉ DE RUNGIS

Le premier marché de gros alimentaire du monde s'étend sur 234 ha et plus de 1 000 000 m² de surfaces louables. Les 1 200 opérateurs du marché emploient près de 12 000 personnes. Le chiffre d'affaires généré en 2012 est de 8,2 Md€.

LA SEMMARIS

La Société d'Exploitation du Marché International de Rungis a été créée par décret en 1965 à l'occasion du transfert du marché de gros de la région parisienne depuis son site historique des Halles au cœur de Paris. Sa mission est d'aménager, d'exploiter et de gérer les installations du MIN qu'elle loue aux entreprises en contrepartie de redevances facturées aux grossistes et aux utilisateurs du marché. Elle est titulaire de la concession du MIN de Rungis jusqu'en 2034.

La détention du capital de la Semmaris est la suivante :

Dans le cadre des accords passés avec l'État à l'occasion de sa prise de participation en novembre 2007, le Groupe ALTAREIT s'est vu attribuer certains droits en matière de gouvernance, notamment en ce qui concerne la politique d'investissement.

CHIFFRE D'AFFAIRES DE LA SEMMARIS

Le Chiffre d'affaires de la Semmaris s'élève à 96,6 M€ au 31 décembre 2013, en hausse de +3% par rapport au 31 décembre 2012.

En M€	31/12/2013		31/12/2012 Retraité
Redevances indexées	16,5		16,0
Redevances homologuées	39,0		36,3
Péages	9,7		11,4
Autres	3,9		3,8
Sous-total redevances et autres revenus	69,1	2,5%	67,4
Charges récupérées	27,5		26,2
Total Chiffre d'affaires	96,6	3,2%	93,6

Les revenus de la Semmaris sont constitués de :

- Redevances indexées : Les tarifs sont indexés tous les ans en fonction de l'Indice du Coût de la Construction.
- Redevances homologuées : Les tarifs sont fixés annuellement par le conseil d'administration de la Semmaris et sont ensuite homologués par arrêté préfectoral.
- Péages : Péages des entrées acquittés par les véhicules accédant au MIN.

RESULTAT ANNUEL 2013

ALTAREIT ne détenant la Semmaris qu'à hauteur de 33,35% le résultat consolidé IFRS de la Semmaris figure sur la ligne « Quote-part de résultat issu des sociétés mises en équivalence ».

Les comptes sociaux de la Semmaris ont fait l'objet d'un retraitement IFRS par les services comptables d'Altarea afin de pouvoir déterminer la contribution de la Semmaris au résultat consolidé d'ALTAREIT.

2.1.2 Activité d'hôtellerie

Le Groupe ALTAREIT, à travers sa filiale la SAS l'Empire détient le fonds de commerce de l'Hôtel**** Renaissance au 39-41 avenue Wagram à Paris.

L'Hôtel Renaissance dessiné par l'architecte Christian de Portzamparc a ouvert ses portes le 4 mai 2009, il comprend 118 chambres et accueille par ailleurs trois boutiques d'ameublement en rez-de-chaussée. Un contrat de gestion a été signé avec le Groupe Marriott jusqu'au 31 mai 2029.

En M€	31/12/2013	31/12/2012 Retraité
Chiffre d'affaire	15,4	16,0
Loyer	(4,2)	(4,1)
Autres charges de structure	(10,5)	(10,8)
Autres	(0,5)	(0,6)
Résultat opérationnel	0,2	0,4

2.1.3 Commerce online

Le groupe ALTAREIT 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%).

ÉVOLUTION DU MARCHÉ¹

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

¹ Bilan e-Commerce 2013 de la Fevad.

une croissance des ventes de + 4,3% à périmètre constant².

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).

FREQUENTATION DU SITE RUEDUCOMMERCE.COM

La fréquentation du site RueduCommerce.com continue de progresser avec 188 millions de visites³ durant l'année et une progression de +4,1%, supérieure à celle du « Top 10 » des sites pure players généralistes (+3,9%⁴).

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 France⁵.

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

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 €.

² Baromètre iCE 40 de la Fevad (croissance des sites leaders, à périmètre constant).

³ Nombre total de connexions sur le site, données Xiti.

⁴ Données Médiamétrie/NetRating, moyenne 12 mois 2013.

⁵ 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.

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 1er 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 avec Gares & Connexions et RELAY France) . 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.

2.2 LOGEMENT

2.2.1 Conjoncture 2013 et perspectives

Les ventes de logement neuf sont globalement comparables à celles de 2012⁶ soit à environ 87 700 lots, à un point bas depuis les 15 dernières années. Les mises en chantier connaissent une baisse de 3%⁷ : environ 300 000⁸ 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 réservations⁹ de +17% dans un marché difficile

Contrastant fortement avec l'évolution du marché national, les réservations de logements neufs du Groupe s'élèvent à 1 004 M€ en 2013, en progression de +17%.

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

⁶ Source Chiffres et Statistiques – Commissariat Général au Développement Durable n°496 – Février 2014.

⁷ Source Chiffres et Statistiques – Commissariat Général au Développement Durable n°488 – Janvier 2014 (Construction de logements - résultats à fin décembre 2013).

⁸ Hors rénovation urbaine.

⁹ 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, 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 »¹⁰.

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

- **Résidences seniors Cogedim Club®** : 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

¹⁰ Opérations pour lesquelles les prix de vente sont plafonnés, en contrepartie d'un prix de foncier négocié à un niveau réduit. En 2013, 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.

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 lots¹¹

Les réservations réalisées par le Groupe en 2013 s'établissent à 1 004 millions d'euros TTC (+17%) et 3 662 lots (+15%).

	2013	2012	Var.
Ventes au détail	638 M	646 M	(1)%
Ventes en bloc	366 M	215 M	+70%
Total en valeur	1004 M	861 M	+17%
Ventes au détail	2 216 lots	2 103 lots	+5%
Ventes en bloc	1 446 lots	1 094 lots	+32%
Total en lots	3 662 lots	3 197 lots	+15%

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 +5% en volume (stables 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 39% des réservations au détail en 2013 (vs 34% 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.

¹¹ En méthode consolidée, à l'exception des opérations contrôlées conjointement prises en compte à hauteur de leur quote-part de détention.

Réservations par gamme de produits

En M€ TTC	Entrée et Moyenne gamme	Haut de gamme	Résidences Services	Total	% par région
IDF	361	244	44	648	65%
PACA	69	29	9	106	11%
Rhône-Alpes	75	61	11	147	15%
Grand Ouest	59	6	38	103	10%
Total	564	339	101	1 004	100%
% par gamme	56%	34%	10%		

Les réservations dans les gammes « A et B » représentent 56% du total. Avec une dizaine de résidences gérées en commercialisation courant 2013, les résidences services dépassent les 100 M€ de placements en 2013, soit une augmentation de 63% comparé à 2012.

SIGNATURES NOTARIÉES

En M€ TTC	Entrée et Moyenne gamme	Haut de gamme	Résidences Services	Total	% par région
IDF	254	203	20	476	55%
PACA	84	31	5	120	14%
Rhône-Alpes	67	105	5	177	20%
Grand Ouest	37	19	44	101	12%
Total	441	358	74	873	100%
% par gamme	51%	41%	8%		
2012 Total				860	
Var.				+2%	

Le montant des ventes régularisées en 2013 s'établit à 873 M€, soit +2% comparé à 2012.

2.2.3 Résultat opérationnel

CHIFFRE D'AFFAIRES COMPTABILISÉ À L'AVANCEMENT¹²

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)%	

¹² 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.

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

MARGE IMMOBILIERE¹³ ET CASH-FLOW OPERATIONNEL

En M€	31/12/2013		31/12/2012 Retraité*
Chiffre d'affaires	883,2	(3)%	914,4
Coût de vente	(788,5)		(791,8)
Marge immobilière	94,7	(23)%	122,6
% du CA	10,7%		13,4%
Production stockée	55,4		57,4
Frais de structure nets	(37,2)		(27,7)
Autre	4,0		5,0
Cash-flow opérationnel	61,5	(38)%	99,9
% du CA	7,0%		10,9%

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 backlog¹⁴ logement s'établit à 1 310 millions d'euros, soit 17 mois d'activité, ce qui continue de conférer au Groupe une excellente 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	453	392	845	65%	
PACA	69	65	134	10%	
Rhône-Alpes	167	42	209	16%	
Grand Ouest	69	52	121	9%	
Total	759	551	1 310	100%	17
Répartition	58%	42%			
2012	928	486	1 414		
Var.			(7)%		

¹³ La marge immobilière est calculée après frais financiers stockés, après frais et honoraires de commercialisation et de publicité.

¹⁴ 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.

2.2.4 Gestion des engagements

Décomposition de l'offre à la vente au 31 décembre 2013 (706 millions d'euros TTC) en fonction du stade d'avancement opérationnel :

Phases opérationnelles	-	<--- Risque --->		+
	Montage (foncier non acquis)	Foncier acquis / chantier non lancé	Foncier acquis / chantier en cours	Logements achevés en stock
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 (706 M€ TTC)	321	38	339	8
En %	45%	5%	48%	1%
	Dont à livrer	en 2014	49 M€	
		en 2015	245 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 49 millions d'euros (sur 339 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 VENTE¹⁵ ET PORTEFEUILLE FONCIER¹⁶

En M€ TTC	< 1 an	> 1 an	Total au 31/12/2013	Nb de mois	Au 31/12/2012
Offre à la vente	706		706	8	611
Portefeuille foncier	2 481	1 238	3 719	44	3 457
Total Pipeline	3 187	1 238	4 425	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.

¹⁵ L'offre à la vente est constituée des lots disponibles à la vente et exprimée en valeur TTC.

¹⁶ 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'ENTREPRISE¹⁷

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'ENTREPRISE¹⁸

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 Altafund¹⁹) qu'en promotion (VEFA/BEFA, CPI) et qu'en prestation (MOD).

Les projets maîtrisés au cours de l'exercice représentent un potentiel d'activité de 597 millions d'euros, soit 45% 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	325 696 m ²	741 M€
TOTAL	434 099 m²	1 338 M€

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

Grâce à cette palette étendue, 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	(6,9)		(2,3)
Autres	8,2		4,8
Cash-flow opérationnel	15,4	233%	4,6
% du CA	14,3%		6,2%

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

¹⁷ Données CBRE du 4^e trimestre 2013 – Investissement France.

¹⁸ Données CBRE du 4^e trimestre 2013 – Bureaux Ile de France.

¹⁹ Altafund est un fonds discrétionnaire géré par les équipes de Cogedim Entreprise, doté de 600 M€ de fonds propres levés auprès d'investisseurs internationaux et dont le Groupe Altea détient 17%.

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 Backlog²⁰ 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€

²⁰ 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	
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
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 - Laennec	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		325 696 m²	741	
TOTAL		434 099 m²	1 338	

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

(b) Livré en janvier 2014.

3 RÉSULTATS CONSOLIDÉS

Au 31 décembre 2013, le FFO (Cash-flow courant des opérations) s'élève à 60,9 M€ (-35%). En part du Groupe, le FFO s'élève à 57,3 M€, soit 32,76 €/action (-35%).

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
Logement	61,5 (38)%	(4,4)	57,1	99,9	(3,8)	96,2
Bureau	15,4 233%	(1,7)	13,6	4,6	(2,6)	2,0
Commerce "online"	(12,5) 106%	(47,0)	(59,4)	(6,0)	(7,1)	(13,1)
Diversification	9,8 5%	(2,9)	6,9	9,3	(1,5)	7,8
RESULTAT OPERATIONNEL	74,2 (31)%	(56,1)	18,1	107,8	(15,0)	92,9
Coût de l'endettement net	(11,4) (15)%	(0,7)	(12,1)	(13,5)	(0,7)	(14,2)
Var. de valeur et résultat de cessions des IF	–	1,8	1,8	–	(1,3)	(1,3)
Résultat de cession de participation	–	(0,0)	(0,0)	–	1,0	1,0
Dividends	0,0	–	0,0	0,0	–	0,0
Impôts sur les sociétés	(1,9)	17,8	15,9	(1,3)	(22,4)	(23,7)
RESULTAT NET	60,9 (35)%	(37,1)	23,8	93,1	(38,4)	54,7
<i>Dont Résultat Net, Part du Groupe</i>	<i>57,3 (35)%</i>	<i>(37,0)</i>	<i>20,3</i>	<i>87,9</i>	<i>(37,0)</i>	<i>50,9</i>
Nombre moyen d'actions après effet dilutif (en millions)	1,748			1,749		
FFO PART DU GROUPE PAR ACTION	32,76 (35)%			50,28		

CASH-FLOW OPÉRATIONNEL²¹ : 74,2 M€ (-31%)

En 2013, le cash-flow opérationnel s'établit à 74,2 M€ (en baisse de -31%), conséquence de la baisse de l'activité logement (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 partie compensée par la bonne performance de l'activité bureaux.

FFO²² : 60,9 M€ (-35%)

Le FFO correspond au cash-flow opérationnel après impact du coût de l'endettement net²³ et de l'impôt décaissé.

VARIATIONS DE VALEURS ET CHARGES CALCULEES : -37,1 M€

	En M€
Variation de valeurs - Instruments financiers	1,8
Ecart d'acquisition Rue du Commerce	(37,9)
Cessions d'actifs	(0,0)
Impôts différés	17,8
Charges calculées	(18,8)
TOTAL	(37,1)

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

Le produit comptable d'impôt différé (non cash) correspond à l'activation d'une partie des déficits d'Alta Faubourg.

Au 31 décembre 2013 a été déprécié le goodwill affecté à l'Unité Génératrice de Trésorerie du commerce on line résultant de la prise de contrôle en décembre 2011 de Rue du Commerce. La Direction estime, après deux années, que les synergies représentatives des flux économiques futurs engendrés par la digitalisation du groupe Altarea dont Altareit est filiale bénéficieront

²¹ Ou EBITDA consolidé.

²² Fund from operations, ou Cash-flow courant des opérations.

²³ Il s'agit essentiellement du coût de la dette des crédits d'acquisition de Cogedim et de Rue du Commerce.

principalement au commerce physique, et non à l'Unité Génératrice de Trésorerie Rue du commerce (en contrepartie, à la date d'acquisition, Altareit avait bénéficié de l'octroi d'une caution d'Altarea au titre du crédit d'acquisition de la société Rue du Commerce).

4 RESSOURCES FINANCIÈRES

L'endettement net financier s'élève à 397 M€ au 31 décembre 2013.

En M€	Déc.2013	Déc.2012
Dettes bancaires	112	102
Dettes acquisitions ^(a)	242	288
Dettes promotion et autres dettes	165	135
Total Dette bancaire brute	519	525
Disponibilités	(179)	(218)
Total Endettement net bancaire	340	307
Autres emprunts et dettes	57	25
Total Endettement net financier	397	332

(a) Cogedim et Rue du Commerce

L'endettement net financier intègre les dettes financières bancaires, ainsi que les dettes financières non bancaires.

COVENANTS

- La dette corporate est assortie des covenants consolidés du Groupe Altarea dont fait partie ALTAREIT (LTV<65%, ICR>2), ils sont respectés avec une marge de manœuvre importante (LTV à 41,7% et ICR à 4,5x).
- La dette promotion adossée à des projets est assortie de covenants spécifiques à chaque projet.

Le gearing²⁴ s'élève à 1,14 x.

²⁴ Endettement net bancaire rapporté aux Capitaux propres consolidés.

Compte de résultat analytique au 31 décembre 2013

	31/12/2013			31/12/2012 Retraité*		
	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>						
Chiffre d'affaires	883,2	–	883,2	914,4	–	914,4
Coût des ventes et autres charges	(788,5)	–	(788,5)	(791,8)	–	(791,8)
Marge immobilière	94,7	–	94,7	122,6	–	122,6
Prestations de services externes	0,1	–	0,1	0,6	–	0,6
Production stockée	55,4	–	55,4	57,4	–	57,4
Charges d'exploitation	(92,6)	(0,8)	(93,5)	(85,7)	(0,9)	(86,6)
Frais de structure nets	(37,2)	(0,8)	(38,0)	(27,7)	(0,9)	(28,6)
Part des sociétés associées	4,0	0,3	4,3	5,0	(0,1)	5,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(3,4)	(3,4)	–	(2,8)	(2,8)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,5)	(0,5)	–	–	–
RESULTAT LOGEMENTS	61,5	(4,4)	57,1	99,9	(3,8)	96,2
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	(13,0)	(0,4)	(13,4)	(12,6)	(0,5)	(13,1)
Frais de structure nets	(6,9)	(0,4)	(7,3)	(2,3)	(0,5)	(2,8)
Part des sociétés associées	8,2	(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	15,4	(1,7)	13,6	4,6	(2,6)	2,0
Chiffre d'affaires distribution et Autres	318,6	–	318,6	315,7	(0,0)	315,7
Achats consommés	(296,1)	–	(296,1)	(289,0)	–	(289,0)
Charges commerciales	–	–	–	–	–	–
Dotation nette aux provisions	(1,7)	–	(1,7)	(2,3)	–	(2,3)
Marge Distribution	20,8	–	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 pour commerce	–	(45,7)	(45,7)	–	(6,4)	(6,4)
Indemnités (frais) de transaction	–	(1,0)	(1,0)	–	(0,3)	(0,3)
RESULTAT COMMERCES ONLINE	(12,5)	(47,0)	(59,4)	(6,0)	(7,1)	(13,1)
Prestations de services externes	–	–	–	0,0	–	0,0
Charges d'exploitation	0,6	(0,0)	0,6	1,0	–	1,0
Frais de structure nets	0,6	(0,0)	0,6	1,0	–	1,0
Part des sociétés associées	9,2	(2,4)	6,8	8,3	(0,9)	7,4
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,5)	(0,5)	–	(0,6)	(0,6)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	–	–	–	–	0,1	0,1
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
RESULTAT DIVERSIFICATION	9,8	(2,9)	6,9	9,3	(1,5)	7,8
RESULTAT OPERATIONNEL	74,2	(56,1)	18,1	107,8	(15,0)	92,9
Coût de l'endettement net	(11,4)	(0,7)	(12,1)	(13,5)	(0,7)	(14,2)
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	–	–	–
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	1,8	1,8	–	(1,3)	(1,3)
Résultat de cession de participation	–	(0,0)	(0,0)	–	1,0	1,0
Dividendes	0,0	–	0,0	0,0	–	0,0
RESULTAT AVANT IMPOT	62,8	(54,9)	7,9	94,4	(15,9)	78,4
Impôts sur les sociétés	(1,9)	17,8	15,9	(1,3)	(22,4)	(23,7)
RESULTAT NET	60,9	(37,1)	23,8	93,1	(38,4)	54,7
Minoritaires	(3,6)	0,2	(3,5)	(5,2)	1,3	(3,8)
RESULTAT NET, Part du Groupe	57,3	(37,0)	20,3	87,9	(37,0)	50,9
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 283	1 748 283	1 748 283	1 749 304	1 749 304	1 749 304
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe	32,76	(21,15)	11,62	50,28	(21,17)	29,11

Bilan au 31 décembre 2013

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2013	31/12/2012 <i>Retraité*</i>
ACTIFS NON COURANTS	400,2	412,2
Immobilisations incorporelles	219,3	260,0
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	113,0	150,9
<i>dont Marques</i>	98,6	98,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	7,7	10,6
Immobilisations corporelles	11,6	10,1
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	129,3	106,7
<i>Prêts et créances (non courant)</i>	4,6	4,4
<i>Impôt différé actif</i>	35,4	30,9
ACTIFS COURANTS	1 120,7	1 157,9
Stocks et en-cours nets	599,0	653,1
Clients et autres créances	332,3	298,8
Créance d'impôt sur les sociétés	0,9	1,0
Prêts et créances financières (courant)	9,5	9,5
Instruments financiers dérivés	0,0	0,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	178,9	195,5
TOTAL ACTIF	1 521,0	1 570,1
CAPITAUX PROPRES	299,5	281,9
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	286,1	266,1
Capital	2,6	2,6
Primes liées au capital	76,3	76,3
Réserves	186,9	136,3
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA	20,3	50,9
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	13,4	15,8
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	10,0	12,0
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	3,5	3,8
PASSIFS NON COURANTS	259,4	430,3
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	241,7	400,1
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	241,6	399,9
<i>dont Autres emprunts et dettes assimilées</i>	0,1	0,2
Autres provisions long terme	17,3	17,4
Dépôts et cautionnements reçus	0,4	0,1
Impôt différé passif	0,1	12,6
PASSIFS COURANTS	962,0	857,9
<i>Emprunts et dettes financières à moins d'un an</i>	334,0	133,9
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>	256,1	102,9
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	21,4	0,4
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>	56,4	30,6
Instruments financiers dérivés	0,6	3,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	626,2	719,3
Dettes fournisseurs et autres dettes	1,3	1,7
TOTAL PASSIF	1 521,0	1 570,1

ALTAREIT

Société en commandite par actions au capital de 2.625.730,50 euros
Siège social : 8 avenue Delcassé - 75008 PARIS
552 091 050 – 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 ALTAREIT

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.