ALTITUDE 2013

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

COMMERCES | LOGEMENTS | BUREAUX ET HÔTELS | RSE

ALTAREA COGEDIM

SOMMAIRE

1. L'ESSENTIEL 2013 ... 2

Profil ... 2
Nos valeurs ... 3
Nos chiffres clés ... 4
Carte d'identité du Groupe ... 5
Grands projets urbains ... 6
Vivre et consommer ... 12
Vivre et habiter ... 14
Vivre et travailler ... 16
Vivre et s'engager ... 18
Nos implantations ... 20

2. RAPPORT D'ACTIVITÉ 2013 ... 21

2.1. Introduction ... 22
2.2. Rapport d'activité ... 24
2.3. Résultats consolidés ... 35
2.4. Ressources financières ... 39

3. COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013 ... 43

3.1. Informations relatives à la Société ... 44
3.2. État de la situation financière consolidée ... 45
3.3. État du résultat global consolidé ... 46
3.4. État des flux de trésorerie consolidés ... 48
3.5. État de variation des capitaux propres consolidés ... 49
3.6. Compte de résultat analytique ... 50
3.7. Notes annexes aux comptes consolidés ... 51
3.8. Honoraires des commissaires aux comptes ... 122
3.9. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés ... 123

4. COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013 ... 125

4.1. Compte de résultat ... 126
4.2. Bilan ... 127
4.3. Annexe aux comptes annuels ... 129
4.4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels ... 143
4.5. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés ... 144

5. RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE ... 147

5.1. Contexte, gouvernance et stratégie RSE ... 149
5.2. Tableau de bord et périmètres ... 156
5.3. Performance environnementale ... 165
5.4. Performance sociale ... 183
5.5. Performance sociétale ... 189
5.6. Méthodologies de *reporting* ... 199
5.7. Tableaux d'indicateurs ... 202
5.8. Table de concordance article 225 Grenelle II ... 212
5.9. Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion ... 214

6. INFORMATIONS GÉNÉRALES ... 217

6.1. Responsable du document de référence et responsables du contrôle des comptes ... 218
6.2. Renseignements de caractère général sur l'émetteur et son capital ... 219
6.3. Marché des instruments financiers de la Société ... 234
6.4. Politique de dividendes ... 235
6.5. Information sur les délais de paiement de la Société ... 236
6.6. Information sur les résultats des cinq derniers exercices ... 237
6.7. Événements récents et litiges ... 237
6.8. Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité d'Altarea ... 238
6.9. Situation concurrentielle ... 238
6.10. Facteurs de risques ... 238
6.11. Organigramme simplifié au 31 décembre 2013 ... 246
6.12. Histoire et évolution de la Société ... 247
6.13. Recherche et développement ... 247

7. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ... 249

7.1. Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance ... 250
7.2. Rémunération ... 255
7.3. Absence de conflits d'intérêts ... 260
7.4. Absence de contrôle abusif ... 260
7.5. Condamnations, faillites, incriminations ... 261
7.6. Procédures judiciaires et d'arbitrage ... 261
7.7. Absence de changements significatifs de la situation financière ou commerciale – évolution prévisible du cours des affaires ... 261
7.8. Direction ... 262
7.9. Conformité au régime de gouvernement d'entreprise ... 262

8. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTRÔLE INTERNE ... 263

8.1. Diligences effectuées – Cadre et Code de référence ... 264
8.2. Préparation et organisation des travaux du conseil ... 264
8.3. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques ... 271
8.4. Pouvoirs de la direction générale ... 280
8.5. Principes et règles pour déterminer les rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux ... 281
8.6. Participation à l'assemblée générale des actionnaires et informations prévues par l'article L. 225-100-3 du Code de commerce ... 281
8.7. Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, sur le rapport du président du conseil de surveillance de la Société ... 282

9. TABLES DE CONCORDANCE ... 283

9.1. Table de concordance du document de référence ... 284
9.2. Table de concordance du rapport financier annuel, article 222-3 du règlement général de l'Autorite des Marchés Financiers (article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier) ... 288
9.3. Table de concordance du rapport de la gérance à l'assemblée générale des actionnaires ... 289

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2013

AMF | AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 21 mars 2014 conformément à l'article 212-13 de son Règlement général. Il ne pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété d'une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce document de référence inclut le rapport financier annuel 2013, conformément à l'article 222-3 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

En application de l'article 28 du règlement (CE) n°809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

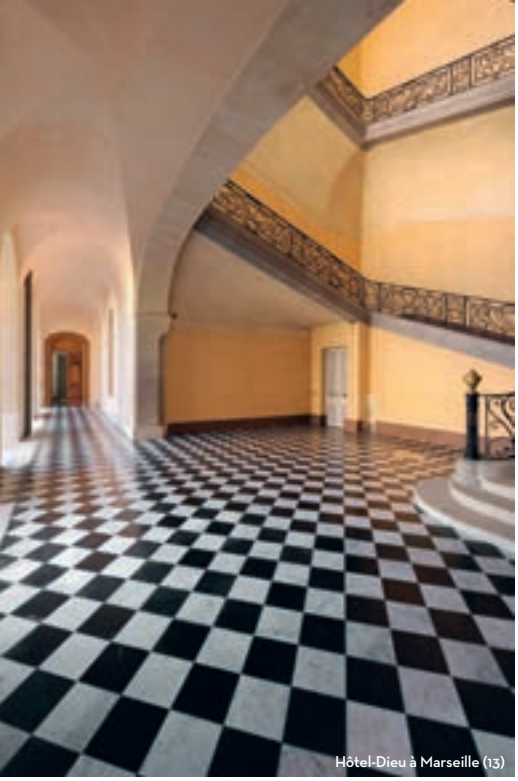
- les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 43 et 119, les comptes annuels et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 121 et 141 ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 17 du document de référence sur l'exercice 2012 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 11 avril 2013 sous le numéro D 13-0339.
- les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 103 et 176, les comptes annuels et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 179 et 198 ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 75 du document de référence sur l'exercice 2011 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 5 avril 2012 sous le numéro D 12-0292.

PROFIL

FIDÈLE À SES VALEURS, Altarea Cogedim est guidé par la conviction que les produits et les marchés de demain seront saisis par les entreprises qui auront le mieux réussi à décloisonner l'analyse de leurs marchés et à effectuer la meilleure synthèse entre des approches contradictoires en apparence (promoteur-investisseur ; foncière-distributeur ; physique-on-line ; public-privé…).

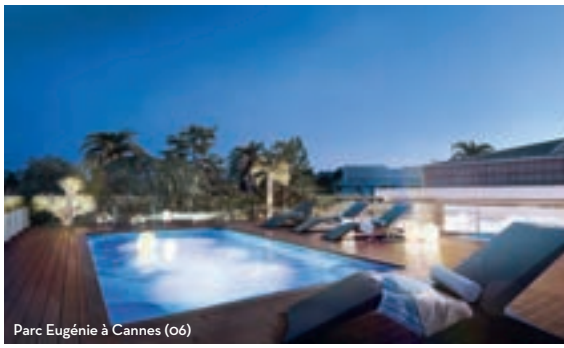
Dans un contexte économique difficile, Altarea Cogedim met en œuvre cette approche dans ses métiers, rendant ainsi le Groupe confiant dans ses perspectives de croissance à venir. 2013 a constitué une étape importante et réussie dans la manière dont les équipes ont appris à travailler autrement, chacune dans leur métier, avec l'objectif commun d'accroître le potentiel de développement du Groupe et de répondre aux besoins essentiels de leurs clients.

Fort de l'alliance de son expertise dans le commerce, à la fois physique et virtuel, le logement et le bureau, et offrant à ses clients des solutions intelligentes, créatives et sur mesure, le Groupe se positionne comme un acteur leader dans la régénération de la ville d'aujourd'hui et de demain.


Hôtel-Dieu à Marseille (13)

NOS VALEURS

Influence à Bordeaux (33)


Parc Eugénie à Cannes (06)

Paris 7 Rive Gauche à Paris (75007)

Qwartz à Villeneuve-la-Garenne (92)

INVENTER DES PRODUITS, CRÉER DE LA VALEUR

La création de lieux de vie peut se faire de façon différente en reproduisant des schémas traditionnels ou en inventant de nouvelles façons de vivre, d'habiter ou de travailler. Altarea Cogedim a fait le choix de la seconde voie.

PENSER CLIENT, DURABLEMENT

Centres commerciaux, logements, bureaux, hôtels : en créant des lieux de vie uniques pour ses clients, Altarea Cogedim porte la responsabilité de leurs cadres de vie et de leurs villes. Le Groupe fait ainsi de chacun de ses projets une réponse adaptée à la vie d'aujourd'hui et à la ville de demain.

SUIVRE SES PROPRES CHEMINS AVEC L'ESPRIT D'ENTREPRENDRE

Altarea Cogedim s'est construit en suivant résolument ses propres chemins, sur un modèle élaboré à contre-courant des idées reçues et de l'air du temps. Tous les collaborateurs du Groupe partagent cet esprit entrepreneurial et s'engagent avec audace, en prenant des risques calculés, au quotidien.

PLACER LA TRANSVERSALITÉ AU CŒUR DE SES MÉTIERS

La transversalité au sein du Groupe est symbolisée par notre capacité à proposer à nos clients des solutions intelligentes, créatives et sur mesure. Ces synergies permettent à notre Groupe d'imaginer de véritables « morceaux de ville », inscrits au sein de projets d'aménagement comprenant mixité d'usage et mixité fonctionnelle.

ACCÉLÉRER LA CROISSANCE DE SES MARCHÉS

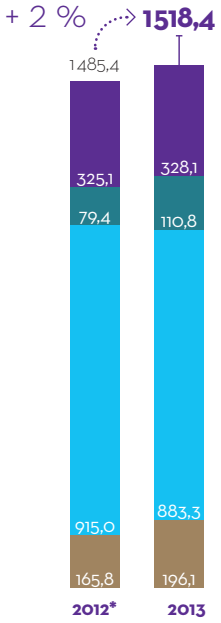
Initialement promoteur de centres commerciaux, Altarea s'est fonciarisée pour devenir aujourd'hui la troisième foncière commerces de France. En 2007, Altarea rachète Cogedim et intervient dès lors en promotion de logements et de bureaux. Depuis cette date, Cogedim est devenu le troisième promoteur en France (en valeur).
Altarea Cogedim est aussi présent sur le marché des bureaux en prestations de services, en promotion et en tant qu'investisseur, avec une expertise environnementale reconnue. En 2012, Altarea Cogedim devient la première foncière multicanal en rachetant le site de Rue du Commerce, devenu depuis le premier centre commercial digital.

NOS CHIFFRES CLÉS

LE GROUPE ALTAREA COGEDIM BÉNÉFICIE D'UNE SITUATION FINANCIÈRE SOLIDE ET D'UNE MARGE DE MANŒUVRE IMPORTANTE. CES ATOUTS REPOSENT AVANT TOUT SUR UN MODÈLE ÉCONOMIQUE DIVERSIFIÉ (COMMERCES, E-COMMERCE, LOGEMENTS, BUREAUX ET HÔTELS), LUI PERMETTANT DE GÉNÉRER D'IMPORTANTS CASH-FLOWS EN HAUT DE CYCLE TOUT EN AFFICHANT UNE FORTE RÉSILIENCE EN BAS DE CYCLE.

CHIFFRE D'AFFAIRES (M€)

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe
s'élève à 1518,4 M€, en croissance de + 2 %* par rapport à l'année dernière.



en M€	2012*	2013	Variation
Loyers nets	130,2	158,0	+ 21,4 %

**Le Groupe a appliqué les normes de consolidation IFRS 10, 11 et 12 pour la première fois au 31 décembre 2013. Les chiffres présentés ici pour l'exercice 2012 ont fait l'objet d'un retraitement pour permettre la comparabilité.*

- **Commerces physiques : 196,1 M€ (+ 19 %).** Le chiffre d'affaires des commerces physiques comprend 174,4 M€ de revenus locatifs [1] (+ 21 %) et 21,8 M€ de prestations de services réalisées avec des tiers. Il comprend également 14,4 M€ de chiffre d'affaires relatif à des ventes réalisées dans le cadre d'opérations de promotion (VEFA Carrefour sur le centre commercial Qwartz à Villeneuve-la-Garenne principalement).

- **Commerce on-line : 328,1 M€ (+ 1 %).** Le chiffre d'affaires comptable provient essentiellement de la distribution en propre (318,6 M€). Le complément de 9,6 M€ correspond aux commissions générées par la *market place*.

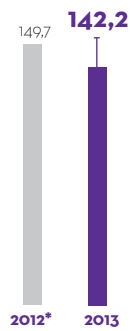
- **Logements : 883,3 M€ (- 3 %).** Le chiffre d'affaires promotion est reconnu selon la méthode « à l'avancement » [2], proportionnellement à l'avancement technique (coûts encourus/coûts prévisionnels totaux hors foncier) et à l'avancement de la commercialisation (ventes régularisées/ventes prévisionnelles totales) des programmes.

- **Bureaux : 110,8 M€ (+ 40 %).** Le chiffre d'affaires est en croissance de + 40 %. En 2013, les principaux contributeurs sont trois opérations livrées en 2013 et début 2014 (l'Hôtel-Dieu à Marseille, les bureaux de l'opération Laennec à Paris et le siège social de Mercedes-Benz à Montigny-le-Bretonneux).

(1) Comptabilisés selon la norme IAS 17 « Contrats de location ».
(2) Suivant la norme IAS 18 « Produits des activités ordinaires » et l'interprétation Ifric 15 « Contrats de construction de biens immobiliers ».

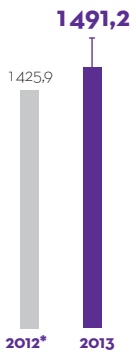
FFO (M€)

En 2013, le FFO [1]
(Groupe et hors Groupe) s'inscrit
en hausse de + 6 %, à 167,7 M€.
En part du Groupe, le FFO baisse légèrement
cette année pour s'établir à 142,2 M€ du fait,
notamment, du partenariat commerce mis en place.



ANR (M€)

Au 31 décembre 2013,
l'ANR NNNAV [2] d'Altarea Cogedim
s'établit à 1 491 millions d'euros,
en hausse de + 4,6 % par rapport
au 31 décembre 2012.



(1) Funds from operations ou cash-flow courant des opérations.
(2) ANR EPRA NNNAV de liquidation.

CARTE D'IDENTITÉ DU GROUPE

3e — **FONCIÈRE COMMERCE**

1518,4 M€ — **CHIFFRE D'AFFAIRES DU GROUPE EN 2013**

3e — **PROMOTEUR IMMOBILIER** (en valeur)

38 — **CENTRES COMMERCIAUX CONTRÔLÉS PAR LE GROUPE** (pour une valeur unitaire moyenne de 79 M€)

120 millions — **DE VISITEURS** par an dans nos centres commerciaux (total hors gares)

56 — **CENTRES COMMERCIAUX** gérés par le Groupe

188 millions — **DE VISITEURS ANNUELS** sur le site de Rue du Commerce en 2013

1286 — **SALARIÉS** au 31/12/2013

9e — **AU CLASSEMENT MONDIAL** du GRESB *New Construction (Global Real Estate Sustainability Benchmark)*

1,9 million — **DE M² DE DÉVELOPPEMENT** gérés par les équipes du Groupe

GRANDS PROJETS URBAINS

MASSY → NICE

DOTÉ D'UNE EXPERTISE MULTIPRODUIT, ALTAREA COGEDIM CONDUIT DES PROJETS INNOVANTS DE QUARTIERS D'AFFAIRES OU MIXTES, CONSTITUANT DES PÔLES URBAINS ASSOCIANT BUREAUX ET HÔTELS, LOGEMENTS ET COMMERCES.
CE MODÈLE SPÉCIFIQUE PERMET AU GROUPE DE CRÉER DE VÉRITABLES « MORCEAUX DE VILLE ».

NOUVEAU QUARTIER

MASSY PLACE DU GRAND OUEST

Altarea Cogedim crée un « cœur de ville » au sein de Massy, pôle structurant du Grand Paris. Ce projet mixte réalisé avec les architectes Elizabeth et Christian de Portzamparc s'étend sur 100 000 m² HON. Il comprend 900 logements, 8 000 m² de commerces de proximité, un hôtel, un centre de congrès, des parkings, une école maternelle et un cinéma.

100 000

UN PROJET DE 100 000 M² HON (HORS ŒUVRE NETS)

QUARTIER MIXTE

NICE MÉRIDIA

Altarea Cogedim participe à la requalification de la vallée du Var en créant un nouveau quartier mixte sur 22 hectares, comprenant logements, bureaux et locaux d'enseignement, résidence étudiante et commerces. Vitrine économique et architecturale de la plaine du Var, Nice Méridia bénéficie d'une position idéale : à 500 mètres du deuxième aéroport international français, à deux minutes de l'autoroute A8.

22

UN NOUVEAU QUARTIER MIXTE
RÉALISÉ SUR 22 HECTARES DANS LA PLAINE DU VAR

GRANDS PROJETS URBAINS

ORLY → NANTERRE → MARSEILLE

160 000

UNE VASTE OPÉRATION D'URBANISME DE 160 000 M² SITUÉE DANS LA ZONE AÉROPORTUAIRE D'ORLY

PROJET MIXTE

CŒUR D'ORLY

Réalisée en partenariat avec Foncière des Régions et Aéroports de Paris, Cœur d'Orly est une vaste opération d'aménagement de 160 000 m², comprenant 70 000 m² de bureaux (répartis sur trois immeubles au total). Situé à 12 kilomètres au sud de Paris, relié aux terminaux de l'aéroport Paris-Orly, ce projet mixte consiste en la création d'un éco-quartier d'affaires et d'espaces de vie tertiaires, associant immeubles de bureaux, commerces, hôtels et différents services.

120 000

UN PROJET DE 120 000 M²
DÉVELOPPÉ EN CŒUR DE VILLE

QUARTIER MIXTE

CŒUR DE QUARTIER - NANTERRE

Réalisé en co-promotion par Altarea Cogedim et Eiffage Immobilier, Cœur de Quartier se définit comme un véritable « morceau de ville ». Conçu par l'agence Jean-Paul Viguier et associés, ce programme développe une moyenne surface, des logements en accession, des logements sociaux, une résidence étudiante privée, une résidence étudiante sociale, une résidence tourisme, des bureaux.

NOUVEAU QUARTIER

EUROMED CENTER

Véritable « morceau de ville » imaginé en partenariat avec Foncière des Régions et Crédit Agricole Immobilier, Euromed Center va s'élever dans le prolongement naturel de l'axe économique du quartier d'affaires de La Joliette au cœur d'Euroméditerranée. Le projet a été conçu par l'architecte italien Massimiliano Fuksas, qui a su penser un ensemble s'intégrant harmonieusement dans son environnement urbain, tout en affichant une identité très contemporaine. Développement de très grande envergure avec plus de 70 000 m² à construire, Euromed Center associe différentes fonctions urbaines (bureaux, commerces, hôtellerie, restauration, loisirs...) et revendique une réelle mixité lui permettant de créer une plate-forme d'échanges et de rencontres entre événementiel, culture et économie.

70 000

À EUROMED,
70 000 M²
SONT À IMAGINER

GRANDS PROJETS URBAINS

TOULON-LA VALETTE → PARIS

PROJET DE COMMERCES ET LOISIRS

L'AVENUE 83 - TOULON-LA VALETTE

Le centre de commerces et loisirs de 51 000 m², L'Avenue 83, situé à Toulon-La Valette, comprendra un multiplexe Pathé-Gaumont de 16 salles, 2 grandes surfaces spécialisées, 14 moyennes surfaces, 60 boutiques et kiosques, 20 restaurants thématiques avec terrasses extérieures, un espace fitness et un *kids' area*. Ce centre a été imaginé par le cabinet Wilmotte & associés comme « une rue commerçante à ciel ouvert ». Il s'inscrit dans le cadre d'un projet mixte de revitalisation urbaine de grande envergure, prévoyant la réalisation d'environ 225 logements, 7 000 m² de bureaux et d'un hôtel de 80 chambres.

51 000

UN PROJET DE 51 000 M² EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

191

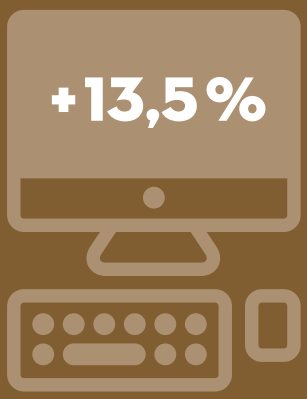
UNE OPÉRATION DE 191 LOGEMENTS
SUR UN SITE PRESTIGIEUX

UN NOUVEAU QUARTIER

PARIS 7 RIVE-GAUCHE : UN NOUVEAU QUARTIER DE VILLE AU CŒUR DU 7E ARRONDISSEMENT DE PARIS

Sur près de 4 hectares, le nouveau quartier de Laennec va donner un nouvel élan à tout un arrondissement. Avec de magnifiques immeubles résidentiels, un équipement pour personnes âgées, une résidence étudiante, des logements sociaux, 14 000 m² d'espaces verts… les équipes d'Altarea Cogedim ont fait revivre ce site prestigieux avec passion et exigence. Début 2014, les 191 logements sont livrés ainsi que l'ensemble des équipements. La restauration des Croix historiques se poursuit pour devenir le siège de Kering.

LE SHOPPING ÉVOLUE...



EN 2013, LE E-COMMERCE ENREGISTRE UNE PROGRESSION DE + 13,5 %

LE M-COMMERCE REPRÉSENTE 2,9 % DU MARCHÉ DU E-COMMERCE (CONTRE 0,7 % EN 2012)

NOUS PROPOSONS UNE EXPÉRIENCE D'ACHAT UNIQUE MULTICANAL

AVEC SES 56 CENTRES COMMERCIAUX ET RUE DU COMMERCE, 1ER CENTRE COMMERCIAL DIGITAL, ALTAREA COGEDIM PROPOSE À SES CLIENTS DES FORMATS DE COMMERCE INNOVANTS POUR RÉPONDRE À LEURS BESOINS.

LE COMMERCE EN LIGNE

Depuis 2012, Altarea Cogedim a réorganisé son pôle commerce en l'articulant autour d'une foncière de centres commerciaux et du premier centre commercial digital, le site RueduCommerce.com. Avec les initiatives créées entre commerce physique et commerce en ligne, Altarea Cogedim répond aux modes de consommation et aux attentes de ses clients, enseignes et consommateurs. Porté par le Groupe, Rue du Commerce a pour ambition, à l'horizon 2015, de figurer dans le top 5 des sites de e-commerce en France.

« Ma Boutique Express » – Rue du Commerce, gare de l'Est à Paris (75)

188 millions

DE VISITEURS ANNUELS EN 2013 SUR LE SITE RUE DU COMMERCE

Qwartz à Villeneuve-la-Garenne (92)

LES CENTRES COMMERCIAUX RÉGIONAUX

En 2013, le Groupe a poursuivi ses engagements en développant des projets d'envergure régionale sur des territoires stratégiques. Le Qwartz, situé à Villeneuve-la-Garenne dans les Hauts-de-Seine (92), sera le centre commercial connecté aux envies de ses clients. Il proposera des expériences numériques uniques, associées à des enseignes nationales et internationales de renom (Carrefour, Primark, Marks & Spencer...). Autre exemple de cette stratégie, le centre commercial régional Cap 3000, premier centre de la Côte d'Azur, a entamé en 2013 son renouveau. À terme, cette extension portera le centre à plus de 100 000 m² de commerce et loisirs. Situé à proximité de l'aéroport de Nice-Côte d'Azur, au cœur d'une zone de chalandise puissante et qualitative, Cap 3000 bénéficie par ailleurs d'un flux touristique significatif et récurrent.

Cap 3000 à Saint-Laurent-du-Var (06)

Bercy Village à Paris (75)

LE COMMERCE-LOISIR

Altarea Cogedim a, depuis sa création, innové en développant des projets de centres commerciaux alliant commerce et loisirs.
Ce modèle original démontre plus que jamais sa pertinence en proposant une expérience *shopping* renouvelée. Véritables lieux de vie, ces centres renouvellent le parcours de nos clients en associant des restaurants aux boutiques et magasins, multiplexes, espaces fitness et concepts loisirs pour les enfants. Après Bercy Village à Paris et Carré de Soie près de Lyon, L'Avenue 83 à Toulon-La Valette et Ponte Parodi en Italie près de Gènes constituent des exemples emblématiques actuellement en développement.

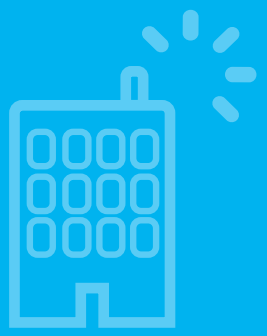
Nîmes (30)

LES FAMILY VILLAGE®

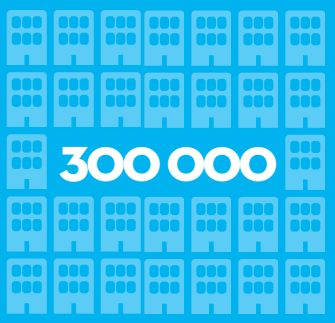
Ces espaces commerciaux d'entrée de ville au concept original ont un parti pris environnemental fort, une architecture soignée, une offre qualitative « mass market », des animations coordonnées par le bailleur, une identité unique. Ils exigent des sites de grande qualité et une zone de chalandise ciblée. Conforté par le succès des quatre Family Village® ouverts à Limoges, Thiais, Aubergenville et Ruaudin (Le Mans), Altarea Cogedim a inauguré en 2013 son cinquième Family Village® à Nîmes.

56 C'EST LE NOMBRE DE CENTRES COMMERCIAUX GÉRÉS PAR ALTAREA COGEDIM

LE BESOIN DE LOGEMENTS AUGMENTE...



UN OBJECTIF GOUVERNEMENTAL FIXÉ À 500 000 LOGEMENTS
CRÉÉS PAR AN EN FRANCE



300 000 LOGEMENTS NEUFS
ONT ÉTÉ MIS EN CHANTIER
EN 2013

NOUS PROPOSONS À CHACUN L'HABITAT ADAPTÉ À SES BESOINS

CONCEVOIR DES ESPACES À VIVRE ADAPTÉS AUX MODES ET AUX MOMENTS DE VIE DE CHACUN AVEC UNE EXIGENCE DE QUALITÉ ET D'INNOVATION, TELLE EST L'AMBITION DE COGEDIM DEPUIS 50 ANS.

RÉSIDENCES COGEDIM CLUB®

La qualité, c'est aussi s'adapter aux styles de vie. Le groupe Altarea Cogedim développe sous la marque Cogedim Club® un concept unique de Résidences Services pour seniors actifs, offrant une localisation au cœur des villes et un panel de services très performants à la carte.

Les seniors vivant en Résidences Services peuvent ainsi conserver leur autonomie, tout en profitant d'un cadre de vie leur permettant de maintenir un lien social fort et une vie active. Des résidences pour étudiants et hommes d'affaires sont également développées avec des prestations adaptées.

Cogedim Club® à Villejuif (94)

LA QUALITÉ POUR TOUS

Chez Cogedim, qui fêtait en 2013 ses 50 ans, le principe de qualité s'applique à toutes les gammes de prix. Il commence avec la sélection des sites (emplacement et proximité des transports) et se poursuit avec la pérennité des façades, les plans des logements, la présence d'espaces de vie extérieurs. Il s'étend au choix des matériaux, de solutions améliorant la sécurité, les économies d'énergie et le confort. Chez Cogedim, la qualité se mesure au moindre détail.

Domaine de l'Erdre près de Nantes (44)

Nouvelle Vague à Paris (75004)

Azenko à Montreuil (93)

DES GAMMES DE PRODUITS DIVERSIFIÉS

Depuis désormais plusieurs années, Cogedim a élargi ses gammes de logements pour répondre aux besoins des acquéreurs en entrée et milieu de gamme, comme en résidences gérées pour les seniors actifs, ou encore en développant de Nouveaux Quartiers. Le Groupe se positionne également comme un partenaire pour les acteurs du logement social. Enfin, Cogedim est toujours très dynamique dans le haut de gamme, son activité historique.
En 2013, le Groupe a notamment remporté le Grand Prix régional pour son programme immobilier Nouvelle Vague situé quai Henri-IV à Paris. Outre l'Île-de-France, le Groupe est aujourd'hui implanté dans 10 métropoles régionales (Annecy, Bordeaux, Grenoble, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Strasbourg, Toulouse).

LES RÉSERVATIONS RÉALISÉES PAR LE GROUPE EN 2013 S'ÉTABLISSENT À **1 016 M€ TTC**

Manhattan à Saint-Ouen (93)

NOUVEAUX QUARTIERS

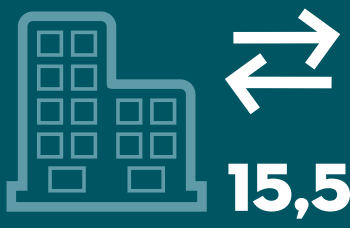
En région parisienne ou dans les grandes métropoles régionales, Cogedim accompagne les collectivités qui réaménagent leur territoire, soit en créant intégralement des « Nouveaux Quartiers », soit en construisant des ensembles de logements au sein de projets urbains de grande ampleur. Au sein de ces projets d'envergure, le Groupe a pour mission de construire un grand nombre de logements assortis d'équipements publics et de loisirs. Des opérations sont en cours parmi lesquelles figurent les Docks de Saint-Ouen (avec l'opération Manhattan) et les Bassins à Flot à Bordeaux, nouveau quartier-maître de l'agglomération girondine. En 2013, le lancement du programme Influence, à l'entrée des Bassins à Flot, traduit l'expansion du « cœur de ville » de Bordeaux et participe à la création d'un nouveau cadre de vie.

Bassins à Flot à Bordeaux (33)

3 732

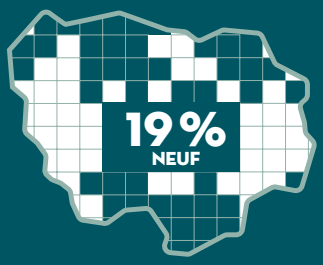
C'EST LE NOMBRE DE LOGEMENTS RÉSERVÉS EN 2013

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE : UN MARCHÉ EN MUTATION



15,5 Md€

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT ENREGISTRE 15,5 MILLIARDS D'EUROS
ÉCHANGÉS SUR LE MARCHÉ FRANÇAIS



LA PART DU NEUF PAR RAPPORT AU RESTRUCTURÉ
DIMINUE PROGRESSIVEMENT ET S'ÉLÈVE À 19 % (ÎLE-DE-FRANCE)

NOUS ANTICIPONS LES ATTENTES DES UTILISATEURS ET DES INVESTISSEURS

EN MATIÈRE D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE,
LE GROUPE INTERVIENT EN QUALITÉ DE PROMOTEUR OU EN TANT QU'INVESTISSEUR AU TRAVERS DE SON FONDS D'INVESTISSEMENT, ALTAFUND.

RESTRUCTURATIONS COMPLEXES

Altarea Cogedim est une référence sur le marché de l'immobilier d'entreprise. Présent à Paris et en région, le Groupe a réalisé parmi les plus beaux immeubles tertiaires de Paris : la tour First, le marché Saint-Honoré, le siège de Canal+, la Fondation Cartier, etc. En 2013, le Groupe a poursuivi la rénovation d'un ensemble exceptionnel et atypique de 26 000 m² situé rue des Archives, tout comme la restructuration de 20 000 m² de bureaux pour le compte d'Allianz Vie dans la partie historique du site de l'hôpital Laennec à Paris. Ces différentes réalisations allient innovation technologique, confort d'usage et Haute Qualité Environnementale (NF-HQE®).

Tour First – La Défense à Paris (75)

Hôtel-Dieu à Marseille (13)

HÔTELLERIE HAUT DE GAMME

Depuis plusieurs années, Altarea Cogedim développe une expertise en hôtellerie haut de gamme : le Mariott Renaissance Paris Arc de Triomphe, la réhabilitation du Palais de justice de Nantes en un hôtel quatre étoiles, ou celle de l'Hôtel-Dieu à Marseille en un InterContinental cinq étoiles sont parmi les réalisations emblématiques du Groupe. À la fin 2013, Altarea Cogedim aura su s'imposer comme un opérateur majeur en promotion immobilière d'hôtellerie.

Siège social de Mercedes-Benz à Montigny-le-Bretonneux (78)

Siège social de la Mutuelle des motards à Montpellier (34)

SIÈGES SOCIAUX SUR MESURE

2013 témoigne de la capacité du Groupe à développer des sièges sociaux sur mesure. En effet, l'année a notamment été marquée par la signature d'un contrat de promotion immobilière pour la réalisation du siège social de la Mutuelle des motards à Montpellier, par le gain de la création du siège social de Safran, à Toulouse, et par la livraison du siège social de Mercedes-Benz France. Le savoir-faire du Groupe en la matière lui permet de répondre aux exigences des investisseurs et des utilisateurs : qualité architecturale des bâtiments, engagement environnemental, efficacité énergétique, meilleure insertion dans les sites, respect des standards nationaux et internationaux.

Semapa – îlot Austerlitz à Paris (75)

457 000 m²
DE PROJETS MAÎTRISÉS
ET EN COURS

Boulevard Raspail à Paris (75)

LE FONDS D'INVESTISSEMENT : ALTAFUND

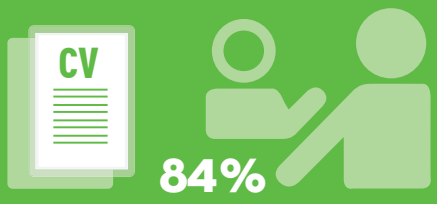
Ce fonds d'investissement, dont Altarea Cogedim est le gérant et l'opérateur, est dédié au développement d'actifs *prime* à forte valeur environnementale. Il dispose d'une capacité d'investissement discrétionnaire supérieure à 1,2 milliard d'euros. Son objectif est de répondre à la pénurie anticipée d'immeubles verts en Île-de-France, neufs ou restructurés, en prenant des risques limités sur un nombre restreint de projets. Après l'acquisition de l'immeuble situé 128/130 boulevard Raspail à Paris et la signature du 190/192 avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly, AltaFund, a remporté en 2013 l'appel d'offres lancé par la Semapa, pour la réalisation d'un immeuble de bureaux neuf dans la ZAC Paris-Rive Gauche.

LES RÈGLES DU JEU CHANGENT…

+ 50 % **+ 100 %** **+ 20 %**

ENTRE 2012 ET 2020, LES PRIX DE L'ÉNERGIE VONT AUGMENTER DE **+ 50 %** POUR L'ÉLECTRICITÉ, **+ 100 %** POUR LE FIOUL, **+ 20 %** POUR LE GAZ

Estimation Commission de régulation des énergies



L'EMPLOI COMME PRIORITÉ POUR **84 %** DES FRANÇAIS

Sondage RTL Harris Interactive 2013

NOUS CONTRIBUONS POSITIVEMENT À UNE SOCIÉTÉ PLUS DURABLE

POUR SES PARTIES PRENANTES, ALTAREA COGEDIM STRUCTURE SON EFFORT ENVIRONNEMENTAL, SOCIAL ET SOCIÉTAL POUR FAVORISER UN MODE DE VIE PLUS DURABLE ET UN DÉVELOPPEMENT PLUS RESPONSABLE.

UNE STRATÉGIE BAPTISÉE ALTAGREEN®

Le Groupe – de par sa taille, la croissance de ses effectifs, les attentes de ses parties prenantes et l'intégration d'une nouvelle activité (Rue du Commerce) – s'est engagé avec l'ensemble de la direction générale dans une démarche de définition et de priorisation de ses enjeux RSE. Le résultat de ce travail, présenté sous la forme d'une matrice de matérialité, permet à Altarea Cogedim de définir les axes d'action RSE prioritaires pour 2014-2017.

- Pour la 3e année consécutive, Altarea Cogedim accède au trio de tête dans chacun des deux classements Novethic promotion et foncière, en prenant **la 1re place *ex aequo* des promoteurs** et la 3e place des foncières.
- Dans le classement GRESB *New Construction*, Altarea Cogedim se voit classé à la 9e place mondiale (sur 276), et à **la 1re place française.**
- Après une première participation, de manière volontaire, au CDP *(Carbon Disclosure Project)* 2013, le Groupe se classe **1re foncière commerce française** en obtenant une note de transparence de 90 % et une note de performance B.

PLACER L'HUMAIN AU CŒUR DE NOTRE STRATÉGIE

Fort d'un dialogue social constructif, Altarea Cogedim s'engage à suivre l'évolution de ses effectifs et à lutter contre toutes les formes de discrimination. Le Groupe favorise le développement des compétences et l'employabilité de ses collaborateurs. Altarea Cogedim, en outre, met en place des mesures afin de promouvoir un environnement de travail sûr et qualitatif, favorisant ainsi le bien-être de ses salariés.

LES FEMMES REPRÉSENTENT

51 % DES PROMOTIONS ET
48 % DES MOBILITÉS EN 2013

FAIRE VIVRE
NOS TERRITOIRES

Profitant de son positionnement d'opérateur réalisant des immeubles de commerces, de bureaux, de logements et d'hôtels, Altarea Cogedim est convaincu de l'importance de connecter les différents lieux de vie entre eux. Conscient des impacts économiques et écologiques liés aux déplacements, le Groupe souhaite favoriser l'usage de moyens de transport plus pratiques, plus économiques et à faibles émissions de CO_2.

Dans un contexte économique incertain, Altarea Cogedim s'engage dans la quantification et le développement de sa contribution indirecte à l'emploi. Par ses activités, le Groupe supporte plus de 13 000 emplois indirects en France.

Altarea Cogedim est membre fondateur de la Fondation Palladio. Créée sous l'égide de la Fondation de France en 2008, elle traite des enjeux liés à la construction de la ville de demain et de ses lieux de vie.

En soutenant Habitat & Humanisme, Altarea Cogedim apporte des ressources financières significatives à des projets de résidences sociales et de pensions de famille adaptées à une réinsertion plus durable de personnes en difficulté.

99 %

DES NOUVEAUX PROJETS DE LOGEMENTS
SONT SITUÉS À MOINS DE 500 MÈTRES DES TRANSPORTS EN COMMUN

Indicateur vérifié par Ernst & Young (EY)

Indicateur vérifié par Ernst & Young (EY)

1 286
EMPLOIS DIRECTS

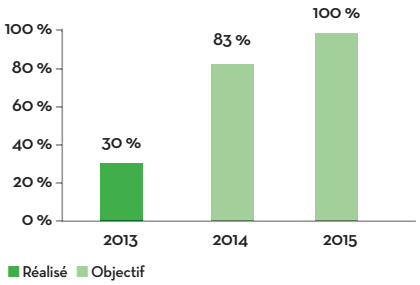
13 000
EMPLOIS INDIRECTS*

**Emplois supportés en France.*

INTÉGRER LES EXIGENCES
ENVIRONNEMENTALES DANS NOS ACTIVITÉS

Anticipant l'ensemble des nouvelles réglementations, Altarea Cogedim poursuit sa démarche continue de reporting et de maîtrise de l'empreinte environnementale de ses activités. Pour cela, le Groupe quantifie annuellement son empreinte carbone élargie (scopes 1, 2, 3) pour l'ensemble de ses activités. Pour faire progresser les performances de ses nouveaux projets et de son patrimoine, Altarea Cogedim a choisi des certifications environnementales ou qualitatives différenciées, et adaptées à chaque partie prenante. À fin 2013, les actifs du patrimoine faisant l'objet d'une certification environnementale BREEAM In-Use représentent 30 % du patrimoine du Groupe en valeur.

PART DU PATRIMOINE CERTIFIÉ BREEAM IN-USE (en valeur)



98 %

DES NOUVEAUX PROJETS TERTIAIRES* SONT CERTIFIÉS OU EN COURS
DE CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE

**Commerces, bureaux et hôtels.*
Indicateur vérifié par Ernst & Young (EY)

L'InterContinental Hôtel-Dieu à Marseille, première restructuration hôtelière certifiée NF Démarche HQE® en France.

L'InterContinental Hôtel-Dieu à Marseille (13)

NOS IMPLANTATIONS

PARIS

Altarea Cogedim
8, avenue Delcassé
75008 Paris - France
Tél. : + 33 (0)1 56 26 24 00

Altarea Commerce
8, avenue Delcassé
75008 Paris
Tél. : + 33 (0)1 56 26 24 00

Cogedim
8, avenue Delcassé
75008 Paris
Tél. : + 33 (0)1 56 26 24 00

Altarea Cogedim Entreprise
8, avenue Delcassé
75008 Paris
Tél. : + 33 (0)1 56 26 24 00

Cogedim Vente
8, avenue Delcassé
75008 Paris
Tél. : + 33 (0)1 56 26 24 00

Cogedim Résidence
8, avenue Delcassé
75008 Paris
Tél. : + 33 (0)1 56 26 24 00

Cogedim Résidences Services
8, avenue Delcassé
75008 Paris
Tél. : + 33 (0)1 56 26 24 00

Rue du Commerce
44-50, avenue
du Capitaine Glarner
93400 Saint-Ouen
Tél. : + 33 (0)1 41 66 18 00

RÉGIONS

Cogedim Aquitaine
29, rue Esprit-des-Lois
33000 Bordeaux
Tél. : + 33 (0)5 56 00 13 70

Cogedim Atlantique
Immeuble Insula
11, rue Arthur-III
44200 Nantes
Tél. : + 33 (0)2 51 86 00 20

Cogedim Est
26, chemin du Doernelbruck
67000 Strasbourg
Tél. : + 33 (0)3 88 56 16 55

Cogedim Grand Lyon
235, cours Lafayette
69451 Lyon Cedex 06
Tél. : + 33 (0)4 72 75 40 80

Cogedim Grenoble
56, boulevard Gambetta
38000 Grenoble
Tél. : + 33 (0)4 76 89 69 89

Cogedim Languedoc-Roussillon
Tour Europa - Bâtiment C
101, allée de Délos
34000 Montpellier
Tél. : + 33 (0)4 99 54 98 00

Cogedim Méditerranée
400, promenade des Anglais
06200 Nice
Tél. : + 33 (0)4 92 47 80 00

Cogedim Midi-Pyrénées
46, boulevard de Strasbourg
31000 Toulouse
Tél. : + 33 (0)5 34 41 49 00

Cogedim Provence
26, rue Grignan
13001 Marseille
Tél. : + 33 (0)4 96 17 63 20

Cogedim Savoies Léman
Parc de la Bouvarde
Allée du Parmelan
74370 Metz-Tessy
Tél. : + 33 (0)4 50 05 80 60

INTERNATIONAL

Altarea Italia
Via Crocefisso, 27
20122 Milan - Italie
Tél. : + 39 02 433 31 41

Altarea España SL
C/Orense, 85
Edificio Lexington
28020 Madrid - Espagne
Tél. : + 34 91 382 21 01

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2013

2

2.1. INTRODUCTION 22

2.1.1. Application anticipée des normes IFRS 10, 11 et 12 au 1er janvier 2013 22

2.2. RAPPORT D'ACTIVITÉ 24

2.2.1. Commerce 24

2.2.2. Logement 31

2.2.3. Bureau 34

2.3. RÉSULTATS CONSOLIDÉS 35

2.3.1. Résultats (chiffres 2012 retraités IFRS 10,11 et 12) 35

2.3.2. Actif net réévalué (ANR) 37

2.4. RESSOURCES FINANCIÈRES 39

2.4.1. Situation financière 39

2.4.2. Couverture et maturité 40

2.1. INTRODUCTION

2.1.1. APPLICATION ANTICIPÉE DES NORMES IFRS 10, 11 ET 12 AU 1ER JANVIER 2013

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

2.1.1.1. Principes généraux

IFRS 10 redéfinit les principes de contrôle d'une entité. Le contrôle s'apprécie notamment en fonction de la gouvernance de l'entité et des pouvoirs de décision 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 conséquence sur le résultat net, tant Groupe que hors Groupe.

2.1.1.2. Application aux sociétés du Groupe

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

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

SOCIÉTÉS FONCIÈRES

Six actifs ou projets antérieurement consolidés selon la méthode d'intégration proportionnelle ont fait l'objet d'une intégration par mise en équivalence. Les impacts sur les principaux agrégats concernés sont les suivants[1] :

(en millions d'euros)	31/12/2013
Immeubles de Placement	(243)
Loyers nets	(6)
Endettement net bancaire[a]	(86)

(a) Pour l'ensemble du Groupe.

SOCIÉTÉS DE PROMOTION

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

(en millions d'euros)	31/12/2013
Chiffre d'affaires	(99,7)
Marge immobilière	(11,8)

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

2.1.1.3. Précisions sur les indicateurs opérationnels publiés

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

ACTIVITÉ FONCIÈRE

- Patrimoine : dans le présent rapport d'activité, le Groupe distingue d'une part les actifs dont il est actionnaire et pour lesquels il exerce le contrôle au sens des normes comptables et d'autre part les actifs dont il est actionnaire mais il n'exerce pas le contrôle opérationnel au sens comptable. Les valeurs pour ces deux catégories d'actifs sont publiées à 100 % en indiquant à chaque fois la quote-part qui appartient économiquement au Groupe.
- *Pipeline* : le même principe que pour le patrimoine est appliqué en distinguant les projets que le Groupe contrôle opérationnellement au sens des normes comptables tout en indiquant ce qui relève de sa quote-part économique, tant sur les projets contrôlés que pour les projets non contrôlés.
- L'ensemble des données de gestion des centres commerciaux (CA, fréquentation, baux, taux d'effort, créances douteuses, vacance financière) sont calculées à 100 % sur le périmètre des actifs pour lesquels Altarea est actionnaire (actifs contrôlés et actifs non contrôlés). Les centres gérés intégralement pour compte de tiers ne sont pas inclus dans ce périmètre.

ACTIVITÉ 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.

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

Compte de résultat analytique au 31 décembre 2013

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

2.2. RAPPORT D'ACTIVITÉ

2.2.1. COMMERCES

2.2.1.1. Commerce physique

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2013

	Exploitation			Développement		
31 décembre 2013	m² GLA	Loyers bruts actuels[d] (M€)	Valeur expertisée[e] (M€)	m² GLA	Loyers bruts prévisionnels (M€)	Investissements nets[f] (M€)
Actifs contrôlés (intégration globale)[a]	657 209	175,8	3 010	332 298	115,4	1 225
Q/P Groupe	*531 970*	*129,3*	*2 156*	*268 145*	*81,4*	*901*
Q/P Minoritaires	*125 239*	*46,4*	*854*	*64 153*	*34,0*	*324*
Actifs mis en équivalence[b]	105 618	19,3	269	132 806	37,6	428
Q/P Groupe	*49 332*	*8,8*	*127*	*58 550*	*16,2*	*190*
Q/P Tiers	*56 286*	*10,5*	*142*	*74 256*	*21,4*	*239*
Gestion pour compte de tiers[c]	211 600	40,8	693	-	-	-
Total Actifs gérés	974 427	235,9	3 973	465 104	153,0	1 653
Q/P Groupe	*581 302*	*138,2*	*2 283*	*326 695*	*97,5*	*1 090*
Q/P Tiers	*393 125*	*97,7*	*1 689*	*138 409*	*55,4*	*563*

Q/P : Quote-part de détention économique (contribution réelle des actifs au FFO et au résultat net part du Groupe, après impact des minoritaires).
(a) Actifs dont Altarea est actionnaire et pour lesquels Altarea exerce le contrôle opérationnel. Intégrés en intégration globale dans les comptes consolidés.
(b) Actifs dont Altarea n'est pas actionnaire majoritaire, mais où Altarea exerce un co-contrôle opérationnel. Intégrés par mise en équivalence dans les comptes consolidés.
(c) Actifs totalement détenus par des tiers, qui ont confié à Altarea un mandat de gestion pour une durée initiale comprise entre trois et cinq ans, renouvelable.
(d) Valeurs locatives des baux signés au 1er janvier 2014.
(e) Valeur d'expertise droits inclus.
(f) Budget total incluant les frais financiers et coûts internes.

2.2.1.1.1. Évolution du marché

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

- après plusieurs trimestres consécutifs de baisse, la légère reprise de la consommation de biens des ménages en France permet de conclure 2013 à l'équilibre (+0,1 %)[2] ;
- la croissance est principalement captée par le commerce *on-line*, qui enregistre 51 milliards d'euros de ventes en France en 2013 (+13,5 %)[3]. Ces ventes sont en croissance de +4,3 % pour les grands sites marchands[4] ;
- le CNCC en revanche enregistre un chiffre d'affaires des locataires des centres commerciaux en baisse de - 2,1 %[5].

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

2.2.1.1.2. Loyers nets consolidés

Les loyers nets IFRS s'élèvent à 158,0 millions d'euros au 31 décembre 2013. La hausse faciale de +21,4 % des loyers nets consolidés est artificiellement accentuée par la mise en œuvre des normes IFRS 10, 11 et 12 dans les comptes de référence de 2012.

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

Le tableau ci-dessous met en lumière cet impact :

	(M€)	
Loyers nets 31 décembre 2012 retraités	**130,2**	
Mises en service	4,8	
Cessions	(8,4)	
Acquisitions	0,1	
Intégration globale Cap 3000	32,5	
Restructurations	(2,2)	
Variation périmètre constant France	4,0	*+5,0 %*[a]
Variation périmètre constant International	(3,0)	*(10,4)%*[b]
TOTAL VARIATION LOYERS NETS	*27,9*	*+21,4 %*
Loyers nets 31 décembre 2013	158,0	

(a) En pourcentage du périmètre constant France.
(b) En pourcentage du périmètre constant International.

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

MISES EN SERVICE

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

(2) Source : INSEE.
(3) Source : Bilan e-commerce 2013 de la Fevad.
(4) Baromètre iCE 40 de la Fevad (croissance des sites leaders, à périmètre constant).
(5) Source : CNCC, évolution du chiffre d'affaires des locataires à surfaces constantes.

CESSIONS

Deux actifs ont été cédés en 2013, pour un montant total de 141 millions d'euros[6]. Il s'agit :

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

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

RESTRUCTURATIONS

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

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

2.2.1.1.3. Performance opérationnelle

FRANCE (84 % DU PATRIMOINE)

Évolution des loyers

En France, la progression des loyers nets à périmètre constant[7] de + 4 millions d'euros (+ 5,0 %) a principalement été tirée par les grands centres régionaux :

- recommercialisation de 21 boutiques sur Cap 3000 et de six boutiques sur Bercy Village ;
- augmentation des loyers variables (sur Bercy Village et les boutiques de la Gare de l'Est notamment) suite à la bonne performance des enseignes.

Chiffre d'affaires des enseignes[8] et fréquentation[9]

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

Activité locative (loyers bruts)

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

Échéancier des baux

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

Taux d'effort[10], créances douteuses[11] et vacance financière[12]

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

INTERNATIONAL (16 % DU PATRIMOINE)

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

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

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

L'objectif consiste à consolider le patrimoine existant à travers un repositionnement de l'offre (projet d'extension du centre Le Due Torri et restructuration de Bellinzago) et un ajustement des valeurs locatives à un niveau soutenable au regard de la situation économique.

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

(6) À 100 % droits inclus.
(7) Hors impact des mises en service, acquisitions, cessions et restructurations.
(8) Évolution du chiffre d'affaires des locataires à surfaces constantes.
(9) Centres équipés du dispositif Quantaflow.
(10) Ratio des loyers et charges TTC facturés aux locataires sur les 12 derniers mois (y compris allègements), ramenés au chiffre d'affaires TTC de la même période, à 100 % en France.
(11) Montant net des dotations et reprises de provisions pour créances douteuses ainsi que pertes définitives sur la période rapporté aux loyers et charges facturés, à 100 % en France.
(12) Valeur locative des lots vacants (ERV) rapportée à la situation locative y compris ERV. Hors actifs en restructuration.
(13) ISTAT : produit non alimentaires sur 12 mois glissants à fin novembre 2013.

2.2.1.1.4. Gestion pour compte de tiers

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

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

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

(M€)	2013	2012[a]	2011
Prestations de services externes	21,8	18,0	16.5
Var (%)	*21 %*	*9 %*	-

(a) 2012 Publié (21,0 millions d'euros en retraité).

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

2.2.1.1.5. Patrimoine

COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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

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

PARTENARIAT FINANCIER AVEC ALLIANZ

Altarea Cogedim a conclu en décembre 2013 un partenariat de long terme avec le groupe Allianz[14] sur un portefeuille de cinq centres commerciaux « core »[15] détenus et gérés par Altarea Cogedim.

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

Par ce partenariat, Altarea Cogedim conserve le contrôle[16] et la gestion des actifs du portefeuille, tout en réduisant son endettement et en dégageant des ressources financières significatives.

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

VALORISATION

Au 31 décembre 2013, la valeur du patrimoine détenu par le Groupe était de 3 280 millions d'euros[17], en légère augmentation par rapport à 2012.

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

TAUX DE CAPITALISATION[18]

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

EXPERTISES IMMOBILIÈRES

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

- une méthode d'actualisation des flux futurs de trésorerie projetés sur dix ans avec prise en compte d'une valeur de revente en fin de période déterminée par capitalisation des loyers nets estimés à l'issue de la période. Dans un contexte de marché peu efficient, les experts ont souvent privilégié les résultats obtenus à partir de cette méthode ;
- une méthode reposant sur la capitalisation des loyers nets : l'expert applique un taux de capitalisation fonction des caractéristiques du site (surface, concurrence, potentiel locatif, etc.) aux revenus locatifs (comprenant le loyer minimum garanti, le loyer variable et le loyer de marché des locaux vacants) retraités de l'ensemble des charges supporté par le propriétaire. Cette seconde méthode permet de corroborer la valeur déterminée par la première méthode.

(14) Au travers de compagnies d'assurances allemandes du groupe Allianz.
(15) Bercy Village, Toulouse Gramont, les Boutiques de la Gare de l'Est, Espace Chanteraines à Gennevilliers, et le projet de développement de Toulon-La Valette, représentant au total une valeur d'actif supérieure à 800 millions d'euros.
(16) Les cinq actifs concernés par cette opération continuent d'être consolidés par intégration globale au sens des normes IFRS 10, 11 et 12.
(17) Valeur à 100 % des actifs dans lesquels le Groupe détient une participation (actifs contrôlés et actifs mis en équivalence).
(18) Le taux de capitalisation est le rendement locatif net sur la valeur d'expertise hors droits.

Les revenus locatifs prennent notamment en compte :

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

Ces expertises sont effectuées conformément aux critères requis par le *Red Book – Appraisal and Valuation Standards*, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors en mai 2003. Les missions confiées aux experts sont toutes effectuées selon les recommandations COB/CNC « Groupe de travail Barthès de Ruyter » et suivent intégralement les instructions de la charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, mise à jour en 2012. La rémunération versée aux experts, arrêtée préalablement, est fixée sur une base forfaitaire en fonction de la taille et de la complexité des actifs et est totalement indépendante du résultat de l'expertise.

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

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

2.2.1.1.6. Centres commerciaux en développement

Au 31 décembre 2013, le volume de projets maîtrisés par Altarea Cogedim représente un investissement net[19] prévisionnel d'environ 1,1 milliard d'euros en quote-part Groupe pour 98 millions d'euros de loyers potentiels.

	m² GLA[c]	Loyers bruts prévis. (M€)	Investissement net[d] (M€)	Rendement prévis.
Projets contrôlés (intégration globale)[a]	**332 298**	**115**	**1 225**	**9,4 %**
Q/P Groupe	*268 145*	*81*	*901*	
Q/P Minoritaires	*64 153*	*34*	*324*	
Projets mis en équivalence[b]	**132 806**	**38**	**428**	**8,8 %**
Q/P Groupe	*58 550*	*16*	*190*	
Q/P Tiers	*74 256*	*21*	*239*	
Total	**465 104**	**153**	**1 653**	**9,3 %**
Q/P Groupe	*326 695*	*98*	*1 090*	

(a) Projets dont Altarea est actionnaire et pour lesquels Altarea exerce le contrôle opérationnel. Intégrés en intégration globale dans les comptes consolidés.
(b) Projets dont Altarea n'est pas actionnaire majoritaire. Intégrés par mise en équivalence dans les comptes consolidés (application IFRS 11).
(c) Total de la GLA (Gross Leasing Area) construite et/ou restructurée, hors VEFA pour compte de tiers.
(d) Budget total incluant les frais financiers et coûts internes.

Le groupe Altarea Cogedim ne communique que sur un portefeuille de projets engagés ou maîtrisés[20]. Ce *Pipeline* n'inclut pas les projets identifiés sur lesquels les équipes de développement sont actuellement en cours de négociations ou d'études avancées.

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

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

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

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN 2013 SUR LES PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

Durant l'année, Altarea Cogedim a investi[21] 109 millions d'euros en quote-part sur son portefeuille de projets.

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

AUTORISATIONS

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

2.2.1.1.7. Cash-flow opérationnel

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

Le cash-flow opérationnel augmente de 21 % par rapport au 31 décembre 2012, résultant principalement de la croissance des loyers nets enregistrée sur la période (notamment du passage de Cap 3000 en intégration globale) par rapport aux comptes de référence 2012 retraités (cf. page 24).

2.2.1.1.8. Nouvelle gamme de produits : les commerces de proximité

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

(19) Budget total incluant les frais financiers et coûts internes.
(20) Projets engagés : actifs en cours de construction. Projets maîtrisés : projets partiellement ou totalement autorisés, dont le foncier est acquis ou sous promesse, mais dont la construction n'a pas encore été lancée.
(21) Variation de l'actif immobilisé net de la variation de dette sur fournisseurs d'immobilisations.

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

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

Détail du patrimoine géré au 31 décembre 2013

				Dont Q/P Altarea		Dont Q/P Tiers	
Centre	m² GLA	Loyers bruts (M€) [d]	Valeur [e] (M€)	Q/P	Valeur [e] (M€)	Q/P	Valeur [e] (M€)
Toulouse Occitania	56 200			51 %		49 %	
Paris – Bercy Village	22 824			51 %		49 %	
Gare de l'Est	5 500			51 %		49 %	
Cap 3000	64 500			33 %		67 %	
Thiais Village	22 324			100 %		-	
Massy	18 200			100 %		-	
Lille – Les Tanneurs & Grand'Place	25 480			100 %		-	
Aix en Provence	3 729			100 %		-	
Nantes – Espace Océan	11 200			100 %		-	
Mulhouse – Porte Jeune	14 769			65 %		35 %	
Strasbourg – L'Aubette et Aubette Tourisme	8 400			65 %		35 %	
Strasbourg – La Vigie	16 232			59 %		41 %	
Flins	9 700			100 %		-	
Toulon – GrandVar	6 336			100 %		-	
Montgeron – Valdoly	5 600			100 %		-	
Toulon – Ollioules	3 185			100 %		-	
Tourcoing – Espace Saint-Christophe	13 000			65 %		35 %	
OKABÉ	15 077			65 %		35 %	
Villeparisis	18 623			100 %		-	
Herblay – XIV Avenue	14 200			100 %		-	
Pierrelaye (RP)	9 750			100 %		-	
Gennevilliers (RP)	18 863			51 %		49 %	
Family Village® Le Mans Ruaudin (RP)	23 800			100 %		-	
Family Village® Aubergenville (RP)	38 620			100 %		-	
Brest – Guipavas (RP)	28 000			100 %		-	
Limoges (RP)	28 000			75 %		25 %	
Nîmes (RP)	27 500			100 %		-	
Divers centres commerciaux (4 actifs)	7 491			n/a		n/a	
Sous-total France	**537 102**	**141,0**	**2 504**		**1 650**		**854**
Barcelone – San Cugat	20 488			100 %		-	
Bellinzago	21 069			100 %		-	
Le Due Torri	33 691			100 %		-	
Piguerol	8 106			100 %		-	
Rome – Casetta Mattei	15 301			100 %		-	
Ragusa	13 060			100 %		-	
Casale Monferrato	8 392			100 %		-	
Sous-total International	**120 107**	**34,8**	**506**		**506**		**-**
ACTIFS CONTRÔLÉS (INTÉGRATION GLOBALE) [a]	**657 209**	**175,8**	**3 010**		**2 156**		**854**
Carré de Soie	60 800			50 %		50 %	
Paris – Les Boutiques Gare du Nord	3 750			40 %		60 %	
Roubaix – Espace Grand' Rue	13 538			33 %		68 %	
Châlons – Hôtel de Ville	5 250			40 %		60 %	
Divers centres commerciaux (2 actifs)	22 279			n/a		n/a	
ACTIFS MIS EN ÉQUIVALENCE [b]	**105 618**	**19,3**	**269**		**127**		**142**
Chambourcy	33 500					100 %	
Bordeaux – St-Eulalie	13 400					100 %	
Toulon – Grand Ciel	2 800					100 %	
Ville du Bois	43 000					100 %	
Pau Quartier libre	33 000					100 %	
Brest – Espace Jaurès	12 800					100 %	
Brest – Coat ar Gueven	13 000					100 %	
Thionville	8 600					100 %	
Bordeaux – Grand Tour	11 200					100 %	
Vichy	13 800					100 %	
Reims – Espace d'Erlon	12 000					100 %	
Toulouse – Espace Saint-Georges	14 500					100 %	
ACTIFS GÉRÉS POUR COMPTE DE TIERS [c]	**211 600**	**40,8**	**693**		**-**		**693**
TOTAL ACTIFS EN GESTION	**974 427**	**235,9**	**3 973**		**2 283**		**1 689**

(a) Actifs dont Altarea est actionnaire et pour lesquels Altarea exerce le contrôle opérationnel. Intégrés en intégration globale dans les comptes consolidés.
(b) Actifs dont Altarea n'est pas actionnaire majoritaire, mais où Altarea exerce un co-contrôle opérationnel. Intégrés par mise en équivalence dans les comptes consolidés.
(c) Actifs totalement détenus par des tiers, qui ont confié à Altarea un mandat de gestion pour une durée initiale comprise entre trois et cinq ans, renouvelable.
(d) Valeur locative des baux signés au 1er janvier 2014.
(e) Valeur droits inclus.
(RP) Retail Park.

Détail des centres en développement au 31 décembre 2013

			À 100 %				En Q/P		
Centre	CC/RP	Création-/Restructuration-/Extension	m² GLA[a]	Loyers bruts (M€)	Invest. nets[b] (M€)	Rendement	m² GLA[a]	Loyers bruts (M€)	Invest. nets[b] (M€)
Cap 3000	CC	Restruct./Extens.	37 094				12 365		
Extension Aix	CC	Extension	9 233				6 805		
La Valette-du-Var	CC	Création	36 844				18 790		
Family Village® Le Mans 2	RP	Création	15 790				15 790		
Family Village® Aubergenville 2	RP	Extension	12 714				12 714		
Massy – X %	CC	Restruct./Extens.	28 369				28 369		
Île-de-France 1	CC	Création	42 500				42 500		
Île-de-France 2	CC	Restruct./Extens.	59 000				59 000		
Est France	CC	Restruct./Extens.	46 281				27 338		
Développements France			**287 824**	**100,6**	**1 067**	**9,4 %**	**223 672**	**66,6**	**743**
Ponte Parodi (Gênes)	CC	Création	36 910				36 910		
Le Due Torri (Lombardie)	CC	Extension	7 564				7 564		
Développements International			**44 474**	**14,8**	**158**	**9,4 %**	**44 474**	**14,8**	**158**
Développements contrôlés (intégration globale)			**332 298**	**115,4**	**1 225**	**9,4 %**	**268 145**	**81,4**	**901**
Villeneuve-la-Garenne	CC	Création	42 982				21 491		
Family Village® Roncq	RP	Création	58 413				29 207		
Cœur d'Orly – Commerces	CC	Création	31 411				7 853		
Développements mis en équivalence			**132 806**	**37,6**	**428**	**8,8 %**	**58 550**	**16,2**	**190**
Total au 31 décembre 2013			**465 104**	**153,0**	**1 653**	**9,3 %**	**326 695**	**97,5**	**1 090**
– dont restructurations/extensions			*200 254*	*81,3*	*847*	*9,6 %*	*154 155*	*52,7*	*589*
– dont création d'actifs			*264 850*	*71,7*	*806*	*8,9 %*	*172 540*	*44,8*	*501*

(a) Total de la GLA (Gross Leasing Area) construite et/ou restructurée, hors VEFA pour compte de tiers.
(b) Budget total incluant les frais financiers et coûts internes.

2.2.1.2. Commerce *on-line*

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

2.2.1.2.1. Évolution du marché[22]

En 2013, le e-commerce enregistre 51 milliards d'euros de ventes en France (+ 13,5 %). Les grands sites marchands enregistrent pour leur part une croissance des ventes de + 4,3 % à périmètre constant[23].

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

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

2.2.1.2.2. Fréquentation du site RueduCommerce.com

La fréquentation du site RueduCommerce.com continue de progresser avec 188 millions de visites[24] durant l'année et une progression de + 4,1 %, supérieure à celle du « Top 10 » des sites *pure players* généralistes (+ 3,9 %[25]).

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

(22) Bilan e-commerce 2013 de la Fevad.
(23) Baromètre iCE 40 de la Fevad (croissance des sites leaders, à périmètre constant).
(24) Nombre total de connections sur le site, données Xiti.
(25) Données Médiamétrie//*NetRating*, moyenne 12 mois 2013.

Rue du Commerce maintient également son positionnement de site leader, dans le « Top 10 » des sites marchands généralistes en France[26].

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

2.2.1.2.3. Performances de Rue du Commerce

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

(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 meilleures marques et enseignes.

Cette refonte du site s'est accompagnée du déploiement d'un nouveau système informatique permettant la gestion d'une offre multicanal 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)[27]. Ce canal de distribution inédit a pour ambition de se déployer dans d'autres lieux grand public, notamment au sein de la première « Cité du e-commerce » du Groupe, dans le centre commercial Qwartz 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.

RÉSULTATS DU GROUPE RUE DU COMMERCE

(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 2e année consécutive à ressortir en perte. Ces investissements visent à augmenter significativement le volume d'affaires de Rue du Commerce au cours des prochaines années ; le retour à l'équilibre constitue toujours un objectif à moyen terme.

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

(26) Classement Médiamétrie//*NetRating* selon le nombre de visiteurs uniques mensuels (*i.e.* nombre d'internautes ayant visité le site au moins une fois sur une période d'un mois) sur la période janvier-novembre 2013.
(27) Les six premières « Boutiques Express » ont été installées dans six magasins Relay : Gare de l'Est, Gare Montparnasse, Gare Saint-Lazare, Gare de Lyon, Gare du Nord et Gare d'Asnières-sur-Seine.

2.2.2. LOGEMENTS

2.2.2.1. Conjoncture 2013 et perspectives

Les ventes de logements neufs sont globalement comparables à celles de 2012[28] soit à environ 87 700 lots, à un point bas depuis les 15 dernières années. Les mises en chantier connaissent une baisse de 3 %[29] : environ 300 000[30] 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.

2.2.2.2. Une progression des réservations[31] de + 18 % dans un marché difficile

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

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

LE CAPITAL MARQUE COGEDIM

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

ÉVOLUTION DE LA GAMME DE PRODUITS

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

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

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

- **Résidences seniors Cogedim Club®** : Altarea Cogedim développe sous cette marque un concept de Résidences Services à destination des seniors actifs alliant une localisation au cœur des villes et un panel de services à la carte. La première Résidence Service senior a ouvert ses portes à Villejuif fin 2013 et d'autres résidences accueilleront bientôt des résidents à Arcachon, Sèvres, Cannes-Pégomas, Chambéry et Bénodet.

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

Réservations en valeur et en lots[33]

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

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

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

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

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

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

(28) Source Chiffres et Statistiques – Commissariat Général au développement durable n° 496 – Février 2014.
(29) Source Chiffres et Statistiques – Commissariat Général au développement durable n° 488 – Janvier 2014 (Construction de logements – résultats à fin décembre 2013).
(30) Hors rénovation urbaine.
(31) Réservations nettes des désistements.
(32) Opérations pour lesquelles les prix de vente sont plafonnés, en contrepartie d'un prix de foncier négocié à un niveau réduit. En 2013, Altarea Cogedim a développé des opérations à prix maîtrisés en Ile-de-France (Nanterre, Ivry, Montreuil) comme en région (Villeurbanne).
(33) 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

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

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

SIGNATURES NOTARIÉES

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

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

2.2.2.3. Résultat opérationnel

CHIFFRE D'AFFAIRES COMPTABILISÉ À L'AVANCEMENT[34]

(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	
Variation				*(3) %*	

Le chiffre d'affaires Logement représente 883 millions d'euros à comparer avec 914 millions d'euros en 2012.

MARGE IMMOBILIÈRE[35] ET *CASH-FLOW* OPÉRATIONNEL

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

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

BACKLOG

À fin 2013, le *backlog*[36] Logement s'établit à 1 331 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.

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

2.2.2.4. Gestion des engagements

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

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

(34) Chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement selon les normes IFRS. L'avancement technique est mesuré par l'avancement du poste construction sans prise en compte du foncier.
(35) La marge immobilière est calculée après frais financiers stockés, après frais et honoraires de commercialisation et de publicité.
(36) Le *backlog* est composé des ventes notariées HT restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations HT au détail et en bloc à régulariser chez les notaires.

GESTION DE L'OFFRE À LA VENTE

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

48 % de l'offre sont actuellement en cours de construction. Seuls 53 millions d'euros (sur 344 millions d'euros) correspondent à des lots à livrer d'ici fin 2014.

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

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

- la volonté de privilégier la signature de foncier sous promesse de vente unilatérale plutôt que des promesses synallagmatiques ;
- une forte pré-commercialisation 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 À LA VENTE[37] ET PORTEFEUILLE FONCIER[38]

(M€ TTC)	< 1 an	> 1 an	Total au 31/12/2013	Nb de mois	Au 31/12/2012
Offre à la vente	711		711	8	611
Portefeuille foncier	2 481	1 238	3 719	44	3 457
Total *Pipeline*	3 192	1 238	4 430	52	4 068
31/12/2012	**2 578**	**1 490**	**4 068**		
Variation	*+ 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 (M€)	Nb de lots
Opérations approvisionnées en 2013	**1 779**	**8 355**
% du total Portefeuille foncier	***48 %***	***58 %***
dont Opérations entrée et moyenne gamme	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 milliard d'euros TTC de chiffre d'affaires potentiel, soit la moitié du portefeuille foncier actuel.

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

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

2.2.3. BUREAU

2.2.3.1. Conjoncture et positionnement du Groupe

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE [39]

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'ENTREPRISE [40]

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.

2.2.3.2. 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 AltaFund [41]) 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 plus de 40 % de l'ensemble des opérations en cours, confirmant ainsi la reprise de cette activité après plusieurs années de décroissance.

	Surface à 100 %	Montant en QP [a]
Nouvelles opérations maîtrisées en 2013	108 403 m²	597 M€
Opérations maitrîsées antérieurement à 2013	348 696 m²	805 M€
TOTAL	457 099 m²	1 403 M€

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

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

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

2.2.3.3. Chiffre d'affaires et cash-flow opérationnel

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

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

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

2.2.3.4. *Backlog* [42] 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.

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

(39) Données CBRE du 4e trimestre 2013 – Investissement France.
(40) Données CBRE du 4e trimestre 2013 – Bureaux Île-de-France.
(41) AltaFund est un fonds discrétionnaire géré par les équipes d'Altarea Cogedim Entreprise, doté de 600 millions d'euros de fonds propres levés auprès d'investisseurs internationaux et dont le groupe Altarea détient 17 %.
(42) Le *backlog* est composé des ventes notariées HT restant à comptabiliser à l'avancement, placements HT non encore régularisés par acte notarié et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

DÉTAIL DES OPÉRATIONS MAÎTRISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2013

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

(a) VEFA et CPI : Montant signé. MOD : honoraires capitalisés. Investissement AltaFund : prix de revient à 100 %.
(b) Livré en janvier 2014.

2.3. RÉSULTATS CONSOLIDÉS

2.3.1. RÉSULTATS (CHIFFRES 2012 RETRAITÉS IFRS 10,11 ET 12)

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

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

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

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

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

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

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

COMMERCE PHYSIQUE : 196,1 M€ (+ 19 %)

Le chiffre d'affaires des commerces physiques comprend 174,4 millions d'euros de revenus locatifs[44] (+ 21 %) et 21,8 millions d'euros de prestations de services réalisées avec des tiers. Il comprend également 14,4 millions d'euros de chiffre d'affaires relatif à des ventes réalisées dans le cadre d'opérations de promotion (VEFA Carrefour sur le centre commercial Qwartz à Villeneuve-la-Garenne principalement).

L'impact du passage aux normes IFRS 10, 11 et 12 sur le chiffre d'affaires commerce est de - 18,6 millions d'euros.

COMMERCE *on-line* : 328,1 M€ (+ 1 %)

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

LOGEMENT : 883,3 M€ (- 3 %)

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

L'impact du passage aux normes IFRS 10, 11 et 12 sur le chiffre d'affaires Logement est de - 38,5 millions d'euros.

BUREAU : 110,8 M€ (+ 40 %)

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

L'impact du passage aux normes IFRS 10, 11 et 12 sur le chiffre d'affaires Bureau est de - 46,7 millions d'euros.

2.3.1.2. Cash-flow opérationnel[46] : 218,6 M€ (- 3 %)

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

Cette baisse est en grande partie compensée par la bonne performance des activités Commerce physique et Bureau.

(44) Comptabilisés selon la norme IAS 17 « Contrats de location ».
(45) Suivant la norme IAS 18 « Produits des activités ordinaires » et l'interprétation IFRIC 15 « Contrats de construction de biens immobiliers ».
(46) Ou EBITDA consolidé.

2.3.1.3. FFO[47] : 167,7 M€ (+6 %)

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

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

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

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

IMPÔT DÉCAISSÉ

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

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

	(M€)
Variation de valeurs – Imm. de Placement, France	87,7
Variation de valeurs – Imm. de Placement, International	(45,0)
Variation de valeurs – Instruments financiers	22,2
Écart d'acquisition Rue du Commerce	(37,9)
Cessions d'actifs	8,8
Impôts différés	23,2
Charges calculées[a]	(6,6)
TOTAL	52,3

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

2.3.1.5. Nombre moyen d'actions après effet dilutif

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

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

2.3.2. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

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

(a) En fonction du mode de cession envisagé (actif ou titres).
(b) Dilution maximale de 120 000 actions.
(c) Nombre d'actions diluées 11 590 807 10 909 159

Au 31 décembre 2013, l'ANR NNNAV[48] d'Altarea Cogedim s'établit à 1 491 millions d'euros, en hausse de +4,6 % par rapport au 31 décembre 2012.

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

(47) *Funds From Operations* ou Cash-flow courant des opérations.
(48) ANR EPRA NNNAV de liquidation.

2.3.2.1. Principes de calcul

AUTRES PLUS ET MOINS-VALUES LATENTES

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

- deux fonds de commerces hôteliers (hôtel Wagram et résidence hôtelière de L'Aubette) ;
- le pôle de gestion locative et de développement de commerces (Altarea France) ;
- la participation du Groupe dans la SEM détenant le marché de Rungis (SEMMARIS) ;
- le pôle Promotion (Cogedim) ;
- le pôle e-commerce (Rue du Commerce) ;
- le pôle d'investissement en immobilier d'entreprise (AltaFund).

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

FISCALITÉ

En raison de son statut de SIIC, l'essentiel du patrimoine d'Altarea Cogedim n'est pas soumis à l'imposition sur les plus-values à l'exception de quelques actifs dont les modes de détention ne leur permettent pas de faire partie du périmètre exonéré et des actifs situés hors de France. Pour ces actifs, la fiscalité de cession est directement déduite dans les comptes consolidés au taux de l'impôt ordinaire du pays où ils se situent sur la base de l'écart entre la valeur vénale et la valeur fiscale de l'actif.

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

DROITS

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

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

PART DES COMMANDITÉS

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

NOMBRE D'ACTIONS DILUÉES

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

Le nombre d'actions dilué tient également compte de l'intégralité des actions souscrites dans le cadre du versement du dividende en titres, soit 536 364 actions[49].

2.3.2.2. Variation de l'ANR NNNAV

ANR NNNAV de liquidation	(M€)	(€/action)
Au 31 décembre 2012	1 426	130,7
Dividende 2013	(108)	(10,0)
Dilution versement dividende en titres	56	(1,4)
PRO FORMA POST DISTRIBUTION	1 374	119,3
FFO	142	12,7
Variation de valeur des actifs – France[a]	68	6,5
Variation de valeur des actifs – International	(48)	(4,3)
Dépréciation *Goodwill* Rue du Commerce	(38)	(3,4)
Autres éléments non *cash*[b]	(7)	(2,1)
Au 31 décembre 2013	1 491	128,7

(a) Y compris actifs mis en équivalence.
(b) Autres variations de valeurs et charges calculées (amortissements et provisions, *mark-to-market* des instruments de couverture, impôts différés…).

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

2.4. RESSOURCES FINANCIÈRES

2.4.1. SITUATION FINANCIÈRE

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

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

Ces atouts reposent avant tout sur un modèle économique diversifié (commerces physiques et *on-line*, logements, bureaux) lui permettant de générer d'importants cash-flows en haut de cycle tout en affichant une forte résilience en bas de cycle.

2.4.1.1. Trésorerie mobilisable : 338 M€

Le *cash* mobilisable est composé de :

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

2.4.1.2. Dette par nature

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

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

La diminution significative de l'endettement consolidé résulte principalement de l'opération de partenariat signé avec Allianz, ayant permis la levée de 395 millions d'euros de fonds propres en contrepartie d'une prise de participation minoritaire de 49 % dans cinq projets contrôlés par le Groupe.

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

2.4.1.3. Covenants financiers

PRINCIPAUX COVENANTS CORPORATE

	Covenant	31/12/2013	31/12/2012	Delta
LTV[(a)]	≤ 60 %	41,7 %	49,3 %	(762) bps
ICR[(b)]	≥ 2,0 x	4,5 x	3,2 x	+ 1,3 x

(a) LTV « Loan-to-Value » = Endettement net / Valeur réévaluée du patrimoine droits inclus.
(b) IRC = Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net.
(colonne « Cash-flow courant des opérations »)

AUTRES COVENANTS SPÉCIFIQUES

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

2.4.2. COUVERTURE ET MATURITÉ

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

NOMINAL (M€) ET TAUX DE COUVERTURE MOYEN[50]

Échéance	*Swap*	*Cap / Collar*	Total Couverture	Taux *swap* moyen	Taux *Cap / Collar* moyen
Déc. 2013	1 422	509	1 931	1,54 %	3,05 %
Déc. 2014	1 449	295	1 743	1,74 %	2,42 %
Déc. 2015	1 371	191	1 562	3,20 %	3,19 %
Déc. 2016	1 262	207	1 468	3,08 %	4,39 %
Déc. 2017	996	74	1 069	2,78 %	3,75 %
Déc. 2018	841	-	841	2,62 %	-
Déc. 2019	550	-	550	2,43 %	-
Déc. 2020	550	-	550	2,43 %	-
Déc. 2021	-	-	-	-	-
Déc. 2022	-	-	-	-	-

COÛT DE LA DETTE

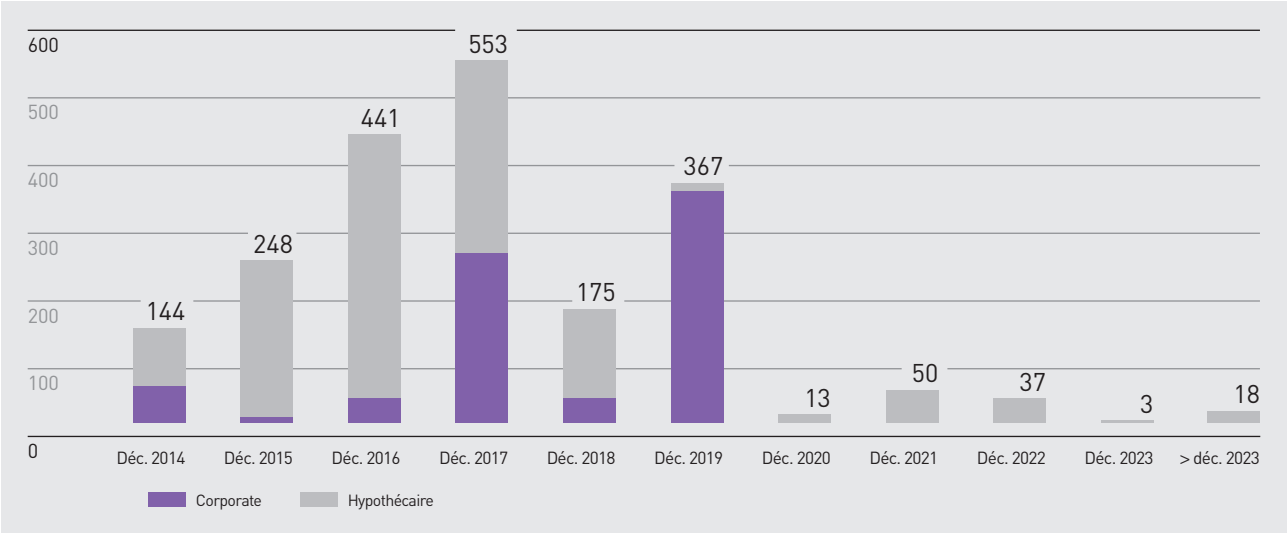
Le coût de financement moyen du groupe Altarea Cogedim s'établit à 2,80 % marge incluse au 31 décembre 2013, contre 3,52 % à fin 2012.

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

MATURITÉ DE LA DETTE

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

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



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

À noter :

- l'essentiel de la dette Corporate qui tombe en 2014 est composée de Billets de Trésorerie ;
- l'essentiel de la dette hypothécaire qui tombe en 2015 est relative à Cap 3000, dont le financement devra être revu dans le cadre du projet de restructuration/extension.

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

Compte de résultat analytique au 31 décembre 2013

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

Bilan au 31 décembre 2013

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

COMPTES CONSOLIDÉS

3

3.1. INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ 44
3.2. ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE 45
3.3. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ 46
3.4. ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS 48
3.5. ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS 49
3.6. COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE 50
3.7. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS 51

1. Principes et méthodes comptables 51
2. Changements comptables 62
3. Secteurs opérationnels 68
4. Faits significatifs de l'exercice 71
5. Périmètre de consolidation 74
6. Regroupement d'entreprises 83
7. Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 83
8. Notes sur l'état de la situation financière consolidée 86
9. Notes sur l'état du résultat global consolidé 104
10. Notes sur l'état des flux de trésorerie 109
11. Instruments financiers et risques de marché 111
12. Dividendes proposés et versés 115
13. Parties liées 115
14. Engagements du Groupe 117
15. Engagements envers les salariés 119
16. Événements postérieurs à la date de clôture 121

3.8. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES 122
3.9. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS 123

3.1. INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

Altarea est une Société en Commandite par Actions dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé NYSE Euronext Paris, compartiment A. Le siège social est situé 8, avenue Delcassé à Paris 8e.

Altarea a opté au régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) à effet du 1er janvier 2005.

Altarea et ses filiales, « Altarea ou la Société », exercent une activité de foncière multicanal sur le marché des centres commerciaux physiques, et *on-line* avec la société Rue du Commerce. L'activité Foncière inclut des fonctions d'*asset* et de *property management* internalisées au sein du Groupe.

Altarea est aussi un opérateur global du marché de l'immobilier à la fois foncière de développement dans le secteur des centres commerciaux physiques, et acteur significatif des secteurs de la promotion de logements et de bureaux. Altarea intervient ainsi sur l'ensemble des classes d'actifs (centres commerciaux, bureaux, hôtels et logements).

Altarea est un interlocuteur privilégié des collectivités locales.

Altarea contrôle la société Altareit dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé NYSE Euronext Paris, compartiment B.

Altarea présente ses états financiers et ses notes annexes en millions d'euros.

Le conseil de surveillance qui s'est tenu le 5 mars 2014 a examiné les comptes consolidés établis au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et arrêtés par la gérance.

3.2. ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

(en millions d'euros)	Note	31/12/2013	31/12/2012 Retraité [a]	01/01/2012 Retraité [a]
ACTIFS NON COURANTS		**3 600,7**	**3 558,7**	**3 056,9**
Immobilisations incorporelles	8.1	237,7	276,7	264,9
dont Écarts d'acquisition		*128,7*	*166,6*	*193,1*
dont Marques		*98,6*	*98,6*	*66,6*
dont Autres immobilisations incorporelles		*10,4*	*11,5*	*5,1*
Immobilisations corporelles	8.2	12,6	11,3	12,8
Immeubles de Placement	8.3	3 029,0	3 021,9	2 514,1
dont Immeubles de Placement évalués à la juste valeur		*2 917,9*	*2 869,6*	*2 368,4*
dont Immeubles de Placement évalués au coût		*111,1*	*152,4*	*145,8*
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	8.4	278,6	210,6	216,7
Prêts et créances (non courant)	8.5	6,6	6,8	7,0
Impôt différé actif	9.9	36,2	31,4	41,4
ACTIFS COURANTS		**1 292,2**	**1 376,7**	**1 297,8**
Actifs non courants détenus en vue de la vente	8.3	1,7	4,8	55,3
Stocks et en-cours nets	8.7	606,4	658,8	638,5
Clients et autres créances	8.8	428,2	402,9	372,6
Créance d'impôt sur les sociétés		2,3	1,8	1,0
Prêts et créances financières (courant)	8.5	18,1	15,3	7,3
Instruments financiers dérivés	11	0,8	0,1	0,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	234,9	293,0	223,1
TOTAL ACTIF		**4 892,9**	**4 935,4**	**4 354,7**
CAPITAUX PROPRES		**1 832,9**	**1 362,0**	**1 116,1**
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	8.10	**1 151,3**	**1 023,7**	**988,1**
Capital		177,1	131,7	120,5
Primes liées au capital		437,0	481,6	509,9
Réserves		391,0	354,6	269,5
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA		146,2	55,9	88,2
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		**681,6**	**338,2**	**128,0**
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		498,8	224,9	122,2
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée		109,0	109,0	-
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		73,8	4,3	5,9
PASSIFS NON COURANTS		**1 782,5**	**2 259,1**	**2 037,9**
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	8.11	1 722,7	2 148,0	1 982,7
dont Prêts participatifs		*12,7*	*13,9*	*13,9*
dont Emprunts obligataires, non courant		*248,5*	*250,0*	*-*
dont Emprunts auprès des établissements de crédit		*1 432,3*	*1 867,4*	*1 953,0*
dont Autres emprunts et dettes financières		*29,2*	*16,7*	*15,8*
Autres provisions long terme	8.12	21,1	21,7	22,9
Dépôts et cautionnements reçus	8.13	26,8	27,1	22,0
Impôt différé passif	9.9	11,9	62,3	10,3
PASSIFS COURANTS		**1 277,6**	**1 314,3**	**1 200,6**
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	8.11	436,2	303,5	273,4
dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)		*323,4*	*264,5*	*242,2*
dont Billets de Trésorerie		*28,0*	*-*	*-*
dont Concours bancaires (trésorerie passive)	10	*39,7*	*1,8*	*5,2*
dont Autres emprunts et dettes financières		*44,9*	*37,2*	*26,0*
Instruments financiers dérivés	11	73,7	171,5	122,5
Dettes fournisseurs et autres dettes	8.9	739,5	836,4	803,8
Dettes d'impôt exigible		28,1	2,8	1,0
Dettes auprès des actionnaires		0,0	0,0	0,0
TOTAL PASSIF		**4 892,9**	**4 935,4**	**4 354,7**

(a) La Société a décidé d'appliquer les nouvelles normes sur la consolidation (IFRS 10 et 11) à compter du 1er janvier 2013. Ces normes s'appliquant de façon rétrospective, en conséquence les états financiers présentés au titre des exercices comparatifs ont été retraités.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3.3. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

(en millions d'euros)	Note	31/12/2013	31/12/2012 Retraité [a]
Revenus locatifs		174,4	143,9
Charges du foncier		(4,6)	(4,6)
Charges locatives non récupérées		(6,2)	(3,6)
Frais de gestion		(0,0)	(0,0)
Dotation nette aux provisions		(5,5)	(5,5)
LOYERS NETS	9.1	**158,0**	**130,2**
Chiffre d'affaires		990,7	989,4
Coûts des ventes		(831,1)	(815,6)
Charges commerciales		(43,8)	(39,7)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant		(5,3)	(5,3)
MARGE IMMOBILIÈRE	9.2	**110,5**	**128,9**
Chiffre d'affaires distribution et autres		318,6	315,7
Achats consommés		(296,1)	(289,0)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant		(1,7)	(2,3)
MARGE DISTRIBUTION	9.3	**20,8**	**24,4**
COMMISSIONS GALERIE MARCHANDE	9.4	**9,6**	**9,4**
Prestations de services externes		25,3	27,0
Production immobilisée et stockée		69,9	72,3
Charges de personnel		(131,1)	(120,4)
Autres charges de structure		(66,3)	(67,2)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(3,7)	(3,6)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	9.5	**(106,0)**	**(91,9)**
Autres produits et charges		(6,8)	(5,3)
Dotations aux amortissements		(3,6)	(6,9)
Indemnités (frais) de transaction		(3,3)	7,9
AUTRES	9.6	**(13,7)**	**(4,3)**
Produits de cessions d'actifs de placement		142,8	142,1
Valeur comptable des actifs cédés		(136,5)	(145,8)
Dotations nettes aux provisions		0,9	2,9
RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS DE PLACEMENT	9.6	**7,1**	**(0,8)**
Variations de valeur des Immeubles de Placement	9.6	57,7	10,6
Pertes de valeur nettes sur Immeubles de Placement évalués au coût	9.6	(17,8)	(0,4)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	9.6	(4,5)	(0,1)
Dotation nette aux provisions	9.6	(1,7)	(0,7)
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	9.6	(37,9)	-
Résultat opérationnel avant quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		**182,1**	**205,3**
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	9.6	50,2	16,4
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		**232,4**	**221,7**
Coût de l'endettement net	9.7	(54,8)	(67,3)
Charges financières		(60,2)	(70,4)
Produits financiers		5,4	3,1
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	9.8	22,2	(73,9)
Actualisation des dettes et créances		(0,2)	(0,0)
Résultat de cession de participation	9.8	(0,0)	0,7
Dividendes		0,0	0,0
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		**199,6**	**81,2**
Impôts sur les résultats	9.9	20,4	(21,0)
RÉSULTAT NET		**220,0**	**60,2**
dont Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA		146,2	55,9
dont Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		73,8	4,3
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREA SCA DE BASE PAR ACTION (€)	9.10	**13,16**	**5,37**
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREA SCA DILUÉ PAR ACTION (€)	9.10	**13,02**	**5,30**

Autres éléments du résultat global :

	31/12/2013	31/12/2012 Retraité [a]
RÉSULTAT NET	220,0	60,2
Écart de conversion		
Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat		
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	0,7	(1,0)
dont impôts	*(0,3)*	*0,3*
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	**0,7**	**(1,0)**
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	0,7	(1,0)
RÉSULTAT GLOBAL	220,7	59,2
dont Résultat net global des actionnaires d'Altarea SCA	147,0	54,9
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	73,8	4,3

(a) La Société a décidé d'appliquer les nouvelles normes sur la consolidation (IFRS 10 et 11) à compter du 1er janvier 2013. Ces normes s'appliquant de façon rétrospective, en conséquence les états financiers présentés au titre des exercices comparatifs ont été retraités.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3.4. ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en millions d'euros)	Note	31/12/2013	31/12/2012 Retraité [a]
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net total consolidé		**220,0**	**60,2**
Élimination de la charge (produit) d'impôt	9.9	(20,4)	21,0
Élimination des charges (produits) d'intérêts nettes		54,7	67,2
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		**254,3**	**148,4**
Élimination du résultat des entreprises associées	8.4	(50,2)	(16,4)
Élimination des amortissements et provisions		52,6	13,1
Élimination des ajustements de valeur	10	(64,8)	62,0
Élimination des résultats de cessions [b]		(6,6)	4,8
Élimination des produits de dividendes		(0,0)	(0,0)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	8.10	4,3	4,5
Marge Brute d'Autofinancement		**189,6**	**216,3**
Impôts payés	8.6	(12,4)	(1,8)
Incidence de la variation du BFR d'exploitation	8.6	(60,8)	(20,1)
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		**116,4**	**194,4**
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées	10	(133,9)	(86,5)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	10	(6,8)	(72,8)
Augmentation des prêts et des créances financières		(14,0)	(160,1)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes [b]	10	143,2	143,6
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		127,1 [e]	1,7
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		0,9	1,9
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés	10	(72,9)	(32,6)
Dividendes reçus	10	8,3	7,4
Intérêts encaissés sur prêts financiers		4,8	2,7
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		**56,7**	**(188,6)**
Flux de trésorerie des activités de financement			
Augmentation de capital		0,0	(0,0)
Titres Subordonnés à Durée Indéterminée		-	109,0 [c]
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		196,7 [e]	36,6 [d]
Dividendes payés aux actionnaires d'Altarea SCA	12	(53,3)	(22,3)
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(13,3)	(0,0)
Émission d'emprunts et autres dettes financières	8.11	513,3	489,1
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	8.11	(850,1)	(470,2)
Cession (acquisition) nette d'actions propres	8.10	(7,3)	(4,4)
Variation nette des dépôts et cautionnements	8.13	(0,3)	0,0
Intérêts versés sur dettes financières		(54,8)	(70,2)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		**(269,1)**	**67,6**
Variation de la trésorerie		**(96,0)**	**73,3**
TRÉSORERIE D'OUVERTURE	10	**291,2**	**217,8**
Trésorerie et équivalents de trésorerie		293,0	223,1
Découvert bancaire		(1,8)	(5,2)
TRÉSORERIE DE CLÔTURE	10	**195,2**	**291,2**
Trésorerie et équivalents de trésorerie		234,9	293,0
Découvert bancaire		(39,7)	(1,8)

(a) La Société a décidé d'appliquer les nouvelles normes sur la consolidation (IFRS 10 et 11) à compter du 1er janvier 2013. Ces normes s'appliquant de façon rétrospective, en conséquence les états financiers présentés au titre des exercices comparatifs ont été retraités.
(b) Les résultats de cession présentés dans le calcul de la Marge Brute d'Autofinancement, sont présentés, comme dans l'état du résultat global, nets de coûts de transaction. De la même façon, les cessions d'actifs immobilisés sont présentés nets de coûts de transaction dans les flux de trésorerie d'investissement.
(c) Il s'agit des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée émis par Altarea SCA et souscrits par APG.
(d) Il s'agit de la part souscrite par les actionnaires minoritaires dans l'augmentation de capital de la filiale Alta Blue détentrice *via* sa filiale Aldeta du centre commercial de Cap 3000.
(e) Il s'agit de l'entrée du groupe Allianz au capital de plusieurs centres commerciaux, par voie d'augmentation de capital réservée d'une part, et par voie de cession de titres (net des frais d'opération) d'autre part.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3.5. ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(en millions d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Élimination des actions propres	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
Au 1er janvier 2012	**120,5**	**509,9**	**(26,9)**	**384,6**	**988,1**	**128,0**	**1 116,1**
Résultat Net	-	-	-	*55,9*	***55,9***	*4,3*	***60,2***
Écart actuariel sur engagements de retraite	-	-	-	*(0,6)*	***(0,6)***	*(0,0)*	***(0,6)***
Résultat global	-	-	-	55,2	**55,2**	4,3	**59,5**
Distribution de dividendes	-	*(86,2)*	-	*(5,1)*	***(91,4)***	*2,8*	***(88,6)***
Augmentation de capital	*11,2*	*57,9*	-	*(0,0)*	***69,1***	*103,3*[a]	***172,4***
Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	-	-	-	-	**-**	*109,0*[b]	***109,0***
Valorisation des paiements en actions	-	-	-	*3,0*	***3,0***	*0,0*	***3,0***
Élimination des actions propres	-	-	*13,1*	*(11,5)*	***1,6***	-	***1,6***
Transactions avec les actionnaires	11,2	(28,3)	13,1	(13,7)	**(17,7)**	215,1	**197,4**
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	(1,8)	**(1,8)**[c]	(65,3)[c]	**(67,1)**
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	(0,0)	**(0,0)**	56,0[d]	**56,0**
Autres	-	-	-	(0,0)	**(0,0)**	0,1	**0,0**
Au 31 décembre 2012	**131,7**	**481,6**	**(13,8)**	**424,3**	**1 023,7**	**338,2**	**1 362,0**
Résultat Net	-	-	-	*146,2*	***146,2***	*73,8*	***220,0***
Écart actuariel sur engagements de retraite	-	-	-	*0,7*	***0,7***	*0,0*	***0,7***
Résultat global	-	-	-	146,9	**146,9**	73,8	**220,7**
Distribution de dividendes	-	*(106,1)*	-	*(3,3)*	***(109,4)***	*(10,5)*	***(119,9)***
Augmentation de capital	*10,4*	*63,0*	-	*(0,0)*	***73,4***[e]	*0,0*	***73,4***
Valorisation des paiements en actions	-	-	-	*2,8*	***2,8***	*0,0*	***2,8***
Élimination des actions propres	-	-	*(5,3)*	*(1,3)*	***(6,6)***	-	***(6,6)***
Transactions avec les actionnaires	10,4	(43,1)	(5,3)	(1,7)	**(39,7)**	(10,5)	**(50,2)**
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	20,3	**20,3**[f]	280,1[f]	**300,4**
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	**-**	-	**0,0**
Autres	35,0	(1,5)	-	(33,6)	**(0,0)**[g]	0,0	**(0,0)**
Au 31 décembre 2013	**177,1**	**437,0**	**(19,0)**	**556,2**	**1 151,3**	**681,6**	**1 832,9**

(a) Il s'agit des intérêts minoritaires – part de Predica – dans l'augmentation de capital du 13 décembre 2012 de la filiale Alta Blue détentrice *via* sa filiale Aldeta du centre commercial de Cap 3000.
(b) Il s'agit des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée émis le 11 décembre 2012 par Altarea SCA et représentatifs d'intérêts minoritaires – souscrits par APG – dans l'ensemble Alta Blue et sa filiale Aldeta détentrice du centre commercial de Cap 3000.
(c) Les impacts liés aux variations de parts d'intérêts sans prise/perte de contrôle des filiales s'expliquent par les opérations suivantes :
  a. l'aboutissement de l'OPA sur les actions de la société Rue du Commerce initiée en décembre 2011 a une incidence de (63,2) millions d'euros sur la part des minoritaires (la prise de contrôle de Rue du Commerce était intervenue en décembre 2011 ; le résultat définitif de l'OPA avait donné lieu à un avis de l'Autorité des Marchés Financiers en date du 21 février 2012) ;
  b. les rachats intervenus en novembre et décembre 2012 d'une participation totale de 20 % dans la société Altacom, holding de la société Rue du Commerce, à ses fondateurs et portant ainsi sa participation à 100 %, affecte les capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales pour un montant de (1,9) million d'euros et les capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA pour un montant de (1,7) million d'euros ;
  c. la relution dans la société Altareit a une incidence de (0,1) sur la part du Groupe et (0,2) sur la part des minoritaires.
(d) Les 56,0 millions d'euros concernent principalement le changement de méthode d'intégration de l'ensemble Alta Blue et sa filiale Aldeta détentrice du centre commercial de Cap 3000 (Mise en équivalence à Intégration Globale) suite à la restructuration de son actionnariat.
(e) L'impact de + 73,4 millions d'euros affectant la part du Groupe correspond d'une part à l'augmentation de capital résultant de la fusion Aréal + 17,3 millions d'euros, et d'autre part à l'augmentation de capital résultant de la conversion des dividendes en actions + 56,1 millions d'euros.
(f) Les impacts liés aux variations de parts d'intérêts sans prise/perte de contrôle des filiales s'expliquent par les opérations suivantes :
  a. le rachat d'une participation de 15 % dans la société SCI Bercy Village 2 par Altarea SCA à Aréal impacte les capitaux propres attribuables aux minoritaires pour un montant de (28,3) millions d'euros et les capitaux propres des actionnaires d'Altarea SCA pour un montant de 9,7 millions d'euros ; cette opération a été réalisée par voie de fusion par absorption à effet au 1er juin 2013 de la société Aréal par Altarea SCA et rémunérée par l'émission de 145 000 actions nouvelles d'Altarea SCA entraînant une augmentation de capital d'un montant de 17 millions d'euros net ;
  b. l'OPR suivie d'un retrait obligatoire initiée le 28 mars 2013 visant les actions de la société Rue du Commerce a eu pour conséquence de porter la participation d'Altacom à 100 % et les capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires ont été impactés d'un montant de (2,7) millions d'euros ; les capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA ont été impactés pour un montant de (1,1) million d'euros dont l'effet de l'annulation des droits à stock-options détenus par des salariés ;
  c. le rachat des intérêts minoritaires d'Altarea Développement Italie pour un montant de (1,0) million d'euros en part du Groupe ;
  d. l'entrée d'Allianz au capital de plusieurs centres commerciaux à concurrence de 49 % a un impact net de + 12,7 millions d'euros sur la part du Groupe et de + 311,1 millions d'euros sur les minoritaires, dont + 196,7 millions d'euros. d'augmentation de capital réservée à Allianz.
(g) Le capital social est celui d'Altarea SCA et non plus celui d'Imaffine suite à la fusion inversée de 2004 entre les deux sociétés.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3.6. COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE

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

(a) La Société a décidé d'appliquer les nouvelles normes sur la consolidation (IFRS 10 et 11) à compter du 1er janvier 2013. Ces normes s'appliquant de façon rétrospective, en conséquence les états financiers présentés au titre des exercices comparatifs ont été retraités.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3.7. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

1. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

1.1. Déclaration de conformité et Référentiel comptable de la Société

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB et telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2013 et disponibles sur le site http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission.

Les impacts inhérents à l'application des normes sur la consolidation (IFRS 10/11/12) sont décrits dans la note sur les changements comptables. Aucune autre norme ou interprétation nouvellement en vigueur depuis le 1er janvier 2013 et appliquée par la Société n'a impacté significativement les comptes consolidés de la Société.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2012 et dont l'application obligatoire est intervenue au 1er janvier 2013 :

- **Amendements à IAS 19** : Avantages du personnel, notamment pour les régimes à prestations définies ;
- **Amendements à IAS 1** : Présentation des états financiers – Présentation des autres éléments du résultat global ;

L'application anticipée de ces deux normes n'a pas eu d'impact significatif sur les comptes du Groupe.

Normes et interprétations en vigueur au 1er janvier 2013 et appliquées à compter du 1er janvier 2013 et n'ayant pas eu d'incidence significative ni sur les méthodes de comptabilisation et d'évaluation ni sur les états financiers consolidés du Groupe :

- **IFRS 13** – Évaluation à la juste valeur ;
- Amendements à IFRS 7 – Information à fournir sur les compensations des actifs et passifs financiers ;
- **IAS 12** – Impôt différé : Recouvrement des actifs sous-jacents ;
- Amendements à IFRS 1 – Hyperinflation grave et suppression des dates d'application ferme pour les premiers adoptants et première adoption des IFRS ;
- **IFRIC 20** – Frais de déblaiements engagés pendant la phase de production d'une mine à ciel ouvert ;
- **Améliorations annuelles des IFRS (2009-2011) (publié par l'IASB en mai 2012)** :
  - **IAS 1** – Présentation des états financiers ;
  - **IAS 16** – Immobilisations corporelles ;
  - **IAS 32** – Instruments financiers : présentation ;
  - **IAS 34** – Information financière intermédiaire ;
  - **IFRS 1** – 1re application des normes IFRS ;
- **Amendement à IFRS 1** – Prêts gouvernementaux ;
- **Amendements à IAS 36 Montant recouvrable** – Informations pour les actifs non financiers ;
- **Amendements à IAS 39** – Novation des instruments financiers dérivés et continuité de la comptabilité de couverture ;
- ***Investment entities*** – Sociétés d'investissements ;
- **Amendements à IAS 32** – Compensation des actifs et passifs financiers.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2013 et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2013 :

- **IFRS 10** – États financiers consolidés ;
- **IFRS 11** – Partenariats ;
- **IFRS 12** – Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités ;
- **IAS 28R** – Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises ;
- **Amendements à IFRS 10, 11 et 12** – « Dispositions transitoires ».

Ces normes ont été appliquées de manière rétrospective au 1er janvier 2012. Les états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ont été retraités à des fins de comparaison. Les principaux impacts sont détaillés dans la note sur les changements comptables.

Normes et interprétations n'ayant pas été appliquées par anticipation et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2013 :

- **IAS 27R** – États financiers individuels.

Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, non encore approuvées par l'Union européenne :

- **IFRS 9** – Instruments financiers (phase 1 : classification et évaluation des actifs et passifs financiers) et amendements subséquents ;
- **IFRIC 21** – Taxes prélevées par une autorité publique ;
- **Amendements à IAS 19** – Régimes à prestations définies, cotisations des membres du personnel ;
- **Améliorations annuelles des IFRS** (2010-2012) (publié par l'IASB en décembre 2013) ;
- **Améliorations annuelles des IFRS** (2011-2013) (publié par l'IASB en décembre 2013).

1.2. Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs

La direction revoit ses estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables au regard des circonstances. Celles-ci constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable des éléments de produits et de charges et d'actif et de passif. Ces estimations ont une incidence sur les montants de produits et de charges et sur les valeurs d'actifs et de passifs. Il est possible que les montants effectifs se révèlent être ultérieurement différents des estimations retenues.

Les principaux éléments qui requièrent des estimations établies à la date de clôture sur la base d'hypothèses d'évolution future et pour lesquels il existe un risque significatif de modification matérielle de leur valeur telle qu'enregistrée au bilan à la date de clôture concernent :

La valorisation des incorporels

Aucun indice de perte de valeur comptable n'a été détecté au cours de l'exercice 2013 au titre des groupements d'UGTs des secteurs Promotion Logement et Bureau. Ce secteur porte le *Goodwill* et la marque résultant de l'acquisition de la société Cogedim en 2007. En l'absence d'indice de perte de valeur, ils sont testés une fois l'an lors de la clôture des comptes au 31 décembre.

Au 31 décembre 2013, a été déprécié le *Goodwill* affecté au secteur du commerce *on-line* résultant de la prise de contrôle en décembre 2011 de Rue du Commerce, la direction estimant après deux années que les synergies représentatives des flux économiques futurs engendrés

par la digitalisation du Groupe bénéficieront principalement au secteur Commerce physique et non à l'Unité Génératrice de Trésorerie Rue du Commerce qui, *a contrario,* bénéficie du renforcement de sa marque (se reporter à la note 7 « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 »).

Les valorisations des autres actifs ou passifs

- l'évaluation des Immeubles de Placement (se référer aux notes 1.8 « Immeubles de Placement » et 8.3 « Immeubles de Placement et actifs destinés à la vente ») ;
- l'évaluation des stocks (se référer à la note 1.11 « Stocks ») ;
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 1.18 « Impôts » et 9.9 « Impôt sur les résultats ») ;
- l'évaluation des paiements en actions (se référer à la note 8.10 « Capital, paiement en actions et actions propres ») ;
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 11 « Instruments financiers et risques de marché »).

Les estimations des résultats opérationnels

- l'évaluation de la marge immobilière et les prestations selon la méthode de comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 1.19 « Chiffre d'affaires et charges associées ») ;
- l'évaluation de la marge distribution incluant une estimation notamment des remises de fin d'année obtenues des fournisseurs (se référer à la note 1.19 « Chiffre d'affaires et charges associées »).

Les actifs corporels ou les autres actifs incorporels font l'objet d'un test de dépréciation, à l'appui d'un business plan établi par le management, au minimum une fois l'an et plus si un indice de perte de valeur externe ou interne a été décelé.

1.3. Participations de la Société et méthodes de consolidation

Les normes sur la consolidation sont :

- **IFRS 10** – États financiers consolidés ;
- **IFRS 11** – Partenariats ;
- **IFRS 12** – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités ;
- **IAS 28** – Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises.

La norme IFRS 10 définit le contrôle ainsi : « un investisseur contrôle une entité lorsqu'il est exposé ou qu'il a le droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci ». La Société détient le pouvoir sur une entité lorsqu'elle a les droits effectifs qui lui confèrent la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes, à savoir les activités qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité.

L'appréciation du contrôle selon IFRS 10 a conduit la Société à développer un cadre d'analyse de la gouvernance des entités avec qui la Société est en lien, en particulier lorsqu'il existe des situations de partenariat régies par un environnement contractuel large tel les statuts, les pactes d'actionnaires, etc. Il est également tenu compte des faits et circonstances. Conformément à l'IFRS 10, les entités *ad hoc* sont consolidées, lorsque, en substance, la relation entre la Société et l'entité est telle que la Société est jugée contrôler cette dernière.

Entités contrôlées exclusivement

Les filiales contrôlées exclusivement sont consolidées par intégration globale. Tous les soldes et transactions intra-groupe ainsi que les produits et les charges provenant de transactions internes et de dividendes sont éliminés.

Toute modification de la part d'intérêt de la Société dans une filiale qui n'entraîne pas une perte de contrôle est comptabilisée comme une transaction portant sur les capitaux propres. Si la Société perd le contrôle d'une filiale, les actifs, passifs et capitaux propres de cette ancienne filiale sont décomptabilisés. Tout gain ou perte résultant de la perte de contrôle est comptabilisé en résultat. Toute participation conservée dans l'ancienne filiale est comptabilisée à sa juste valeur à la date de perte de contrôle selon le mode de comptabilisation requis suivant IFRS 11 ou IAS 28 ou IAS 39.

Entités contrôlées conjointement

Suivant IFRS 11, les sociétés sont contrôlées conjointement lorsque les décisions importantes au titre des activités pertinentes requièrent le consentement unanime des associés ou partenaires.

Le contrôle conjoint peut être exercé au travers d'une activité conjointe (commune) ou en co-entreprise (*joint-venture*). Suivant IFRS 11, l'activité conjointe se distingue de la *joint-venture* par l'existence ou non d'un droit direct détenu sur certains actifs ou des obligations directes sur certains passifs de l'entité quand la *joint-venture* confère un droit sur l'actif net de l'entité. S'il s'agit d'une co-entreprise, la Société enregistre dans ses comptes les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans l'entreprise commune. S'il s'agit d'une *joint-venture*, la participation de la Société dans l'actif net de l'entité est enregistrée selon la méthode de la mise en équivalence décrite dans la norme IAS 28.

Les investissements dans les activités communes ou les co-entreprises sont présentés conformément à la norme IFRS 12.

Entités sous influence notable

Conformément à l'IAS 28, la méthode de la mise en équivalence s'applique également à toutes les entreprises associées dans lesquelles la Société exerce une influence notable sans en avoir le contrôle, laquelle est présumée quand le pourcentage de droits de vote détenus est supérieur ou égal à 20 %. Chaque participation, quel que soit le pourcentage de détention détenu, fait l'objet d'une analyse tenant compte des faits et circonstances pour déterminer si la Société exerce une influence notable.

Selon la méthode de la mise en équivalence, la participation de la Société dans l'entreprise associée est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise associée. L'écart d'acquisition lié à une entreprise associée est inclus, s'il n'est pas déprécié, dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ». Au bilan, ces participations sont présentées sur la ligne « Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées » avec les créances rattachées à ces participations.

Les états financiers des entreprises associées sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère et des corrections sont apportées, le cas échéant, pour homogénéiser les méthodes comptables avec celles de la Société.

Les investissements dans les entreprises associées sont présentés conformément à la norme IFRS 12.

1.4. Ventilation des actifs et passifs en courant/non courants

Conformément à la norme IAS 1, la Société présente ses actifs et passifs en distinguant les éléments courants et non courants :

- les actifs et passifs constitutifs du besoin en fonds de roulement

entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée sont classés en courant ;
- les actifs immobilisés sont classés en non courant, à l'exception des actifs financiers qui sont ventilés en non courant et courant sauf les instruments de *trading* qui sont classés par nature en courant ;
- les actifs et passifs dérivés sont classés en actifs ou passifs courants ;
- les provisions entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée et la part à moins d'un an des autres provisions sont classées en courant. Les provisions ne répondant pas à ces critères sont classées en passifs non courants ;
- les dettes financières qui doivent être réglées dans les 12 mois après la date de clôture de l'exercice sont classées en courant. Inversement, la part des dettes financières dont l'échéance est supérieure à 12 mois est classée en passif non courant ;
- les dépôts et cautionnements reçus en application des baux conclus sont classés en non courant ;
- les impôts différés sont présentés en totalité en actifs et passifs non courants.

1.5. Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 1, Altarea avait choisi de ne pas retraiter les regroupements d'entreprise antérieurs au 1er janvier 2004.

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition d'IFRS 3. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité dont le Groupe acquiert le contrôle, les actifs et les passifs, ainsi que les passifs éventuels, identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les actifs incorporels sont spécifiquement identifiés dès lors qu'ils sont séparables de l'entité acquise ou résultent de droits légaux ou contractuels. Selon IFRS 3, lors de la prise de contrôle d'une entreprise, la différence entre la quote-part d'intérêts de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables à la date de prise de contrôle, et le coût d'acquisition constitue un écart d'acquisition représentatif d'avantages économiques futurs résultant d'autres actifs non identifiés individuellement et comptabilisés séparément. Suivant IFRS 3 révisé, les coûts d'acquisition des titres sont comptabilisés en charge.

L'écart d'acquisition :

- positif, est inscrit à l'actif du bilan et fait l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an ;
- négatif, est comptabilisé directement en produit.

Suivant IFRS 3 révisé, les intérêts minoritaires seront évalués soit à leur juste valeur, soit à la quote-part dans l'actif net de la cible ; le choix pouvant être exercé différemment selon les acquisitions.

À noter que la norme prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition ; les corrections et évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Ainsi, un complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice au-delà de ce délai de 12 mois sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

Suivant IFRS 3 révisée, l'acquisition ou la cession de titres d'une entité qui demeure contrôlée avant et après ces opérations, sont désormais considérées comme des transactions entre actionnaires comptabilisées en capitaux propres : elles n'impactent ni le *Goodwill*, ni le compte de résultat. En cas de perte de contrôle, la participation résiduelle est évaluée à la juste valeur et le résultat de cession est comptabilisé au compte de résultat.

La Société met en œuvre des tests de pertes de valeur au titre de ses écarts d'acquisition lors de chaque clôture annuelle ou semestrielle (soit au moins une fois l'an) et plus fréquemment s'il existe un indice de perte de valeur. Les principaux indices de perte de valeur sont, au regard des secteurs Promotion Logement et Bureau, une baisse du rythme d'écoulement des programmes ou des taux de marge combinée à une baisse du volume d'activité (réservations, *backlog*...). Les principaux indices de perte de valeur sont, au regard du secteur du Commerce *on-line* sont une baisse combinée du volume d'affaires (chiffre d'affaires augmenté des ventes réalisés par les commerçants sur la Galerie Marchande et pour lesquelles la Société perçoit une commission) et du nombre de visiteurs uniques ainsi que du taux de transformation (nombre de commandes/nombre de visiteurs uniques).

Par exception, les acquisitions d'actifs isolés qui s'effectuent par l'achat des titres d'une société dont le seul objet est la détention d'actifs de placement et, en l'absence de toute activité productive induisant l'existence de contrat connexe à l'actif ou de personnel, sont comptabilisés selon la norme IAS 40 « Immeubles de Placement » ou IAS 2 « Stocks ».

1.6. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées de logiciels, de marques et de relations clientèles. Conformément à la norme IAS 38 :

- les logiciels acquis ou créés sont évalués à leur coût et amortis sur leur durée d'utilité qui est généralement comprise entre un et cinq ans ;
- les logiciels identifiés lors de l'acquisition de la société Rue du Commerce sont amortis sur cinq ans et ont été totalement amortis ou dépréciés ;
- la marque qui résulte de l'identification d'un actif incorporel issu de l'acquisition de Cogedim (se référer aux notes 7.3 « Marques » et 8.1 « Immobilisations incorporelles ») est à durée indéterminée et donc non amortissable ;
- la marque qui résulte de l'identification d'un actif incorporel issu de l'acquisition de Rue du Commerce (se référer aux notes 7.3 « Marques » et 8.1 « Immobilisations incorporelles ») est à durée définie et est amortie sur 20 ans ;
- les relations clientèles qui résultent de l'identification d'actifs incorporels issus de l'acquisition de Cogedim sont amortissables au rythme de réalisation du carnet de commandes acquis et des lancements de programmes pour la partie concernant les promesses de vente acquises. Elles sont totalement amorties ou dépréciées.

La marque et les relations clientèles issues du regroupement d'entreprises avec Cogedim ont été affectées aux Unités Génératrices de Trésoreries que sont les programmes regroupés au sein des secteurs opérationnels Logement et Bureau et font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois l'an. Se reporter à la note 7 « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 ». Au 31 décembre 2013, seule la marque reste inscrite au bilan, les relations clientèles étant totalement amorties ou dépréciées. La marque est affectée au secteur opérationnel Logements.

La marque et les logiciels issus du regroupement d'entreprises avec Rue du Commerce ont été affectés à l'Unité Génératrice de Trésorerie Commerce *on-line* et font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois l'an. Se reporter à la note 7 « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 ». Au 31 décembre 2013, seule la marque reste inscrite au bilan, les logiciels ayant été totalement amortis ou dépréciés.

1.7. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles correspondent principalement aux installations générales, aux matériels de transport, de bureau et d'informatique. Conformément à la norme IAS 16, elles sont évaluées au coût et amorties sur leur durée d'utilité, estimée être de cinq à dix ans. Aucun autre composant significatif n'a été identifié pour ces immobilisations.

1.8. Immeubles de Placement

Selon la norme IAS 40, les Immeubles de Placement sont des biens immobiliers détenus en vue d'en retirer des loyers ou pour valoriser le capital apporté ou les deux.

Les Immeubles de Placement détenus par le Groupe sont principalement des centres commerciaux et, accessoirement des immeubles de bureaux ou des hôtels.

Le portefeuille d'Immeubles de Placement du Groupe est constitué d'immeubles en exploitation et d'immeubles en cours de développement ou de construction pour compte propre.

En application de la norme IAS 40, Altarea a opté pour le modèle de la juste valeur (et non pour le modèle du coût, option alternative) et valorise ses Immeubles de Placement en conséquence à la juste valeur selon le guide établi par IFRS 13 « Évaluation à la juste valeur » et ce, à chaque fois que celle-ci peut être déterminée de façon fiable. Sinon, ils sont laissés au coût et font l'objet de test de valeurs au minimum une fois l'an et à chaque fois qu'il existe des indices de pertes de valeur.

La juste valeur des Immeubles de Placement est celle retenue par la direction suivant les faits et circonstances et tenant compte de la destination des immeubles. Pour ce faire, la direction s'appuie sur des expertises établies par des experts principalement externes donnant des évaluations droits inclus en prenant en compte une décote à hauteur des droits correspondant aux frais et droits de mutation. Ces droits ont été estimés en France à 6,2 % (idem en 2012), en Italie à 4 % (idem en 2012) et en Espagne à 1,5 % (idem en 2012). En France, à compter du 1er mars 2014 et suivant la loi de finances de 2014, les départements pourront rehausser les droits de mutation à titre onéreux jusqu'à 0,7 %. Cette hausse n'a pas été prise en compte au 31 décembre 2013.

Depuis le 30 juin 2013, l'évaluation externe des actifs du groupe Altarea est confiée à DTZ (en France, en Italie et en Espagne) et CBRE (en France). Les actifs étaient évalués en 2012 par DTZ et RCG pour les actifs situés en France et RVI, filiale de RCG, pour les actifs situés en Italie.

Les experts utilisent deux méthodes :

- une méthode d'actualisation des flux futurs de trésorerie projetés sur dix ans avec prise en compte d'une valeur de revente en fin de période déterminée par capitalisation des loyers nets. Dans un contexte de marché peu efficient, les experts ont souvent privilégié les résultats obtenus à partir de cette méthode ;
- une méthode reposant sur la capitalisation des loyers nets : l'expert applique un taux de rendement fonction des caractéristiques du site (surface, concurrence, potentiel locatif, etc.) aux revenus locatifs (comprenant le loyer minimum garanti, le loyer variable et le loyer de marché des locaux vacants) retraités de l'ensemble des charges supporté par le propriétaire. Cette seconde méthode permet de corroborer la valeur déterminée par la première méthode.

Les revenus locatifs prennent notamment en compte :

- les évolutions de loyers qui devraient être appliquées lors des renouvellements ;
- le taux de vacance normatif ;
- les incidences des plus-values locatives futures résultant de la location des lots vacants ;
- la progression des revenus due aux paliers ;
- le renouvellement des baux arrivant à échéance prochainement ;
- un taux d'impayé.

L'évaluation des Immeubles de Placement à la juste valeur est conforme aux recommandations du « Rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne » présidé par Georges Barthès de Ruyter et émis en 2000 par la Commission des Opérations de Bourse. Les experts font par ailleurs référence au *RICS Appraisal and Evaluation Standards* publié par la Royal Institute of Chartered Surveyors Red Book).

1.8.1. Immeubles de Placement en exploitation

Les immeubles en exploitation sont systématiquement évalués à la juste valeur.

Au 31 décembre 2013, l'intégralité de la valeur du patrimoine en exploitation a fait l'objet d'une expertise externe.

1.8.2. Immeubles de Placement en cours de développement et de construction

Pour les immeubles développés pour compte propre, les coûts engagés, y compris le prix d'acquisition des terrains pour le développement et la construction des immeubles, sont capitalisés à compter du démarrage du programme dès la phase de développement (prospection, montage : réponse au concours et pré-commercialisation, préalablement à la signature des promesses d'achat de foncier, phase administrative : obtention des autorisations avec le cas échéant signature de promesses d'achat de foncier), dès lors qu'il existe une assurance raisonnable d'obtenir les autorisations administratives. Ils concernent principalement les dépenses suivantes :

- les honoraires d'études et de gérance externes et internes au Groupe ;
- les honoraires juridiques ;
- les coûts de démolition (le cas échéant) ;
- les indemnités d'immobilisation ou les cautions sur foncier ;
- les indemnités d'éviction ;
- les coûts de construction ;
- les frais financiers selon IAS 23 révisée.

Les honoraires internes sont principalement les honoraires de gérance (gestion des projets jusqu'à l'obtention des autorisations) et les honoraires de MOD (Maîtrise d'Ouvrage Déléguée) qui sont économiquement constitutifs du prix de revient de l'actif et sont donc incorporés dans le coût des immobilisations ou dans celui des stocks le cas échéant. Le montant incorporé s'entend après élimination des marges internes.

Depuis le 1er janvier 2009, les Immeubles de Placement en cours de Construction (IPUC) sont rentrés dans le champ d'application d'IAS 40 et sont évalués à la juste valeur suivant le guide d'IFRS 13 et lorsque les critères prédéfinis par la Société sont remplis.

Le Groupe estime qu'un immeuble en cours de construction peut être évalué à la juste valeur de façon fiable si la majeure partie des incertitudes pesant sur la détermination de la valeur ont été levées ou si la date de livraison de l'immeuble est proche.

Pour estimer de façon fiable la juste valeur d'un immeuble en cours de construction les trois conditions suivantes doivent être toutes remplies :

- toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet ont été obtenues ;

- les contrats de construction ont été signés et les travaux ont commencé ;
- le taux de commercialisation des baux est élevé et permet d'apprécier raisonnablement la création de valeur attachée à l'immeuble en cours de construction.

Les Immeubles de Placement en cours de développement et de construction sont évalués en conséquence, soit au coût, soit à la juste valeur :

- les immeubles en phase de développement avant acquisition du terrain sont évalués au coût ;
- les terrains non encore construits sont évalués au coût ;
- les immeubles en cours de construction sont enregistrés au coût ou à la juste valeur dans le respect des critères pré définis ci-dessus ; si la date de livraison de l'immeuble est proche de la date de clôture des comptes, l'immeuble est systématiquement évalué à la juste valeur.

Immeubles de Placement en cours de développement et de construction évalués au coût

Les immeubles en cours de développement et de construction évalués au coût sont les immeubles qui ne remplissent pas les critères définis par le Groupe permettant d'estimer si la juste valeur de l'immeuble peut être déterminée de façon fiable.

Pour ces immeubles et dans l'hypothèse où il existe un retard au démarrage de leur construction, ou lorsque la période de construction est anormalement allongée, le management apprécie au cas par cas le bien fondé d'un arrêt momentané de la capitalisation des frais financiers ou honoraires internes encourus.

Pour ces immeubles, enregistrés dans les comptes au coût, est effectué au moins une fois l'an un test de dépréciation ou à chaque fois qu'il existe des indices de perte de valeur (augmentation du prix de revient, baisse des valeurs locatives attendues, retard significatif dans le déroulement du projet, retard dans l'avancement de la commercialisation, hausse des taux de capitalisation attendus...).

La valeur recouvrable de ces actifs qui restent comptabilisés au coût est appréciée par comparaison de leur prix de revient à terminaison et de leur valeur estimée sur la base des flux attendus pour la Société. Si la valeur recouvrable est inférieure au prix de revient à terminaison, une perte de valeur sous la forme d'une provision pour dépréciation est enregistrée au compte de résultat sur la ligne « Pertes de valeur sur Immeubles de Placement évalués au coût ».

Immeubles de Placement en cours de construction évalués à la juste valeur

Les immeubles en cours de construction évalués à la juste valeur sont les immeubles qui remplissent les critères définis par le Groupe pour déterminer si leur juste valeur peut être déterminée de façon fiable et les immeubles dont la date de livraison est proche.

La juste valeur des immeubles en cours de construction évalués à la juste valeur est déterminée à l'appui d'expertises principalement externes. L'expert évalue l'actif d'un bien comme s'il était complément achevé en tenant compte des conditions de marché à la date d'évaluation et des spécificités de l'actif. À cette valeur est déduit le montant des dépenses non encore engagées à la date de clôture.

Le différentiel de la juste valeur des immeubles en cours de construction évalués à la juste valeur d'une période à une autre est comptabilisé au compte de résultat sur la ligne « Variation de valeur des Immeubles de Placement ».

1.9. Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées

Conformément à la norme IFRS 5, un actif non courant est classé en « Actif détenu en vue de la vente » si sa valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue.

Tel est le cas, si l'actif est disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs et si sa vente est hautement probable.

Le caractère hautement probable est apprécié par l'existence d'un plan de vente de l'actif engagé par la direction du Groupe, et d'un programme actif pour trouver un acheteur et finaliser le plan dans les 12 mois à venir. Le management apprécie les situations ; lorsqu'il existe une promesse de vente ou un engagement ferme, l'immeuble est systématiquement inclus dans les actifs détenus en vue de la vente.

L'actif est évalué à la juste valeur qui est généralement le montant convenu entre les parties diminué des coûts de vente.

Aucune activité abandonnée n'est à noter sur l'exercice au sein de la Société.

1.10. Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et Immeubles de Placement) et perte de valeur

En application de la norme IAS 36, les actifs corporels et incorporels amortissables font l'objet d'un test de dépréciation dès lors qu'un indice interne ou externe de perte de valeur est décelé.

Les écarts d'acquisition et autres actifs incorporels à durée de vie indéterminée, telle que la marque Cogedim, font l'objet d'un test de dépréciation annuel systématique ou plus fréquemment si des événements ou des circonstances, internes ou externes, indiquent qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue.

La valeur au bilan des actifs (et certains passifs associés) directement liés ou affectables aux unités génératrices de trésorerie (UGTs) ou, le cas échéant, à des groupes d'UGTs y inclus les actifs incorporels et écarts d'acquisition est comparée à la valeur recouvrable de ces mêmes UGTs ou groupes d'UGTs, définie comme le montant le plus élevé entre le prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente et leur valeur d'utilité. Une UGT est le plus petit groupe identifiable d'actifs qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs. Les UGTs et groupes d'UGTs de la Société sont présentés dans la note 7 « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 ».

La valeur d'utilité de l'UGT ou du regroupement de plusieurs UGTs est déterminée par la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) selon les principes suivants :

- les flux de trésorerie (avant impôt) sont issus des business-plans généralement à cinq ans élaborés par la direction du Groupe ;
- le taux d'actualisation est déterminé sur la base d'un coût moyen pondéré du capital ;
- la valeur terminale est calculée par sommation à l'infini de flux de trésorerie actualisés, déterminés sur la base d'un flux normatif et d'un taux de croissance apprécié selon le métier concerné. Ce taux de croissance est en accord avec le potentiel de développement des marchés sur lesquels est exercé le métier concerné, ainsi qu'avec sa position concurrentielle sur ces marchés.

Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur comptable des actifs (et certains passifs associés) au bilan s'avère supérieure à la valeur recouvrable de l'UGT ou du groupe d'UGTs ; elle est imputée en priorité sur l'écart d'acquisition, puis sur les

autres actifs incorporels et corporels au prorata de leur valeur comptable. La perte de valeur ainsi constatée est réversible, sauf celle constatée sur les écarts d'acquisition, non réversible.

1.11. Stocks

Les stocks relèvent :

- des programmes d'opérations des activités de promotion pour compte de tiers et de promotion de développement de centres commerciaux pour la partie non patrimoniale (coques d'hypermarché, parking...) ;
- des opérations dont la nature même ou la situation administrative spécifique induit un choix de classement en stocks – activité de marchands de biens – et pour laquelle la décision de conservation en patrimoine n'est pas arrêtée.

Les frais financiers affectables aux programmes sont incorporés aux stocks conformément à la norme IAS 23 révisée.

Les « opérations nouvelles » correspondent à des programmes non encore développés. Ils sont évalués au prix de revient et comprennent le coût des études préalables au lancement des opérations (honoraires d'études et de gestion). Ces dépenses sont capitalisées si les probabilités de réalisation de l'opération sont élevées. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice. À la date de clôture des comptes, une revue des « opérations nouvelles » est effectuée et, si la réalisation de l'opération est improbable, ces frais sont passés en charge.

Les « opérations au stade terrain » sont évaluées au prix d'acquisition des terrains augmenté de tous les frais encourus dans le cadre de l'acquisition des terrains en particulier les honoraires d'études et de gestion.

Les « opérations en cours de construction » sont évaluées au prix de revient sous déduction de la quote-part de prix de revient sorti à l'avancement pour les opérations réalisées en « Ventes en l'État Futur d'Achèvement » ou en « Contrat de Promotion Immobilière ». Le prix de revient comprend le prix d'acquisition des terrains, les coûts de construction (VRD inclus), les honoraires techniques et les honoraires de gestion des programmes, honoraires et commissions inhérents aux mandats de commercialisation pour la vente des programmes immobiliers ainsi que les dépenses annexes. La marge éventuellement réalisée sur les honoraires de gestion interne au Groupe est éliminée.

Les « opérations achevées » sont constituées des lots restants à commercialiser après le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux. Une dépréciation est constituée lorsque la valeur de réalisation, nette des frais de commercialisation, est inférieure à leur valeur nette comptable.

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

1.12. Créances clients et autres créances

Les créances clients et les autres créances sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des dépréciations tenant compte des possibilités effectives de recouvrement.

Dans le cadre de la comptabilisation des contrats selon la méthode de l'avancement, cette rubrique inclut :

- les appels de fonds réalisés auprès des acquéreurs au fur et à mesure de l'avancement des travaux et non encore réglés ;
- les « facturations à établir » correspondant aux appels de fonds non encore émis au titre des contrats de VEFA ou de CPI ;
- le décalage qui peut exister entre les appels de fonds et l'avancement réel constaté à la clôture de l'exercice. Ces créances sont non exigibles.

1.13. Actifs et passifs financiers (hors créances clients et autres créances)

Le groupe Altarea a choisi de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture proposée par la norme IAS 39.

Les principes d'application des normes IAS 32 et 39 et IFRS 7 sont les suivants :

1. Évaluation et comptabilisation des actifs financiers

- Les actifs disponibles à la vente se composent de titres de participation dans des sociétés non consolidées et sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont comptabilisées dans une rubrique distincte des capitaux propres, « les autres éléments du résultat global ». Les dépréciations sont enregistrées en compte de résultat lorsqu'il existe un indicateur de dépréciation et sont reprises, le cas échéant, directement par les capitaux propres sans passer par le résultat. Si les titres ne sont pas cotés ou que la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les titres sont comptabilisés à leur coût.
- Les instruments financiers dérivés sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat.
- La Société ne possède pas d'actifs détenus jusqu'à échéance.
- La trésorerie définie dans la norme IAS 7 comprend les liquidités en comptes courants bancaires, les OPCVM monétaire de trésorerie, qui sont mobilisables ou cessibles à très court terme (*i.e.* assortis d'une échéance à l'origine de moins de trois mois) et ne présentent pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt. La Société détient exclusivement des OPCVM monétaires et monétaires court terme. Ces actifs sont évalués au bilan à leur juste valeur. Les variations de juste valeur de ces instruments sont comptabilisées en résultat avec pour contrepartie l'ajustement du compte de trésorerie. La trésorerie doit être disponible immédiatement pour les besoins des filiales ou pour ceux du Groupe.

2. Évaluation et comptabilisation des passifs financiers

- Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur du montant reçu, moins les coûts de transaction directement attribuables. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. La détermination des TIE initiaux a été réalisée par un actuaire. Les TIE n'ont pas été revus dans le contexte de chute des taux car l'impact sur les TIE est peu significatif.
- Les instruments financiers dérivés sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat lorsqu'ils ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture.
- La fraction à moins d'un an des emprunts et des dettes financières est présentée en passif courant.
- Les dépôts et cautionnements versés par les locataires des centres commerciaux ne sont pas actualisés.

3. Mode de détermination de la juste valeur des instruments financiers (hors dettes portant intérêts)

Les actifs et passifs financiers sont initialement comptabilisés à la juste valeur du prix payé qui inclut les coûts d'acquisitions liés. Après

la comptabilisation initiale, les actifs et les passifs sont comptabilisés à la juste valeur.

Pour les actifs et passifs financiers comme les actions cotées qui sont négociés activement sur les marchés financiers organisés, la juste valeur est déterminée par référence aux prix de marché publiés à la date de clôture.

Pour les autres actifs et passifs financiers comme les dérivés de gré à gré, *swaps*, *caps*... et qui sont traités sur des marchés actifs (marché comportant de nombreuses transactions, des prix affichés et cotés en continu), la juste valeur fait l'objet d'une estimation établie selon des modèles communément admis et réalisée par un actuaire et dans le respect du guide établi par IFRS 13 « Évaluation à la juste valeur ». Un modèle mathématique rassemble des méthodes de calculs fondées sur des théories financières reconnues. Est pris en compte la valorisation du risque de crédit (ou risque de défaut) d'Altarea sur ses contreparties bancaires et de celui des contreparties sur Altarea (*Credit Value Adjustment/Debit Value Adjustment*). Altarea a retenu la méthode de calcul des probabilités de défaut par le marché secondaire (selon des *spreads* obligataires estimées des contreparties).

En dernier ressort, la Société évalue au coût les actifs et passifs financiers déduction faite de toute perte de valeur éventuelle. Il s'agit exclusivement de titres de participation non consolidés.

La valeur de réalisation des instruments financiers peut se révéler différente de la juste valeur déterminée pour la clôture de chaque exercice.

1.14. Capitaux propres

Les capitaux propres représentent l'intérêt résiduel des actifs après déduction des passifs.

Les frais d'émission des titres de capital et de fusion sont déduits du produit de l'émission.

Un instrument est un instrument de capitaux propres si l'instrument n'inclut aucune obligation contractuelle de remettre de la trésorerie ou un autre actif financier ou d'échanger des actifs ou passifs avec une autre entité à des conditions défavorables pour l'émetteur ; à ce titre, les Titres Subordonnées à Durée Indéterminée émis par Altarea SCA sont des instruments de capitaux propres donnant droit indirectement au souscripteur à des intérêts résiduels dans le centre commercial Cap 3000 situé à Saint-Laurent-du-Var détenu par les sociétés Alta Blue et sa filiale Aldeta.

Les instruments de capitaux propres qui ont été rachetés (actions propres) sont déduits des capitaux propres. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou de l'annulation d'instruments de capitaux propres de la Société.

1.15. Paiements en actions

Les paiements en actions sont des transactions fondées sur la valeur des titres de la société émettrice : options de souscription d'actions, droits d'attribution d'actions gratuites et Plans Épargne Entreprise.

Le règlement de ces droits peut se faire en instruments de capitaux propres ou en trésorerie : dans le groupe Altarea, tous les plans portant sur le titre Altarea doivent être réglés en instruments de capitaux propres.

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 2, les paiements en actions consentis aux mandataires sociaux, ou salariés d'Altarea ou des sociétés du Groupe, sont comptabilisés dans les états financiers selon les modalités suivantes : la juste valeur de l'instrument de capitaux propres attribué est comptabilisée en charge de personnel en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres si le plan doit être réglé en instruments de capitaux propres, ou d'une dette si le plan doit être réglé en trésorerie.

Cette charge de personnel représentative de l'avantage accordé (correspondant à la juste valeur des services rendus par les salariés) est évaluée par un cabinet d'actuaire à la date d'attribution des options à partir du modèle mathématique binomial de Cox, Ross et Rubinstein calculé en fonction d'un turnover déterminé sur les trois derniers exercices. Ce modèle est adapté au plan prévoyant une durée d'indisponibilité et une période de blocage. La charge est étalée sur la période d'acquisition des droits. Les plans d'attribution d'actions et les PEE sont valorisés sur la base de la valeur de marché.

1.16. Avantages au personnel

Les avantages au personnel sont comptabilisés selon la norme IAS 19 et ses amendements adoptés en juin 2012 par l'Union européenne sur la ligne « charges de personnel » au compte de résultat à l'exception des réévaluations des passifs (ou des actifs) enregistrés directement dans les capitaux propres et constatés dans les autres éléments du résultat global.

1. Indemnités de départ à la retraite

Les indemnités de départ à la retraite sont versées aux salariés au moment de leur départ en retraite en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Ces indemnités relèvent du régime des prestations définies. De ce fait, la méthode utilisée pour évaluer le montant de l'engagement du Groupe au regard des Indemnités de Fin de Carrière est la méthode rétrospective des unités de crédit projetées prévue par la norme IAS 19.

Elle représente la valeur actuelle probable des droits acquis, évalués en tenant compte des augmentations de salaires jusqu'à l'âge de départ à la retraite, des probabilités de départ et de survie.

La formule de l'engagement passé peut se décomposer en quatre termes principaux de la manière suivante :

Engagement passé = (droits acquis par le salarié) × (probabilité qu'a l'entreprise de verser ces droits) × (actualisation) × (coefficient de charges patronales) × (Ancienneté acquise / Ancienneté à la date du départ à la retraite).

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

- Taux d'actualisation : Taux de rendement des obligations des sociétés corporate de notation AA (zone euro) de maturité supérieure à dix ans ;
- Table de mortalité : TF et TH 2000-2002 ;
- Type de départ : selon les législations locales et pour la France, départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein ;
- *Turnover* : *turnover* annuel moyen observé sur trois ans ;
- Taux de progression des salaires à long terme : 2,5 %

Les écarts actuariels et d'évaluation sont directement comptabilisés dans les capitaux propres et constatés dans les autres éléments du résultat global.

Le montant de l'engagement ainsi déterminé est minoré de la valeur d'actifs éventuels de couverture. Dans le cas présent, il s'agit d'un actif du régime de type contrat d'assurance éligible dédié à la couverture des engagements pris au titre des salariés de Cogedim.

Les dispositions de la loi de financement de la Sécurité Sociale de 2008 (départ à la retraite sur la base du volontariat au-delà de 65 ans) n'ont pas d'impact significatif sur le montant de l'engagement.

2. Autres avantages postérieurs à l'emploi

Ces avantages sont offerts à travers des régimes à cotisations définies. Dans le cadre de ces régimes le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations ; la charge qui correspond aux cotisations versées est prise en compte en résultat sur l'exercice.

3. Autres avantages à long terme

Il n'existe pas d'autres avantages à long terme accordés par le groupe Altarea.

4. Indemnités de rupture de contrat de travail

Le cas échéant, les indemnités de rupture de contrat de travail sont provisionnées sur la base de la Convention Collective.

5. Avantages à court terme

Les avantages à court terme incluent notamment, un accord d'intéressement des salariés au résultat de l'Unité Économique et Sociale, signé entre les sociétés prestataires de services du Groupe, membres de l'UES, et le comité d'entreprise ; et un plan de participation des salariés aux résultats de l'entreprise s'appliquant sur les résultats de l'Unité Économique et Sociale suivant les accords de droit commun.

Les avantages du personnel à court terme incluant ceux résultant des accords ci-dessus détaillés sont portés en charges de l'exercice.

1.17. Provisions et passifs éventuels

Conformément à la norme IAS 37, une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera de manière certaine ou hautement probable une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente et pouvant être estimée de manière fiable. La provision est maintenue tant que l'échéance et le montant de la sortie de ressources ne sont pas fixés avec précision.

En général, ces provisions ne sont pas liées au cycle normal d'exploitation du Groupe. Elles sont actualisées le cas échéant sur la base d'un taux de rendement avant impôt qui reflète les risques spécifiques du passif.

Les provisions non courantes incluent pour l'essentiel celles constituées dans le cadre de litiges opposant le groupe Altarea à des tiers ou liées à l'octroi de garantie locatives aux acquéreurs de centres commerciaux.

Les passifs éventuels correspondent à une obligation potentielle dont la probabilité de survenance ou la détermination d'un montant fiable ne peuvent être établis. Ils ne sont pas comptabilisés. Une information en annexe est donnée sauf si les montants en jeu peuvent raisonnablement être estimés faibles.

1.18. Impôts

Suite à l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, le groupe Altarea est soumis à une fiscalité spécifique :

- un secteur SIIC regroupant les sociétés du Groupe ayant opté pour le régime fiscal des SIIC qui sont exonérées d'impôt sur le résultat courant et les plus-values de cession ;
- un secteur taxable pour les sociétés n'ayant pas la possibilité d'opter pour ce régime fiscal.

Les impôts sont comptabilisés selon la norme IAS 12.

Depuis l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, les impôts différés sont calculés pour les sociétés n'ayant pas opté pour ce régime et pour le résultat taxable des sociétés du secteur SIIC. Ils sont constatés sur toutes les différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs valeurs fiscales, ainsi que sur les déficits fiscaux, selon la méthode du report variable.

La valeur comptable des actifs d'impôt différé est revue à chaque date de clôture et réduite dans la mesure où il n'est plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible pour permettre l'utilisation de l'avantage de tout ou partie de ces actifs d'impôt différé. Les actifs d'impôt différés sont réappréciés à chaque date de clôture et sont reconnus dans la mesure où il devient probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer sur la base d'un *business plan* fiscal établi par le management et dérivé du *business plan* de la Société établi sur une durée de cinq ans.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués, selon la méthode du report variable, aux taux d'impôt dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt connus à la date de clôture.

Les impôts relatifs aux éléments reconnus directement en capitaux propres sont comptabilisés en capitaux propres et non dans le compte de résultat.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsqu'ils concernent une même entité fiscale et un même taux.

1.19. Chiffre d'affaires et charges associées

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs iront à la Société et que ces produits peuvent être évalués de manière fiable.

a) Loyers nets

Les loyers nets comprennent : les revenus locatifs, les autres produits nets sous déduction des charges du foncier, les charges locatives non récupérées, les frais de gestion et les dotations nettes aux provisions sur créances douteuses.

Les revenus locatifs comprennent les loyers bruts incluant l'impact de l'étalement sur la durée ferme du bail des paliers, des franchises et autres avantages octroyés contractuellement par le bailleur au preneur, notamment les allégements accordés au cours de la vie du bail.

Les autres produits nets regroupent les revenus et les charges comptabilisés au titre des droits d'entrée perçus, des indemnités de résiliation reçues et des indemnités d'éviction versées. Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle et sont comptabilisées en produit lors de leur constatation. Les indemnités d'éviction enregistrées en charge sont celles pour lesquelles il n'a pu être démontré qu'elles étaient à l'origine de l'amélioration de la rentabilité locative de l'immeuble.

Les charges du foncier correspondent aux charges des redevances des autorisations d'occupation temporaires, des baux emphytéotiques et des baux à construction, ceux-ci étant considérés comme des opérations de location simple.

Les charges locatives non récupérées correspondent aux charges normalement refacturables (charges locatives, impôts locaux...) au locataire, mais restant à la charge du propriétaire du fait de leur plafonnement ou de la vacance des surfaces locatives.

Les frais de gestion regroupent toutes les autres charges afférentes à l'activité locative : les honoraires de gestion locative, les honoraires de commercialisation à l'exception des honoraires de première commercialisation qui sont incorporés au coût de production des actifs ainsi que la perte nette sur créances douteuses.

b) Marge immobilière

La marge immobilière est la différence entre le chiffre d'affaires et le coût des ventes, des charges commerciales et des dotations nettes aux provisions sur créances douteuses et stocks.

Elle correspond principalement à la marge réalisée par les secteurs Logement et Bureau ainsi qu'à la marge résultant de la cession de programmes connexes à l'activité de développement de centres commerciaux (coque d'hypermarchés, parkings...) du secteur Commerce physique.

- Pour les activités de promotion, la marge immobilière est reconnue dans les comptes d'Altarea selon « la méthode de l'avancement ».

  L'intégralité des opérations de Vente en l'État Futur d'Achèvement et de Contrat de Promotion Immobilière est concernée par cette méthode.

  Les pertes sur « opérations nouvelles » sont inclues dans la marge immobilière.

  Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, selon la norme IAS 18 « Produits des activités ordinaires » et l'interprétation IFRIC 15 « Contrats de construction de biens immobiliers », proportionnellement à l'avancement technique des programmes mesuré par le prorata des coûts cumulés engagés par rapport au budget total prévisionnel (actualisé à chaque clôture) des coûts directement rattachables à la construction (hors le prix de revient du foncier qui est exclu du calcul) et à l'avancement de la commercialisation déterminé par le *prorata* des ventes régularisées sur le total des ventes budgétées. Le fait générateur de la reconnaissance du chiffre d'affaires est le démarrage des travaux de construction combiné à la signature d'actes authentiques de vente.

  Autrement dit, la marge immobilière est évaluée selon la méthode de la comptabilisation à l'avancement du revenu pour ces opérations de promotion, sur la base des critères suivants :

  - opération acceptée par le co-contractant ;
  - existence de documents prévisionnels fiables permettant d'estimer avec une sécurité suffisante l'économie globale de l'opération (prix de vente, avancement des travaux, risque inexistant de non réalisation de l'opération).

- Pour les activités de marchand de biens, la marge immobilière est reconnue à la livraison c'est à dire lorsque les ventes sont régularisées.

c) Marge distribution

La marge distribution est la différence entre le chiffre d'affaires et les achats consommés et les dotations nettes aux dépréciations sur stocks et créances douteuses.

Elle correspond principalement aux marges réalisées sur les ventes de marchandises pour compte propre, déduction faite des remises accordées aux clients ; ces ventes sont reconnues à l'expédition des produits. Dans une moindre mesure, elle correspond également aux prestations de service qui, lorsqu'elles sont associées aux ventes de produits, sont reconnues à l'expédition ; dans l'autre cas, elles sont reconnus à l'avancement au cours de la période où le service a été offert notamment la publicité qui est reconnu lorsque la campagne de promotion a été diffusée.

En application d'IAS 18, la Société impute chaque année en diminution du prix d'achat des marchandises vendues les remises de fin d'année, de trimestre ou du semestre. Enfin, l'impact des délais de rétractation (délai de 15 jours accordés aux clients) ou pour garantie en cas d'observance de panne sur produits défectueux pendant la période de garantie ou encore de « remboursement de la différence » est estimé sur une base statistique et vient en moins du chiffre d'affaires.

d) Commissions Galerie Marchande

La commission correspond à un pourcentage des ventes réalisées par les cybermarchands sur la plateforme de e-commerce dite Galerie Marchande de Rue du Commerce. La commission est enregistrée dans les comptes à la livraison par les cybermarchands des marchandises aux clients.

e) Frais de structure nets

Apparaissent en rubrique « Frais de structure nets » les produits et charges inhérents à l'activité des sociétés prestataires du Groupe.

• Les produits

Les produits incluent, pour chacun des secteurs d'activité, les prestations de services réalisées pour compte de tiers telles que les honoraires de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée connexes aux activités de Promotion, les prestations de gestion locative (syndic, ASL), de commercialisation ou de prestations diverses (travaux complémentaires acquéreurs).

• Les charges

Les charges incluent les coûts de personnel, les charges de structure (honoraires divers, loyers...) ainsi que les dotations aux amortissements des biens d'exploitation. Elles sont diminuées de la production immobilisée ou stockée de la période.

f) Autres produits et charges

Les autres produits et charges concernent les sociétés non prestataires du Groupe. Ils correspondent à des charges de structures et des produits divers de gestion. Les amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles autres que les actifs en exploitation sont également inclus dans cette rubrique.

1.20. Contrats de location

Selon la norme IAS 17, un contrat de location est un accord par lequel le bailleur transfère au preneur pour une période déterminée le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements. La norme IAS 17 distingue les contrats de location financement, qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif loué, des contrats de location simple.

• Les contrats de location dans les états financiers de la Société en tant que bailleur

Les revenus locatifs de la Société proviennent de contrats de location simple qui sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. La Société conserve, en effet, la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ses Immeubles de Placement.

• Traitement des paliers, des franchises et autres avantages

La norme IAS 17 prévoit que les paliers, franchises et autres avantages octroyés soient comptabilisés de façon linéaire sur la durée ferme du contrat de location qui s'entend comme étant la période durant laquelle, le locataire ne dispose pas d'un droit de résiliation. Ils viennent en augmentation ou en diminution des revenus locatifs de la période.

• Traitement des droits d'entrée

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers. À ce titre, la norme IAS 17 prévoit que les droits d'entrée sont étalés linéairement sur la durée ferme du bail.

• Indemnités de résiliation

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle.

Ces indemnités sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

• Indemnités d'éviction

Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place.

a) Remplacement d'un locataire

Si le versement d'une indemnité d'éviction permet de modifier la performance de l'actif (augmentation du loyer donc de la valeur de l'actif), cette dépense peut être capitalisée. Dans le cas contraire, cette dépense est passée en charge.

b) Rénovation d'un immeuble nécessitant le départ des locataires en place

Si le versement d'une indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est nécessaire d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est capitalisé et inclus dans le prix de revient de l'actif en cours de développement ou de restructuration.

• Les contrats de location dans les états financiers de la Société en tant que preneur

Les contrats de location de terrains ou de constructions, ou baux à construction, sont classés en tant que contrat de location simple ou location financement de la même manière que pour les contrats portant sur d'autres actifs.

Ces contrats sont classés en tant que contrats de location-financement s'ils transfèrent au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété ; à défaut, ces contrats sont classés en tant que contrat de location simple.

Un versement initial effectué à ce titre représente des pré-loyers qui sont enregistrés en charges constatées d'avance puis sont étalés sur la durée du contrat de location. Chaque contrat nécessite une analyse spécifique.

1.21. Résultat de cession d'actifs de placement

Le résultat de cession des Immeubles de Placement est la différence entre :

- le prix net vendeur encaissé sous déduction des frais afférents et de l'estimation des provisions pour garanties locatives octroyées ;
- et la juste valeur des immeubles vendus inscrite au bilan de clôture de la période précédente.

1.22. Ajustement et perte de valeur des Immeubles de Placement

Le compte de résultat enregistre sur la période les ajustements de valeur de chaque immeuble évalué à la juste valeur sur la ligne « Ajustement de valeur des Immeubles de Placement évalués à la juste valeur » ; elle est déterminée de la façon suivante :

Valeur de marché hors droits à la clôture de la période (intégrant l'impact des paliers et franchises valorisé par l'expert) moins [Valeur de marché à la clôture de la période précédente si l'immeuble était évalué à la juste valeur ou valeur au coût si l'immeuble est mis pour la première fois à la juste valeur + Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice + Effet de la période de l'étalement des paliers et franchises nets de l'étalement des droits d'entrée].

Le compte de résultat enregistre sur la période les pertes de valeur de chaque immeuble évalué au coût sur la ligne « Pertes de valeur nettes des Immeubles de Placement évalués au coût ».

1.23. Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts

Selon la norme IAS 23 révisée, le traitement comptable est l'incorporation des coûts d'emprunt directement attribuables à la construction des actifs qualifiés dans le coût de ceux-ci.

Les frais financiers affectables aux programmes sont, sauf exception, incorporés aux stocks ou aux immeubles en cours de développement et de construction durant la durée de construction de l'actif.

Le coût de l'endettement financier net regroupe les intérêts sur emprunts, y compris l'effet de l'étalement des frais d'émission, les autres dettes financières, les revenus sur prêts ou créances rattachées à des participations, les produits de cession des valeurs mobilières de placement ainsi que l'impact lié aux flux d'échange de taux dans le cadre d'opérations de couverture de taux.

Lorsqu'il existe un retard significatif sur le projet de construction, la direction peut estimer s'il s'agit d'un retard anormalement long, de ne plus capitaliser les frais financiers affectables au programme. La direction estime la date à laquelle la reprise de la capitalisation des frais financiers peut être réalisée.

1.24. Effet de l'actualisation des créances et des dettes

Le poste actualisation des dettes et créances regroupe l'effet de l'actualisation des dettes et créances dont l'échéance est supérieure à un an.

1.25. Tableau des flux de trésorerie

Le tableau est présenté selon la méthode indirecte conformément à l'option offerte par la norme IAS 7. La charge d'impôt est présentée globalement dans les flux opérationnels. Les intérêts financiers versés sont portés en flux de financement, les intérêts perçus figurent dans les flux d'investissement. Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

1.26. Secteurs opérationnels (IFRS 8)

La norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels » impose la présentation d'une information par secteur opérationnel conforme à l'organisation de la Société et à son système de *reporting* interne, établi selon les méthodes de comptabilisation et d'évaluation IFRS. Un secteur opérationnel représente une activité de la Société qui encourt des produits et des charges et dont le résultat opérationnel est régulièrement examiné par la gérance de la Société d'une part et ses dirigeants opérationnels d'autre part. Chaque secteur dispose d'informations financières isolées.

Le *reporting* interne de la Société repose sur l'analyse du résultat de la période selon :

- un cash-flow courant des opérations (FFO)[1] ;
- des variations de valeur latentes ou réalisées, des charges calculées et des frais de transaction.

(1) Fund From Operations.

Selon ces deux axes d'analyse, le résultat opérationnel qui s'entend, dans ce cadre, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence, est suivi par secteur opérationnel.

Outre cet indicateur, les actifs comptables (et certains passifs associés) sont également suivis par secteur opérationnel dès lors qu'ils sont directement liés ou affectables à un secteur ; ils représentent l'actif économique du secteur considéré.

Les secteurs opérationnels de la Société sont :

- Commerce physique : l'activité des centres commerciaux en exploitation et en développement ;
- Commerce *on-line* : l'activité de commerce en ligne ;
- Logement : l'activité de promotion résidentielle ;
- Bureau : l'activité de promotion, de services et d'investisseur dans le domaine de l'immobilier d'entreprise.

Des éléments de réconciliation appelés « Autres » permettent de rapprocher ces différents éléments de *reporting* aux indicateurs comptables.

Le coût de l'endettement, les variations de valeur des instruments financiers et leurs résultats de cession, l'impôt et le résultat des minoritaires ne sont pas affectables par secteur. Certains éléments de bilan tels les actifs et les passifs financiers sont réputés non affectables ou certains impôts différés actifs correspondant à l'activation de déficits fiscaux.

1. Le cash-flow courant des opérations (FFO)

Il mesure la création de richesse disponible pour la politique de distribution au travers du résultat net, part du Groupe du cash-flow courant des opérations (FFO). Il s'entend comme étant le résultat net, part du Groupe (ou, autrement dit, part revenant aux propriétaires de la société mère) hors les variations de valeur, les charges calculées, les frais de transaction et les variations d'impôt différé tels que définis ci-après.

Ligne Résultat opérationnel

Le **cash-flow opérationnel** s'entend comme étant le résultat opérationnel hors les variations de valeur, les charges calculées et les indemnités (frais) de transactions tels que définis ci-après.

Le **cash-flow opérationnel** de chaque secteur est présenté selon la trame suivante :

- Produits nets du secteur y compris les dépréciations d'actifs courants :
  - Commerce physique : les loyers nets ;
  - Commerce *on-line* : la marge brute distribution, les commissions de la Galerie Marchande ;
  - Logement et Bureau : la marge immobilière ;
- Frais de structure nets qui regroupent les prestations de service venant absorber une partie des frais de structure et les charges d'exploitation ;
- Les charges d'exploitation s'entendent comme étant :
  - les charges de personnel hors les charges calculées y afférentes et définies ci-après,
  - les autres charges de fonctionnement hors les dotations nettes aux amortissements et provisions non courantes,
  - les autres produits et autres charges du secteur hors les frais de transaction définis ci-après,
  - les dépenses couvertes par des reprises de provisions utilisées,
  - La part des co-entreprises ou sociétés associées : il s'agit de la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence hors la quote-part de résultat constatée au titre des variations de valeur.

Ligne Coût de l'endettement net

Il s'agit du coût de l'endettement net hors les charges calculées définies ci-après.

Ligne Impôt

Il s'agit de l'impôt exigible de la période hors les impôts différés et les impôts exigibles afférents aux écarts de valeur (*exit tax,* etc.)

Ligne Minoritaires

Il s'agit de la part du cash-flow courant des opérations (FFO) attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales. Après déduction de la part du cash-flow courant des opérations (FFO) revenant aux minoritaires est présenté le **cash-flow courant des opérations (FFO), part du Groupe** soit la part revenant aux actionnaires d'Altarea SCA puis le **cash-flow courant des opérations (FFO), part du Groupe par action**.

2. Les variations de valeur, les charges calculées et les indemnités (frais) de transaction

Les variations de valeur mesurent la création de valeur accumulée ou réalisée par la Société durant la période.

L'indicateur pertinent de suivi de la création de valeur est la variation de l'actif net réévalué de continuation auquel participe le cash-flow courant des opérations (FFO). Cet indicateur de gestion est présenté de façon détaillée dans le rapport d'activité.

La variation d'ANR est réconciliée avec le compte de résultat de la façon suivante :

ANR de l'année précédente

+	Cash-flow courant des opérations (FFO)
+	Variations de valeur, les charges calculées et les frais de transaction
-	Distribution de dividendes
+	Augmentation de capital
+/-	Autres éléments de réconciliation
=	**ANR de l'année en cours**

Ligne Résultat opérationnel

Les **variations de valeurs** concernent les gains et pertes du secteur Commerce physique :

- sur cessions d'actifs, y compris la marge immobilière des immeubles vendus en VEFA et, le cas échéant, les indemnités exceptionnelles reçues et assimilables sur le plan économique à la valeur d'un actif cédé ;
- sur valeur des Immeubles de Placement comprenant d'une part les ajustements de valeur des immeubles évalués à la juste valeur ou destinés à la vente et d'autre part les pertes de valeur des immeubles évalués au coût.

Les **charges calculées** regroupent :

- les charges ou dotations nettes de la période liées aux paiements en actions ou aux autres avantages octroyés au personnel ;
- les dotations aux amortissements ou dépréciations nettes des reprises au titre des actifs non courants autres que les Immeubles de Placement, y compris celles relatives aux actifs incorporels ou aux écarts d'acquisition identifiés lors des regroupements d'entreprises ;
- les dotations aux provisions non courantes nettes de leur reprises utilisées ou non utilisées.

Les **indemnités (frais) de transaction** regroupent les honoraires et autres charges non récurrents engagés au titre des opérations de Corporate développement qui ne sont pas éligibles à la capitalisation (par exemple, les frais engagés au titre des regroupements d'entreprises ou prises de participation aboutis ou non) ou qui ne sont pas éligibles à la catégorie des frais d'émission (par exemple, certaines commissions engagées au titre de la gestion du capital). Sont également inclus les produits ou indemnités ne relevant pas de la marche courante des affaires de la Société.

Ligne Coût de l'endettement

Il s'agit des charges calculées qui correspondent à l'étalement des frais d'émission d'emprunt.

Ligne Variations de valeur et résultats de cession des instruments financiers

Les variations de valeur représentent les ajustements de valeurs des instruments financiers évalués à la juste valeur ainsi que l'effet de l'actualisation des créances et dettes. Les résultats de cession des instruments financiers représentent les soultes engagées dans la période au titre de la restructuration ou l'annulation des instruments financiers.

Ligne Impôt

Il s'agit de l'impôt différé enregistré au titre de la période et des impôts exigibles afférents aux écarts de valeur (*exit tax*, etc.).

Ligne Minoritaires

Il s'agit de la part revenant aux actionnaires minoritaires des filiales sur variations de valeur, charges calculées, indemnités (frais) de transaction et impôt différé.

2. CHANGEMENTS COMPTABLES

2.1. Changements de méthode intervenus en 2013

La Société a décidé d'appliquer de façon anticipée les normes sur la consolidation IFRS 10 (États financiers consolidés), IFRS 11 (Partenariats) et IFRS 12 (Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités) au 1er janvier 2013 (application obligatoire au 1er janvier 2014).

Ces normes ont été publiées le 28 juin 2012 par l'IASB et adoptées le 4 avril 2013 par l'Union européenne. Ces normes sont d'application rétrospectives. Ainsi, les états financiers présentés en comparaison de ceux de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ont été retraités.

L'application de ces normes a obligé la Société à réestimer les modalités de consolidation de chacune de ses entités en fonction du niveau de contrôle qu'elle y exerce et ce, quelque soit la nature de ses liens (participations ou autres accords contractuels).

2.1.1. États financiers consolidés (IFRS 10)

En conséquence de l'application de la norme IFRS 10, la Société a procédé à un changement de méthode dans le mode de détermination du contrôle qu'elle exerce et, le cas échéant, dans le mode de consolidation de ses filiales et participations. IFRS 10 introduit un nouveau modèle de contrôle qui met l'accent sur le niveau de pouvoir que la Société exerce sur sa filiale, le droit à des revenus variables provenant de ses filiales et la capacité de la Société à utiliser son pouvoir pour influer sur le niveau de ces revenus.

En application de la norme IFRS 10, la Société a procédé à une revue du contrôle qu'elle exerce sur les entités avec qui elle est en lien, tout particulièrement lorsqu'il existe des partenaires. Cette revue n'a pas conduit à faire évoluer le périmètre des sociétés qui compose le Groupe.

2.1.2. Partenariats (IFRS 11)

La Société a analysé la nature du contrôle conjoint exercé sur l'entité avec ses partenaires.

La norme IFRS 11 distingue les activités conjointes (communes) (partenariat dans lequel les parties exerçant un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur les actifs et des obligations au titre des passifs de celle-ci) des *joint-ventures* (co-entreprises) (partenariat dans lequel les parties exerçant un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci).

La Société a ainsi revu la structure de ses partenariats, leur forme légale, leurs termes contractuels ainsi que d'autres éléments contextuels.

En conclusion de cette revue, la Société est engagée exclusivement dans des *joint-ventures* lorsqu'il s'agit de partenariats au contrôle conjoint.

En conséquence et en application de la norme IFRS 11, le mode de consolidation de ces participations est désormais la mise en équivalence. Ces participations étaient antérieurement consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle qui n'existe plus.

Les sociétés concernées sont au nombre de 104 au bilan du 1er janvier 2012 (date d'application rétrospective de ce changement de méthode), dont 18 dans le secteur Commerce physique (notamment les centres commerciaux de Carré de Soie et Villeneuve-la-Garenne – porté par l'entité Ori Alta –, mais aussi Cap 3000 – porté par les entités Alta Blue et Aldeta – avant sa prise de contrôle exclusif en décembre 2012), et 86 dans le secteur Promotion Logement ou Bureau (se référer au périmètre de consolidation).

2.1.3. Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités (IFRS 12)

En conséquence de l'application de la norme IFRS 12, la Société a adapté ses notes annexes sur ses participations mises en équivalence (se référer à la note 8.4 «Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées »).

2.1.4. Impact de ces changements sur l'état de la situation financière au 31 décembre 2012

(en millions d'euros)	31/12/2012 Publié	Retraitements		31/12/2012 Retraité
		IFRS 10	IFRS 11	
ACTIFS NON COURANTS	3 617,5	-	(58,8)	3 558,7
Immeubles de Placement	3 200,3	-	(178,4)	3 021,9
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	84,7	-	125,8	210,6
Autres actifs non courants	332,4	-	(6,3)	326,2
ACTIFS COURANTS	1 504,3	-	(127,6)	1 376,7
Stocks et en-cours nets	702,6	-	(43,8)	658,8
Clients et autres créances	456,7	-	(53,8)	402,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	321,8	-	(28,8)	293,0
Autres actifs courants	23,2	-	(1,2)	22,0
TOTAL ACTIF	5 121,8	-	(186,4)	4 935,4
CAPITAUX PROPRES	1 362,0	-	-	1 362,0
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	1 023,7	-	-	1 023,7
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	338,2	-	-	338,2
PASSIFS NON COURANTS	2 371,8	-	(112,7)	2 259,1
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 254,2	-	(106,2)	2 148,0
Autres passifs non courants	117,7	-	(6,5)	111,1
PASSIFS COURANTS	1 388,0	-	(73,7)	1 314,3
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	311,1	-	(7,5)	303,5
Instruments financiers dérivés	181,2	-	(9,7)	171,5
Dettes fournisseurs et autres dettes	892,9	-	(56,4)	836,4
Autres passifs courants	2,8	-	(0,0)	2,8
TOTAL PASSIF	5 121,8	-	(186,4)	4 935,4

Les impacts des normes IFRS 10 et IFRS 11 sur les comptes du Groupe au 31 décembre 2012 sont imputables en totalité à l'application de la norme IFRS 11. Ils résultent du changement de mode de consolidation des co-entreprises, à présent consolidées par mise en équivalence et antérieurement consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

2.1.5. Impact de ces changements sur l'état de la situation financière au 1er janvier 2012

(en millions d'euros)	01/01/2012 Publié	Retraitements		01/01/2012 Retraité
		IFRS 10	IFRS 11	
ACTIFS NON COURANTS	**3 241,2**	**-**	**(184,3)**	**3 056,9**
Immeubles de Placement	2 820,5	-	(306,4)	2 514,1
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	76,5	-	140,2	216,7
Autres actifs non courants	344,2	-	(18,1)	326,1
ACTIFS COURANTS	**1 402,1**	**-**	**(104,3)**	**1 297,8**
Stocks et en-cours nets	684,2	-	(45,8)	638,5
Clients et autres créances	390,2	-	(17,6)	372,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	263,2	-	(40,1)	223,1
Autres actifs courants	64,5	-	(0,8)	63,7
TOTAL ACTIF	**4 643,3**	**-**	**(288,6)**	**4 354,7**
CAPITAUX PROPRES	**1 116,1**	**-**	**-**	**1 116,1**
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	**988,1**	**-**	**-**	**988,1**
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	**128,0**	**-**	**-**	**128,0**
PASSIFS NON COURANTS	**2 259,8**	**-**	**(221,9)**	**2 037,9**
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 185,4	-	(202,7)	1 982,7
Autres passifs non courants	74,4	-	74,5	(74,5)
PASSIFS COURANTS	**1 267,3**	**-**	**(66,6)**	**1 200,6**
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	275,4	-	(2,0)	273,4
Instruments financiers dérivés	130,2	-	(7,7)	122,5
Dettes fournisseurs et autres dettes	860,5	-	(56,7)	803,8
Autres passifs courants	1,2	-	(0,3)	1,0
TOTAL PASSIF	**4 643,3**	**-**	**(288,6)**	**4 354,7**

Les impacts des normes IFRS 10 et IFRS 11 sur les comptes du Groupe au 1er janvier 2012 sont imputables en totalité à l'application de la norme IFRS 11. Ils résultent du changement de mode de consolidation des co-entreprises, à présent consolidées par mise en équivalence et antérieurement consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

2.1.6. Impact de ces changements sur l'état du résultat global au 31 décembre 2012

(en millions d'euros)	31/12/2012 Publié	Retraitements		31/12/2012 Retraité
		IFRS 10	IFRS 11	
Revenus locatifs	160,4	-	(16,5)	143,9
Loyers nets	**145,8**	**-**	**(15,7)**	**130,2**
Chiffre d'affaires	1 074,5	-	(85,1)	989,4
Marge immobilière	**140,7**	**-**	**(11,8)**	**128,9**
Chiffre d'affaires distribution et autres	315,7	-	-	315,7
Marge distribution	**24,4**	**-**	**-**	**24,4**
Commissions Galerie Marchande	**9,4**	**-**	**-**	**9,4**
Prestations de services externes	24,0	-	3,0	27,0
Frais de structure nets	**(92,6)**	**-**	**0,7**	**(91,9)**
Autres	**(6,3)**	**-**	**2,0**	**(4,3)**
Résultat sur cession d'actifs de placement	**(0,8)**	**-**	**-**	**(0,8)**
Variations de valeur des Immeubles de Placement	**20,0**	**-**	**(9,4)**	**10,6**
Pertes de valeur nettes sur Immeubles de Placement évalués au coût	**(0,4)**	**-**	**-**	**(0,4)**
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	**(0,2)**	**-**	**0,1**	**(0,1)**
Dotation nette aux provisions	**(0,8)**	**-**	**0,1**	**(0,7)**
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	**5,7**	**-**	**10,7**	**16,4**
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	245,0	-	(23,3)	221,7
Coût de l'endettement net	**(75,5)**	**-**	**8,2**	**(67,3)**
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	**(78,4)**	**-**	**4,5**	**(73,9)**
Actualisation des dettes et créances	**(0,0)**	**-**	**-**	**(0,0)**
Résultat de cession de participation	**0,7**	**-**	**-**	**0,7**
Impôt sur les résultats	**(31,6)**	**-**	**10,6**	**(21,0)**
RÉSULTAT NET	60,2	-	-	60,2
dont Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	55,9	-	-	55,9
dont Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	4,3	-	-	4,3
RÉSULTAT NET PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREA SCA DE BASE PAR ACTION (€)	5,37			5,37
RÉSULTAT NET PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREA SCA DILUÉ PAR ACTION (€)	5,30			5,30

2.1.7. Impact de ces changements sur le compte de résultat analytique au 31 décembre 2012

(en millions d'euros)	31/12/2012 Publié			Retraitements IFRS 10 et 11			31/12/2012 Retraité		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Revenus locatifs	160,4	-	160,4	(16,5)	-	(16,5)	143,9	-	143,9
Autres charges	(14,6)	-	(14,6)	0,8	-	0,8	(13,7)	-	(13,7)
Loyers nets	**145,8**	**-**	**145,8**	**(15,7)**	**-**	**(15,7)**	**130,2**	**-**	**130,2**
Prestations de services externes	18,0	-	18,0	3,0	-	3,0	21,0	-	21,0
Production immobilisée et stockée	12,2	-	12,2	(2,4)	-	(2,4)	9,8	-	9,8
Charges d'exploitation	(50,5)	(1,5)	(52,0)	2,1	-	2,1	(48,4)	(1,5)	(49,9)
Frais de structure nets	**(20,3)**	**(1,5)**	**(21,7)**	**2,7**	**-**	**2,7**	**(17,6)**	**(1,5)**	**(19,1)**
Part des mises en équivalence	**9,4**	**(3,0)**	**6,4**	**5,1**	**(2,8)**	**2,3**	**14,5**	**(5,9)**	**8,7**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**-**	**(1,7)**	**(1,7)**	**-**	**0,0**	**0,0**	**-**	**(1,7)**	**(1,7)**
Chiffre d'affaires	-	12,3	12,3	-	(11,4)	(11,4)	-	0,9	0,9
Gains/Pertes sur cessions d'actifs [a]	**-**	**4,8**	**4,8**	**-**	**(1,4)**	**-**	**-**	**3,3**	**3,3**
Gains/Pertes sur valeur des Immeubles de Placement	**-**	**19,6**	**19,6**	**-**	**(9,4)**	**(9,4)**	**-**	**10,2**	**10,2**
Indemnités (frais) de transaction	**-**	**9,1**	**9,1**	**-**	**-**	**-**	**-**	**9,1**	**9,1**
RÉSULTAT COMMERCE PHYSIQUE	135,0	27,3	162,2	(7,9)	(13,7)	(21,6)	127,1	13,6	140,7
Chiffre d'affaires distribution et autres	315,7	(0,0)	315,7	-	-	-	315,7	(0,0)	315,7
Marge distribution	**24,4**	**(0,0)**	**24,4**	**-**	**-**	**-**	**24,4**	**(0,0)**	**24,4**
Commissions Galerie Marchande	**9,4**	**-**	**9,4**	**-**	**-**	**-**	**9,4**	**-**	**9,4**
RÉSULTAT COMMERCE *ON-LINE*	(6,0)	(7,9)	(13,9)	-	-	-	(6,0)	(7,9)	(13,9)
Chiffre d'affaires	948,6	-	948,6	(34,2)	-	(34,2)	914,4	-	914,4
Coût des ventes et autres charges	(820,7)	-	(820,7)	29,1	-	29,1	(791,7)	-	(791,7)
Marge immobilière	**127,8**	**-**	**127,8**	**(5,2)**	**-**	**(5,2)**	**122,7**	**-**	**122,7**
Prestations de services externes	0,6	-	0,6	(0,0)	-	(0,0)	0,6	-	0,6
Production stockée	57,4	-	57,4	0,0	-	0,0	57,4	-	57,4
Charges d'exploitation	(85,0)	(1,9)	(87,0)	0,1	-	0,1	(84,9)	(1,9)	(86,8)
Frais de structure nets	**(27,0)**	**(1,9)**	**(28,9)**	**0,1**	**-**	**0,1**	**(26,9)**	**(1,9)**	**(28,8)**
Part des mises en équivalence	**(0,3)**	**-**	**(0,3)**	**5,2**	**(0,0)**	**5,2**	**4,9**	**(0,0)**	**4,9**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**-**	**(2,9)**	**(2,9)**	**-**	**0,1**	**0,1**	**-**	**(2,8)**	**(2,8)**
Indemnités (frais) de transaction	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
RÉSULTAT LOGEMENT	100,5	(4,8)	95,7	0,2	0,1	0,2	100,7	(4,7)	95,9
Chiffre d'affaires	113,6	-	113,6	(39,4)	-	(39,4)	74,2	-	74,2
Coût des ventes et autres charges	(106,2)	-	(106,2)	34,2	-	34,2	(72,0)	-	(72,0)
Marge immobilière	**7,3**	**-**	**7,3**	**(5,2)**	**-**	**(5,2)**	**2,1**	**-**	**2,1**
Prestations de services externes	5,3	-	5,3	-	-	-	5,3	-	5,3
Production stockée	5,1	-	5,1	(0,0)	-	(0,0)	5,1	-	5,1
Charges d'exploitation	(12,2)	(0,7)	(13,0)	(0,0)	-	(0,0)	(12,3)	(0,7)	(13,0)
Frais de structure nets	**(1,9)**	**(0,7)**	**(2,6)**	**(0,0)**	**-**	**(0,0)**	**(1,9)**	**(0,7)**	**(2,7)**
Part des mises en équivalence	**(0,4)**	**-**	**(0,4)**	**5,1**	**(1,9)**	**3,2**	**4,8**	**(1,9)**	**2,8**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**-**	**(0,3)**	**(0,3)**	**-**	**0,1**	**0,1**	**-**	**(0,2)**	**(0,2)**
Indemnités (frais) de transaction	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
RÉSULTAT BUREAU	5,1	(1,0)	4,1	(0,1)	(1,9)	(2,0)	5,0	(2,9)	2,1
Autres	0,1	-	0,1	-	-	-	0,1	-	0,1
Autres (Corporate)	(2,5)	(0,6)	(3,1)	0,0	-	0,0	(2,5)	(0,6)	(3,0)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	232,1	12,9	245,0	(7,8)	(15,5)	(23,3)	224,3	(2,5)	221,7
Coût de l'endettement net	**(71,7)**	**(3,8)**	**(75,5)**	**7,8**	**0,5**	**8,3**	**(63,9)**	**(3,3)**	**(67,2)**
Actualisation des dettes et créances	**-**	**(0,0)**	**(0,0)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(0,0)**	**(0,0)**
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	**-**	**(78,4)**	**(78,4)**	**-**	**4,5**	**4,5**	**-**	**(73,9)**	**(73,9)**
Résultat de cession de participation	**-**	**0,7**	**0,7**	**-**	**-**	**-**	**-**	**0,7**	**0,7**
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	160,4	(68,6)	91,8	(0,1)	(10,5)	(10,6)	160,3	(79,1)	81,2
Impôts sur les sociétés	**(1,9)**	**(29,8)**	**(31,6)**	**0,1**	**10,5**	**10,6**	**(1,7)**	**(19,3)**	**(21,0)**
RÉSULTAT NET	158,6	(98,4)	60,2	-	-	-	158,6	(98,4)	60,2
Minoritaires	(8,9)	4,6	(4,3)	-	-	-	(8,8)	4,5	(4,3)
RÉSULTAT NET, part du Groupe	**149,7**	**(93,8)**	**55,9**	**-**	**-**	**-**	**149,7**	**(93,8)**	**55,9**
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	10 547 562	10 547 562	10 547 562	-	-	-	10 547 562	10 547 562	10 547 562
RÉSULTAT NET PAR ACTION (€/action), part du Groupe	14,19	(8,90)	5,30	-	-	-	14,19	(8,90)	5,30

(a) La marge immobilière connexe à l'activité de développement des immeubles pour compte propre en 2012 passe de 5,5 millions d'euros (publié) à 4,1 millions d'euros (retraité).

2.1.8. Évaluation de la juste valeur (IFRS 13)

Application aux instruments financiers évalués à la juste valeur

L'évaluation des instruments financiers dérivés de couverture de taux au 31 décembre 2013 a été réalisée en tenant compte de l'ajustement de crédit de valeur (CVA), lorsque la valorisation est positive, et de l'ajustement de débit de valeur (DVA), lorsque la valorisation est négative, conformément à IFRS 13.

Cet ajustement mesure, par l'application à chaque date de flux de la valorisation une probabilité de défaut, le risque de contrepartie, qui se définit comme le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux de marché en vigueur à la suite d'un défaut d'une des contreparties. Le CVA, calculé pour une contrepartie donnée, considère la probabilité de défaut de cette contrepartie. Le DVA, basé sur le risque de crédit de la Société, correspond à la perte à laquelle la contrepartie pourrait faire face en cas de défaut de la Société.

L'impact est une variation de juste valeur des instruments financiers dérivés positive de 1,8 million d'euros sur le résultat net de la période en 2013. Par ailleurs, cet ajustement n'étant pas rétrospectif, il n'y a aucun impact sur les états financiers 2012.

Application aux actifs non-financiers

Les actifs non-financiers évalués à la juste valeur sont les Immeubles de Placements détenus par le Groupe.

En conséquence, il a été pris en compte systématiquement l'utilisation optimale de l'actif tenant compte de la destination retenue à la date de clôture par la direction de la Société. Les critères de détermination de la première mise à la juste valeur d'un actif restent inchangés de telle sorte à disposer d'une évaluation fiable.

2.1.9. Immobilisations incorporelles (IAS 38)

La durée d'amortissement de la marque RueduCommerce a fait l'objet d'un changement d'estimation comptable de 10 à 20 ans compte-tenu de son rayonnement désormais multicanal. L'impact de ce changement s'élève à 2,3 millions d'euros net d'impôt différé.

3. SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1. Éléments de résultat par secteur opérationnel

(en millions d'euros)	31/12/2013			31/12/2012 Retraité [b]		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Revenus locatifs	174,4	-	174,4	143,9	-	143,9
Autres charges	(16,4)	-	(16,4)	(13,7)	-	(13,7)
Loyers nets	**158,0**	**-**	**158,0**	**130,2**	**-**	**130,2**
Prestations de services externes	21,8	-	21,8	21,0	-	21,0
Production immobilisée et stockée	12,3	-	12,3	9,8	-	9,8
Charges d'exploitation	(51,4)	(1,8)	(53,2)	(48,4)	(1,5)	(49,9)
Frais de structure nets	**(17,3)**	**(1,8)**	**(19,2)**	**(17,6)**	**(1,5)**	**(19,1)**
Part des mises en équivalence	**13,3**	**25,1**	**38,4**	**14,5**	**(5,9)**	**8,7**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**-**	**(1,7)**	**(1,7)**	**-**	**(1,7)**	**(1,7)**
Gains/Pertes sur cessions d'actifs	**-**	**8,8**	**8,8**	**-**	**3,3**	**3,3**
Gains/Pertes sur valeur des Immeubles de Placement	**-**	**39,9**	**39,9**	**-**	**10,2**	**10,2**
Indemnités (frais) de transaction	**-**	**(1,7)**	**(1,7)**	**-**	**9,1**	**9,1**
RÉSULTAT COMMERCE PHYSIQUE	153,9	68,5	222,4	127,1	13,6	140,7
Chiffre d'affaires distribution et autres	318,6	(0,0)	318,6	315,7	(0,0)	315,7
Achats consommés	(296,1)	-	(296,1)	(289,0)	-	(289,0)
Dotation nette aux provisions	(1,7)	-	(1,7)	(2,3)	-	(2,3)
Marge distribution	**20,8**	**(0,0)**	**20,8**	**24,4**	**(0,0)**	**24,4**
Commissions Galerie Marchande	**9,6**	**-**	**9,6**	**9,4**	**-**	**9,4**
Charges d'exploitation	(42,8)	(0,3)	(43,1)	(39,9)	(0,3)	(40,2)
Frais de structure nets	**(42,8)**	**(0,3)**	**(43,1)**	**(39,9)**	**(0,3)**	**(40,2)**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**-**	**(45,7)**	**(45,7)**	**-**	**(6,4)**	**(6,4)**
Indemnités (frais) de transaction	**-**	**(1,0)**	**(1,0)**	**-**	**(1,2)**	**(1,2)**
RÉSULTAT COMMERCE *ON-LINE*	(12,5)	(47,0)	(59,5)	(6,0)	(7,9)	(13,9)
Chiffre d'affaires	883,2	-	883,2	914,4	-	914,4
Coût des ventes et autres charges	(788,5)	-	(788,5)	(791,7)	-	(791,7)
Marge immobilière	**94,7**	**-**	**94,7**	**122,7**	**-**	**122,7**
Prestations de services externes	0,1	-	0,1	0,6	-	0,6
Production stockée	54,9	-	54,9	57,4	-	57,4
Charges d'exploitation	(92,0)	(1,4)	(93,4)	(84,9)	(1,9)	(86,8)
Frais de structure nets	**(37,0)**	**(1,4)**	**(38,5)**	**(26,9)**	**(1,9)**	**(28,8)**
Part des mises en équivalence	**4,6**	**0,1**	**4,7**	**4,9**	**(0,0)**	**4,9**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**-**	**(3,4)**	**(3,4)**	**-**	**(2,8)**	**(2,8)**
Indemnités (frais) de transaction	**-**	**(0,5)**	**(0,5)**	**-**	**-**	**-**
RÉSULTAT LOGEMENT	62,3	(5,2)	57,0	100,7	(4,7)	95,9
Chiffre d'affaires	107,5	-	107,5	74,2	-	74,2
Coût des ventes et autres charges	(93,4)	-	(93,4)	(72,0)	-	(72,0)
Marge immobilière	**14,1**	**-**	**14,1**	**2,1**	**-**	**2,1**
Prestations de services externes	3,3	-	3,3	5,3	-	5,3
Production stockée	2,7	-	2,7	5,1	-	5,1
Charges d'exploitation	(12,9)	(0,5)	(13,4)	(12,3)	(0,7)	(13,0)
Frais de structure nets	**(6,8)**	**(0,5)**	**(7,3)**	**(1,9)**	**(0,7)**	**(2,7)**
Part des mises en équivalence	**8,1**	**(1,1)**	**7,1**	**4,8**	**(1,9)**	**2,8**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**-**	**(0,3)**	**(0,3)**	**-**	**(0,2)**	**(0,2)**
Indemnités (frais) de transaction	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
RÉSULTAT BUREAU	15,5	(1,9)	13,6	5,0	(2,9)	2,1
Autres (Corporate)	**(0,6)**	**(0,6)**	**(1,2)**	**(2,5)**	**(0,6)**	**(3,0)**
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	218,6	13,8	232,4	224,3	(2,5)	221,7
Coût de l'endettement net	**(48,2)**	**(6,6)**	**(54,8)**	**(63,9)**	**(3,3)**	**(67,2)**
Actualisation des dettes et créances	**-**	**(0,2)**	**(0,2)**	**-**	**(0,0)**	**(0,0)**
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	**-**	**22,2**	**22,2**	**-**	**(73,9)**	**(73,9)**
Résultat de cession de participation	**-**	**(0,0)**	**(0,0)**	**-**	**0,7**	**0,7**
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	170,4	29,2	199,6	160,3	(79,1)	81,2
Impôts sur les sociétés	**(2,7)**	**23,2**	**20,4**	**(1,7)**	**(19,3)**	**(21,0)**
Impôt exigible [a]	(2,7)	(33,3)	(36,0)	(1,7)	(0,2)	(1,9)
Impôts différés	-	56,5	56,5	-	(19,1)	(19,1)
RÉSULTAT NET	167,7	52,3	220,0	158,6	(98,4)	60,2
Minoritaires	**(25,5)**	**(48,3)**	**(73,8)**	**(8,8)**	**4,5**	**(4,3)**
RÉSULTAT NET, part du Groupe	**142,2**	**4,1**	**146,2**	**149,7**	**(93,8)**	**55,9**
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	*11 231 747*	*11 231 747*	*11 231 747*	*10 547 562*	*10 547 562*	*10 547 562*
RÉSULTAT NET PAR ACTION (€/action), part du Groupe	12,66	0,36	13,02	14,19	(8,90)	5,30

(a) L'impôt exigible en Variations de valeur est principalement dû à l'*exit tax* consécutive à l'option en 2013 de la société Aldeta au régime fiscal SIIC ; cet impôt avait été provisionné en 2012 en impôt différé.
(b) La Société a décidé d'appliquer les nouvelles normes sur la consolidation (IFRS 10 et 11) à compter du 1er janvier 2013. Ces normes s'appliquant de façon rétrospective, en conséquence les états financiers présentés au titre des exercices comparatifs ont été retraités.

3.2. Éléments du Bilan par secteur opérationnel

Au 31 décembre 2013

(en millions d'euros)	Commerce physique	Commerce *on-line*	Logement	Bureau	Autres	Total
Actifs et passifs opérationnels						
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**17,9**	**36,1**	**174,0**	**9,0**	**0,7**	**237,7**
dont Écarts d'acquisition	*15,7*	*-*	*104,0*	*9,0*	*-*	*128,7*
dont Marques	*-*	*32,0*	*66,6*	*-*	*-*	*98,6*
dont Autres immobilisations incorporelles	*2,0*	*4,2*	*3,6*	*0,0*	*0,7*	*10,4*
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**3,7**	**3,3**	**5,5**	**0,0**	**0,1**	**12,6**
IMMEUBLES DE PLACEMENT	**3 029,0**	**-**	**-**	**-**	**-**	**3 029,0**
dont Immeubles de Placement évalués à la juste valeur	*2 917,9*	*-*	*-*	*-*	*-*	*2 917,9*
dont Immeubles de Placement évalués au coût	*111,1*	*-*	*-*	*-*	*-*	*111,1*
ACTIFS NON COURANTS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	**1,7**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1,7**
TITRES ET INVESTISSEMENTS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE OU NON CONSOLIDÉES	**213,0**	**0,1**	**29,3**	**36,2**	**-**	**278,6**
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS	**(11,6)**	**(10,6)**	**(58,2)**	**0,4**	**104,3**	**24,3**
dont Impôts différés sur déficits fiscaux	*10,9*	*-*	*-*	*-*	*104,3*	*115,2*
dont Impôts différés sur incorporels identifiés	*(4,9)*	*(11,0)*	*(22,9)*	*-*	*-*	*(38,9)*
dont Impôts différés sur autres différences temporelles	*(17,6)*	*0,4*	*(35,3)*	*0,4*	*-*	*(52,1)*
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION	**9,7**	**(8,7)**	**301,8**	**21,2**	**2,8**	**326,7**
dont Stocks et en-cours nets	*0,9*	*35,2*	*536,3*	*33,9*	*-*	*606,4*
dont Clients et autres créances	*81,4*	*53,5*	*243,4*	*34,6*	*3,4*	*416,4*
dont Dettes fournisseurs et autres dettes	*72,7*	*97,5*	*478,0*	*47,3*	*0,7*	*696,1*
Total actifs et passifs opérationnels	**3 263,3**	**20,2**	**452,4**	**66,8**	**107,8**	**3 910,6**
Augmentation brute des Immeubles de Placement	101,2	-	-	-	-	101,2
dont Immeubles de Placement évalués à la juste valeur	*89,1*	*-*	*-*	*-*	*-*	*89,1*
dont Immeubles de Placement évalués au coût	*12,1*	*-*	*-*	*-*	*-*	*12,1*

Au 31 décembre 2012 (Retraité)

(en millions d'euros)	Commerce physique	Commerce *on-line*	Logement	Bureau	Autres	Total
Actifs et passifs opérationnels						
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**16,3**	**76,9**	**174,1**	**9,0**	**0,4**	**276,7**
dont Écarts d'acquisition	*15,7*	*37,9*	*104,0*	*9,0*	*-*	*166,6*
dont Marques	*-*	*32,0*	*66,6*	*-*	*-*	*98,6*
dont Autres immobilisations incorporelles	*0,6*	*7,0*	*3,5*	*0,0*	*0,4*	*11,5*
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**4,1**	**1,0**	**6,0**	**0,0**	**0,1**	**11,3**
IMMEUBLES DE PLACEMENT	**3 021,9**	**-**	**-**	**-**	**-**	**3 021,9**
dont Immeubles de Placement évalués à la juste valeur	*2 869,6*	*-*	*-*	*-*	*-*	*2 869,6*
dont Immeubles de Placement évalués au coût	*152,4*	*-*	*-*	*-*	*-*	*152,4*
ACTIFS NON COURANTS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	**4,8**	**-**	**-**	**-**	**-**	**4,8**
TITRES ET INVESTISSEMENTS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE OU NON CONSOLIDÉES	**162,8**	**0,3**	**31,3**	**16,1**	**-**	**210,6**
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS	**(49,5)**	**(12,6)**	**(62,1)**	**3,7**	**89,7**	**(30,9)**
dont Impôts différés sur déficits fiscaux	*9,4*	*-*	*-*	*-*	*89,7*	*99,0*
dont Impôts différés sur incorporels identifiés	*(6,1)*	*(13,0)*	*(22,9)*	*-*	*-*	*(42,1)*
dont Impôts différés sur autres différences temporelles	*(52,8)*	*0,4*	*(39,2)*	*3,7*	*-*	*(87,9)*
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION	**20,6**	**8,2**	**208,6**	**23,8**	**5,7**	**267,0**
dont Stocks et en-cours nets	*0,9*	*38,2*	*554,4*	*65,2*	*-*	*658,8*
dont Clients et autres créances	*94,1*	*47,1*	*233,8*	*15,8*	*1,9*	*392,7*
dont Dettes fournisseurs et autres dettes	*74,4*	*77,1*	*579,6*	*57,3*	*(3,8)*	*784,5*
Total actifs et passifs opérationnels	**3 181,0**	**73,8**	**357,9**	**52,7**	**95,9**	**3 761,4**
Augmentation brute des Immeubles de Placement	66,8	-	-	-	-	66,8
dont Immeubles de Placement évalués à la juste valeur	*43,2*	*-*	*-*	*-*	*-*	*43,2*
dont Immeubles de Placement évalués au coût	*23,6*	*-*	*-*	*-*	*-*	*23,6*

3.3. Chiffre d'affaires par zone géographique

En 2013, comme en 2012, aucun client n'atteint à lui seul 10 % du chiffre d'affaires du Groupe.

	31/12/2013					31/12/2012 Retraité				
(en millions d'euros)	France	Italie	Espagne	Autres	Total	France	Italie	Espagne	Autres	Total
Revenus locatifs	142,7	23,7	8,0	-	174,4	109,9	26,1	7,8	-	143,9
Prestations de services externes	21,1	0,5	0,3	-	21,8	20,4	0,4	0,3	-	21,0
Chiffre d'affaires de la marge immobilière	-	-	-	-	-	0,9	-	-	-	0,9
RÉSULTAT COMMERCE PHYSIQUE	163,7	24,2	8,2	-	196,1	131,2	26,5	8,1	-	165,8
Volume d'affaires global	*428,5*	-	-	-	*428,5*	*423,2*	-	-	-	*423,2*
Chiffre d'affaires distribution et autres	318,6	-	-	-	318,6	315,7	-	-	-	315,7
Commissions Galerie Marchande	9,6	-	-	-	9,6	9,4	-	-	-	9,4
RÉSULTAT COMMERCE *ON-LINE*	328,1	-	-	-	328,1	325,1	-	-	-	325,1
Chiffre d'affaires	883,2	-	-	-	883,2	914,4	-	-	-	914,4
Prestations de services externes	0,1	-	-	-	0,1	0,6	-	-	-	0,6
RÉSULTAT LOGEMENT	883,3	-	-	-	883,3	915,0	-	-	-	915,0
Chiffre d'affaires	107,5	-	-	-	107,5	74,2	-	-	-	74,2
Prestations de services externes	1,8	-	-	1,6	3,3	3,5	-	-	1,8	5,3
RÉSULTAT BUREAU	109,3	-	-	1,6	110,8	77,6	-	-	1,8	79,4
Autres (Corporate)	0,1	-	-	-	0,1	0,1	-	-	-	0,1
Autres	**0,1**	**-**	**-**	**-**	**0,1**	**0,1**	**-**	**-**	**-**	**0,1**
Total du Chiffre d'affaires	1 484,5	24,2	8,2	1,6	1 518,5	1 449,1	26,5	8,1	1,8	1 485,5

4. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

4.1. Exercice 2013

Corporate

L'Offre Publique de Retrait suivie d'un retrait obligatoire initiée le 28 mars 2013 visant les actions de la société Rue du Commerce a eu pour conséquence de porter la participation d'Altacom à 100 %. Les actions de la société Rue du Commerce ont été radiées le 3 mai 2013 du compartiment C du marché règlementé NYSE Euronext Paris à l'issue de cette Offre Publique de Retrait.

Le 27 juin 2013, Altarea a acquis les 15 % de l'actionnaire minoritaire de la SCI Bercy Village 2. Le rachat a été réalisé par voie d'absorption d'Aréal (la société portant les 15 %) en contrepartie de l'émission de 145 000 actions Altarea, opération décidée lors de l'assemblée générale du 27 juin et rétroactive au 1er juin 2013.

Le 3 décembre 2013, après une période de négociation exclusive initiée au cours du 1er semestre 2013, le groupe Altarea Cogedim et Allianz Real Estate ont conclu un partenariat de long terme sur un portefeuille de cinq actifs de commerce «core» en France détenus et gérés par Altarea Cogedim. Ce portefeuille comprend les actifs de Bercy Village, de Toulouse Gramont, des Boutiques de la Gare de l'Est, de l'Espace Chanteraines à Gennevilliers, ainsi que le projet de développement de Toulon-La Valette, représentant au total une valeur d'actif supérieure à 800 millions d'euros. Ce partenariat prend la forme d'une prise de participation minoritaire de compagnies d'assurances allemandes du groupe Allianz à hauteur de 49 % dans les structures propriétaires des actifs, pour un investissement total de 395 millions d'euros (360 millions d'euros au 31 décembre 2013).

Altarea Cogedim conserve le contrôle et la gestion des actifs du portefeuille. Ce partenariat permet au groupe Altarea Cogedim de réduire son endettement de manière significative et de dégager des ressources financières pour poursuivre son développement, tout en conservant la maîtrise d'actifs stratégiques.

Commerce physique

Le secteur Commerce physique a enregistré une baisse de ses taux de capitalisation en France, traduisant la tendance du marché pour les actifs les plus performants et une hausse à l'international traduisant la situation économique de l'Italie.

Dans un environnement où la consommation des ménages reste atone, le volume d'affaires TTC des locataires des centres commerciaux de la Société est toujours résistant s'établissant à +0,7 % à comparer à un indice national en baisse : - 2,1 %.

Cessions

Altarea a continué sa stratégie de recentrage sur les actifs de centres commerciaux de grande taille et a ainsi cédé, le 27 février 2013, le Centre d'affaires du Kremlin-Bicêtre, le 16 janvier 2013, le centre commercial situé à Chambéry et, le 30 septembre 2013, le centre de Chalon-sur-Saône.

Acquisition

Le Groupe a acquis, le 19 décembre 2013, un centre commercial situé à Orgeval (78).

Livraison et développements

Le Family Village® Les Costières à Nîmes, d'une surface de 27 500 m² GLA, a ouvert au public le 4 avril 2013.

Altarea poursuit ses développements, principalement :

- la construction du centre régional situé à Villeneuve-la-Garenne à la commercialisation entièrement réalisée et dont l'ouverture est prévue le 9 avril 2014 ;
- la poursuite des travaux de restructuration du centre existant de Cap 3000 ;
- la poursuite de la restructuration du centre de Massy ;
- le 18 juin, la CDAC des Alpes-Maritimes a donné son feu vert pour l'extension du centre de Cap 3000 pour 35 000 m² GLA ;
- en octobre 2013, le lancement de la phase de construction du centre de Toulon-La Valette ;
- fin août 2013, le démarrage de la réalisation de l'extension du centre situé à Aix-en-Provence ;
- mi-2013, le Groupe a décidé de revoir l'offre du site d'Aubergenville pour y intégrer un village de marques.

Altarea a par ailleurs signé un accord avec la Caisse des dépôts et consignation pour la réalisation d'un pôle Commerce de 32 500 m² situé boulevard Macdonald, à Paris. Dans cette opération, Altarea est associé à la CDC au sein d'une structure aujourd'hui détenue 50/50.

Commerce *on-line*

En 2013, le e-commerce français continue d'afficher une croissance de +13,5%, principalement générée par la création de nouveaux sites.

La fréquentation du site de RueduCommerce.com continue de progresser avec 188 millions de visites durant l'année (+4,1%) et Rue du Commerce maintient également son positionnement de site leader, dans le « Top 10 » des sites marchands généralistes en France à la 7e place (positionnement assis sur le nombre moyen mensuel de Visiteurs Uniques).

Altarea est ainsi l'un des principaux acteurs du e-commerce en France, avec sa marque RueduCommerce dont le volume d'affaires a représenté 429 millions d'euros en 2013 (+1%).

Logement

En 2013, le nombre de réservations approche les 86 000 logements soit un nombre comparable à 2012. En comparaison des 15 dernières années, cette performance se situerait à un point bas expliqué par la diminution des ventes aux investisseurs privés avec, depuis le début de l'année 2013, la disparition du dispositif fiscal Scellier et le démarrage progressif du dispositif Duflot.

Dans un marché toujours en baisse, Altarea Cogedim maintient ses parts de marché avec 1 016 millions d'euros TTC (3 732 lots) de réservations de logements neufs en progression de +18% comparé à l'année 2012 (+17% en volume). À fin décembre 2013, le *backlog* logements s'établit à 1 331 millions d'euros, soit 17 mois d'activité, ce qui confère au Groupe une très bonne visibilité sur les résultats futurs de la Promotion Logements.

Bureau

Avec un contexte économique inchangé depuis plusieurs mois, les investisseurs continuent de faire preuve de grande prudence et se positionnent exclusivement sur des actifs « core », neufs ou restructurés et loués.

En 2013, Altarea Cogedim a connu une activité importante tant en promotion qu'en investissement ou en prestation. Ainsi, l'année 2013 a été marquée par des livraisons importantes : l'hôtel 4 étoiles situé dans l'ancien Palais de Justice de Nantes et l'hôtel 5 étoiles situé dans l'ancien hôpital de l'Hôtel-Dieu de Marseille ainsi que par la réponse aux besoins de grands utilisateurs (Sanofi, Safran, Mercedes) tout en se positionnant en investisseur (*via* le fonds AltaFund) sur des grandes opérations (Neuilly Charles de Gaulle, SEMAPA Paris XIII).

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

Au 31 décembre 2013, le Groupe maîtrise un volume d'activité en tant que promoteur, maître d'œuvre ou investisseur de près de 516 000 m² SHON essentiellement composé de bureaux.

Au 31 décembre 2013, le *backlog* VEFA/CPI représente 78 millions d'euros et le Groupe dispose également d'un *backlog* d'honoraires de MOD stable de 4,7 millions d'euros.

4.2. Exercice 2012

Corporate

L'assemblée générale du 25 mai 2012 a offert aux actionnaires l'option entre le paiement du dividende ordinaire, en numéraire ou en actions Altarea SCA à créer. Le prix d'émission des actions nouvelles remises en paiement a été fixé à 94,31 euros, égal à 90% de la moyenne des premiers cours cotés lors des vingt séances de Bourse précédant le jour de l'assemblée générale diminuée du montant du dividende unitaire de 9 euros décidé par l'assemblée.

L'option du paiement en actions du dividende versé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 a rencontré un grand succès. Elle a été souscrite à hauteur de 76,76% et s'est traduite par une augmentation de capital intervenue le 11 juin 2012 à la levée de l'option.

732 624 actions nouvelles ont été créées, livrées et admises aux négociations le 3 juillet 2012. Le montant du dividende payé en numéraire s'est élevé à 22,3 millions d'euros et a été versé aux actionnaires le même jour.

Commerce physique

Le secteur des commerces physiques a enregistré une stabilité de ses taux de capitalisation[2] (+6 bps) dans un environnement de baisse de la consommation des ménages : -2,9% en 2012 contre +0,2% en 2011.

Dans ce contexte économique difficile, les volumes d'affaires des locataires des centres commerciaux du Groupe en France (à surface constante) sont résistants à +2% à comparer à un indice national stable à +0,2%. Les volumes d'affaires des locataires des *Retails Parks* et les Family Villages® résistent pour la première fois depuis 2006 moins bien à -0,8%. Les politiques d'austérité menées en Italie et en Espagne impactent les locataires des centres commerciaux et l'appréciation des valeurs des centres par les experts dans ces deux zones.

Au cours de l'exercice 2012, Altarea Cogedim a poursuivi sa stratégie visant à concentrer son portefeuille sur des actifs de grandes tailles situés dans les zones géographiques dynamiques.

En 2012, Altarea a ainsi cédé près de 147 millions d'euros d'actifs, livré l'extension Est du centre régional Toulouse Gramont et pris le contrôle de Cap 3000, centre commercial régional situé près de Nice.

(2) Le taux de capitalisation est le rendement locatif net sur la valeur d'expertise hors droits. Le taux de capitalisation moyen pondéré ressort à 6,20% au 31 décembre 2012.

Les actifs suivants ont été cédés :

- le centre commercial Drouet d'Erlon à Reims, le 6 janvier 2012 ;
- le centre commercial «Grand'Tour 1» et son Retail Park «Grand'Tour 2» attenant situés au nord de Bordeaux (à Sainte Eulalie), le 13 avril 2012 ;
- cinq petits actifs à Mantes, Plaisir, Echirolles et Rambouillet.

À la suite de la décision du lancement des études pour une extension du centre et de la décision subséquente de doter la société Alta Blue de fonds propres suffisants pour ce faire, l'ensemble des accords signés en juillet 2010 avec APG et Predica pour la gouvernance des sociétés Alta Blue et Aldeta, propriétaire du centre, ont été refondus. En conséquence, Altarea a pris le contrôle de la société Alta Blue et de sa filiale Aldeta. À l'issue de ces opérations, le Groupe, en plus de son rôle d'opérateur voit sa participation augmenter de 28,43 % et détient ainsi 61,77 % d'Alta Blue aux côtés de Predica 33,33 % et d'APG 4,90 %. (se référer à la note 5.2 «Évolution du périmètre de consolidation »).

Par ailleurs, Altarea Cogedim a continué ses opérations de développement par la poursuite de ses investissements essentiellement concentrés sur la construction des deux centres commerciaux situés à Villeneuve-la-Garenne et Nîmes, la restructuration de certains de ses actifs (Toulouse, Cap 3000, Bercy et Massy) et la poursuite de l'obtention des autorisations administratives pour des nouveaux projets selon le calendrier prévu. L'année 2012 a été marquée par la livraison de l'extension Est du centre régional Toulouse Gramont. Cette extension comprend, outre le *drive* Auchan, la création de 17 nouvelles boutiques et une extension de l'hypermarché Auchan sur un total d'environ 7 000 m² GLA.

Commerce *on-line*

Positionnée depuis quelques mois en tant que 1re foncière multicanal, Altarea Cogedim avec sa marque RueduCommerce a jeté les bases d'une stratégie de développement fondée sur la croissance de sa place de marché, assise notamment sur la notoriété de son activité de distribution, sur des innovations technologiques et des actions *cross-canal* entre le Commerce physique et *on-line* (Internet, mobile et tablette).

Dans un marché en forte croissance, Rue du Commerce a vu en 2012 son volume d'affaires progresser tant celui de sa place de marché que celui de son métier de distributeur tout en renforçant sa structure pour se préparer à la forte croissance attendue à un horizon de quatre à cinq ans.

Se référer aux notes 6 «Regroupement d'entreprise» et 7.2 «Écart d'acquisition issu de l'acquisition de Rue du Commerce ».

Logement

La poursuite de la croissance en 2012 dans la ligne de 2011 reflète la reprise de l'activité, amorcée dès 2009, mais dont les impacts sur le chiffre d'affaires ont été reportés compte tenu des délais de réalisation de ce type de projets (Il s'écoule entre 18 et 24 mois en moyenne entre l'acte commercial (la réservation) et le chiffre d'affaires comptable enregistré au fur et à mesure de la construction). Le chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement des constructions s'établit à 948,6 millions d'euros, comparé à 821,5 millions d'euros à fin décembre 2011 soit une hausse de +15 %. La marge immobilière ressort à 13,5 % du chiffre d'affaires, soit une progression de 1,1 point par rapport à 2011.

En France, les ventes de logements neufs en 2012 ont connu un fort ralentissement comparé à 2011, avec environ 73 300 ventes[3] contre 103 300 ventes l'année dernière soit une baisse de 30 %, en raison d'un contexte économique et financier difficile et d'un attentisme des particuliers et des investisseurs devant l'évolution des mesures de soutien du gouvernement.

Dans un marché en baisse, le secteur Logements d'Altarea Cogedim maintient ses parts de marché avec 861 millions d'euros TTC de réservations[4] de logement neufs enregistrées au titre de l'année 2012 soit une baisse de 29 %. À fin décembre 2012, le *backlog*[5] Logement s'établit à 1 414 millions d'euros HT, soit 18 mois de chiffre d'affaires, ce qui confère au Groupe une bonne visibilité sur ses résultats futurs de Promotion Logements.

Bureau

Dans un marché toujours en repli (-8 % en 2012 pour 11 milliards d'euros échangé), le Groupe, avec des transactions signées pour 108 800 m² SHON (rue des Archives à Paris, Euromed Center à Marseille et le siège social en France de Mercedes Benz), un niveau de livraisons totalisant 32 325 m² (siège social de Pomona à Anthony, Hôtel Radisson Blu à Nantes dans l'ancien palais de justice et un immeuble avenue Matignon) et maîtrisant 564 000 m² SHON, confirme son positionnement d'acteur incontournable du marché. À fin 2012, le *backlog* est en progression et s'élève à 176,9 millions d'euros.

En 2012, en tant qu'investisseur, *fund* et *asset manager* à travers AltaFund, dans lequel le Groupe détient une quote-part limitée à 16,67 %, a acquis, le 5 juillet 2012, un immeuble de bureaux situé au 128/130 boulevard Raspail.

Altarea Cogedim confirme ainsi sa capacité d'intervention sur ce marché stratégique pour le Groupe allant de la promotion et Maîtrise d'Ouvrage Déléguée à l'investissement, au *fund management* et à l'*asset management*.

(3) Source : ministère du Logement ; il s'agit de réservations.
(4) Les réservations correspondent sur une période donnée aux promesses d'achat de lots immobiliers signées par des clients.
(5) Le *backlog*, également appelé carnet de commandes, est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez un notaire.

5. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

5.1. Liste des sociétés consolidées

			31/12/2013			31/12/2012		
Société	SIREN		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
Commerce physique France								
3 COMMUNES SNC	352721435		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
AIX 2 SNC	512951617	Co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
Aldeta SAS [a]	311765762		IG	33,3 %	100,0 %	IG	33,3 %	100,0 %
ALTA AUBETTE SNC	452451362		IG	65,0 %	100,0 %	IG	65,0 %	100,0 %
ALTA BERRI SAS	444561385		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA CARRÉ DE SOIE SCI	449231463	Co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
ALTA CHARTRES SNC	793646779		IG	100,0 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
ALTA CITÉ SAS	483543930		IG	65,0 %	100,0 %	IG	65,0 %	100,0 %
ALTA CRP AUBERGENVILLE SNC	451226328		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA CRP GENNEVILLIERS SNC	488541228		IG	51,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA CRP GUIPAVAS SNC	451282628		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA CRP LA VALLETTE SNC	494539687		IG	51,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA CRP MONTMARTRE SAS	450042247		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA CRP PUGET SNC	492962949		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA CRP RIS ORANGIS SNC	452053382		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA CRP RUAUDIN SNC	451248892		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA CRP VALBONNE SNC	484854443		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA CRP VIVIENNE SAS	449877950		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA DÉVELOPPEMENT ITALIE SAS [b]	444561476		IG	100,0 %	100,0 %	IG	96,2 %	100,0 %
ALTA DROUOT SAS	450042296		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA GRAMONT SAS	795254952		IG	51,0 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
ALTA LES HUNAUDIÈRES SNC	528938483		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA MULHOUSE SNC	444985568		IG	65,0 %	100,0 %	IG	65,0 %	100,0 %
ALTA NOUVEAU PORT LA SEYNE SCI	501219109		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA OLLIOULES 1 SASU	513813915		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA OLLIOULES 2 SASU	513813956		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA PIERRELAYE SNC	478517204		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA RAMBOUILLET (cinéma, ex Alta Ronchin)	484693841		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA SAINT HONORÉ SAS	430343855		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA SPAIN ARCHIBALD BV	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA SPAIN CASTELLANA BV	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA THIONVILLE SNC	485047328		IG	65,0 %	100,0 %	IG	65,0 %	100,0 %
ALTA TOURCOING SNC	485037535		IG	65,0 %	100,0 %	IG	65,0 %	100,0 %
ALTA TROYES SNC	488795790		IG	65,0 %	100,0 %	IG	65,0 %	100,0 %
ALTA BLUE SAS [a]	522193796		IG	33,3 %	100,0 %	IG	33,3 %	100,0 %
ALTALUX ESPAGNE SARL	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTALUX ITALIE SARL [b]	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	96,2 %	100,0 %
Altarea FRANCE	324814219		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Altarea LES TANNEURS SNC	421752007		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Altarea MANAGEMENT	509105375		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Altarea PROMOTION COMMERCE SNC	420490948		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Altarea SCA	335480877		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Altarea SNC	431843424		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
AUBERGENVILLE 2 SNC	493254015		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
AVENUE FONTAINEBLEAU SAS	423055169		IG	65,0 %	100,0 %	IG	65,0 %	100,0 %
AVENUE PAUL LANGEVIN SNC	428272751		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Alta ORGEVAL SNC	795338441		IG	100,0 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
BERCY VILLAGE 2 SCI	419669064		IG	100,0 %	100,0 %	IG	85,0 %	100,0 %
BERCY VILLAGE SCI	384987517		IG	51,0 %	100,0 %	IG	85,0 %	100,0 %
CENTRE D'AFFAIRE DU KB SCI	502543259		IG	65,0 %	100,0 %	IG	65,0 %	100,0 %
CIB SCI	414394486	Entreprise associée	ME	49,0 %	49,0 %	ME	49,0 %	49,0 %
CŒUR CHEVILLY SNC	491379624	Co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %

(a) Altarea SCA détient 61,77 % des actions d'Alta Blue et de sa filiale Aldeta et contrôle cet ensemble ; le taux d'intérêt affiché reflète les intérêts économiques du Groupe dans cet ensemble.
(b) Le taux d'intérêt de la SAS Alta Développement Italie et ses filiales est de 100 % au 31 décembre 2013 suite au rachat des minoritaires.
IG : Intégration globale. ME : Mise en équivalence. NI : Non Intégrée.

			31/12/2013			31/12/2012		
Société	SIREN		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
Centre commercial de THIAIS SNC	479873234		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Centre commercial de VALDOLY SNC	440226298		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Centre commercial du KB SNC	485045876		IG	65,0 %	100,0 %	IG	65,0 %	100,0 %
ESPACE GRAND RUE SCI	429348733	Co-entreprise	ME	32,5 %	32,5 %	ME	32,5 %	32,5 %
FONCIÈRE Altarea SAS	353900699		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
FONCIÈRE CEZANNE MATIGNON SNC	348024050		IG	100,0 %	100,0 %	IP E/S	100,0 %	100,0 %
FONCIÈRE CEZANNE MERMOZ SNC	445291404		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
GALLIENI BONGARDE SAS [c]	304423791		NI	0,0 %	0,0 %	MEE E/S	0,0 %	0,0 %
GENNEVILLIERS 2 SNC	452052988		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
GM MARKETING SAS	437664568		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HIPPODROME CARRÉ DE SOIE SARL	493455810	Co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
JAS DE BOUFFAN SNC	508887619		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
KLEBER SAS	790201453		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
LE HAVRE centre commercial RENÉ COTY SNC	407943620	Co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
LE PRE LONG SNC	508630464		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
LES CLAUSONNES INVESTISSEMENT SARL	411985468		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
LES CLAUSONNES SCI	331366682		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
LILLE GRAND PLACE SCI	350869244		IG	99,0 %	100,0 %	IG	99,0 %	100,0 %
LIMOGES INVEST SCI	488237546		IG	75,0 %	100,0 %	IG	75,0 %	100,0 %
MANTES GAMBETTA – EX ALTA COPARTS SNC	499108207		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
MATIGNON COMMERCE SNC	433506490		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
MONNET LIBERTÉ SNC	410936397	Co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
NANTERRE QUARTIER DE L'UNIVERSITE SAS	485049290	Co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
OPEC SARL	379873128		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
OPEC SNC	538329970		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Ori Alta SNC	433806726	Co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
PETIT MENIN SCI	481017952	Co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
ROOSEVELT SAS	524183852		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
RUE DE L'HÔTEL DE VILLE SCI	440848984	Co-entreprise	ME	40,0 %	40,0 %	ME	40,0 %	40,0 %
SCI CŒUR D'ORLY BUREAUX	504255118	Co-entreprise	ME	25,0 %	25,0 %	ME	25,0 %	25,0 %
SCI HOLDING BUREAUX Cœur d'Orly	504017807	Co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SCI LIEVIN INVEST	444402887	Entreprise associée	ME	49,0 %	49,0 %	ME	49,0 %	49,0 %
SIC RETAIL PARK LES VIGNOLES	512086117		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SILLON 2 SNC	420718082		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SILLON 3 SAS	422088815		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SILLON SAS	410629562		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC ALTA LES ESSARTS	480044981		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC CŒUR D'ORLY COMMERCE	504831207	Co-entreprise	ME	25,0 %	25,0 %	ME	25,0 %	25,0 %
SNC HOLDING COMMERCE Cœur d'Orly	504142274	Co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SNC TOULOUSE GRAMONT (ex PPI)	352076145		IG	51,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SOCOBAC SARL	352781389		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
STE AMÉNAGEMENT MEZZANINE PARIS NORD SA	422281766	Entreprise associée	ME	40,0 %	40,0 %	ME	40,0 %	40,0 %
SCI MACDONALD COMMERCE	524049244	Entreprise associée	ME	50,0 %	50,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
Société d'Aménagement de la Gare de l'Est SNC	481104420		IG	51,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Société du centre commercial MASSY SNC	950063040		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
TECI ET CIE SNC	333784767		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Commerce physique Italie								
ALTABASILIO SRL [b]	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	96,2 %	100,0 %
ALTACASALE SRL [b]	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	96,2 %	100,0 %
ALTACERRO SRL [b]	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	96,2 %	100,0 %
ALTAGE SRL [b]	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	96,2 %	100,0 %
ALTAIMMO SRL [b]	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	96,2 %	100,0 %
ALTAPINEROLO SRL [b]	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	96,4 %	100,0 %
ALTAPIO SRL [b]	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	96,2 %	100,0 %
ALTAPONTEPARODI SPA [b]	NA		IG	95,0 %	100,0 %	IG	91,2 %	100,0 %
ALTARAG SRL [b]	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	96,2 %	100,0 %
Altarea ITALIA PROGETTI SRL [b]	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	96,2 %	100,0 %
Altarea ITALIA SRL [b]	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	96,2 %	100,0 %

(b) Le taux d'intérêt de la SAS Alta Développement Italie et ses filiales est de 100 % au 31 décembre 2013 suite au rachat des minoritaires.
IG : Intégration globale. ME : Mise en équivalence. NI : Non Intégrée.

			31/12/2013			31/12/2012		
Société	SIREN		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ALTARIMI SRL [b]	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	96,2 %	100,0 %
ALTAROMA SRL [b]	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	96,2 %	100,0 %
AURELIA TRADING SRL [b]	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	96,2 %	100,0 %
Commerce physique Espagne								
ALTAOPERAE II SL	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAOPERAE III SL	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAOPERAE SALAMANCA SL	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAPATRIMAE II SL	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Altarea ESPANA SL	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Altarea OPERAE SL	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Altarea PATRIMAE SL	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ORTIALTAE SL	NA	Co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
Commerce *on-line*								
ALTA PENTHIEVRE SAS	518991476		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ALTACOM SAS	537392276		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
MAXIDOME	509105375		IG	99,9 %	100,0 %	IG	96,8 %	100,0 %
RUE DU COMMERCE	422797720		IG	99,9 %	100,0 %	IG	96,8 %	100,0 %
Diversification								
ALTA CINÉ INVESTISSEMENT SAS	482277100		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ALTA DELCASSÉ SAS	501705362		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ALTA FAVART SAS	450042338		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ALTA RUNGIS SAS	500539150		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ALTA SÈVRES SNC	791885528		IG	99,9 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
AUBETTE TOURISME RÉSIDENCE SNC	501162580		IG	65,0 %	100,0 %	IG	65,0 %	100,0 %
L'EMPIRE SAS	428133276		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SALLE WAGRAM (ex Théâtre de l'Empire)	424007425		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SEMMARIS	662012491	Entreprise associée	ME	33,3 %	33,3 %	ME	33,3 %	33,3 %
Logement (hors Cogedim)								
ALTA BOULOGNE SNC	334899457		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ALTA CRP MOUGINS SNC	453830663		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ALTA FAUBOURG SAS	444560874		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ALTA MONTAIGNE SAS	790197263		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ALTA PERCIER SAS	538447475		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
Altareit SCA	552091050		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
MARSEILLE MICHELET SNC	792774382		IG	99,9 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
MASSY GRAND OUEST SNC	793338146		IG	99,9 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SORAC SNC	330996133		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Bureau (hors Cogedim)								
ACEP INVEST 1 (société civile)	530702455	Entreprise associée	ME	16,6 %	16,7 %	ME	16,6 %	16,7 %
ACEP INVEST 2 CDG NEUILLY/EX ACEP INVEST 4	794194274	Entreprise associée	ME	16,6 %	16,7 %	NI	0,0 %	0,0 %
ACEP INVEST 3 (société civile)	751731530	Entreprise associée	ME	16,6 %	16,7 %	ME	16,6 %	0,0 %
AF INVESTCO 4 (SCI)	798601936	Entreprise associée	ME	16,6 %	16,7 %	NI	0,0 %	0,0 %
AltaFund General Partner SARL	NA		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
AltaFund Holding SARL	NA	Entreprise associée	ME	16,6 %	16,7 %	ME	16,6 %	16,7 %
AltaFund Invest 1 SARL	NA	Entreprise associée	ME	16,6 %	16,7 %	ME	16,6 %	16,7 %
AltaFund Invest 2 SARL	NA	Entreprise associée	ME	16,6 %	16,7 %	ME	16,6 %	16,7 %
AltaFund Invest 3 SARL	NA	Entreprise associée	ME	16,6 %	16,7 %	ME	16,6 %	16,7 %
AltaFund Invest 4 SARL	NA	Entreprise associée	ME	16,6 %	16,7 %	ME	16,6 %	16,7 %
AltaFund Invest 5 SARL	NA	Entreprise associée	ME	16,6 %	16,7 %	ME	16,6 %	16,7 %
AltaFund Invest 6 SARL	NA	Entreprise associée	ME	16,6 %	16,7 %	ME	16,6 %	16,7 %
AltaFund OPCI (SPPICAV)	539124529	Entreprise associée	ME	16,6 %	16,7 %	ME	16,6 %	100,0 %
AltaFund Value Add I SCA	NA	Entreprise associée	ME	16,6 %	16,7 %	ME	16,6 %	16,7 %
Altarea Cogedim Entreprise ASSET MANAGEMENT SNC	534207386		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %

(b) Le taux d'intérêt de la SAS Alta Développement Italie et ses filiales est de 100 % au 31 décembre 2013 suite au rachat des minoritaires.
IG : Intégration globale. ME : Mise en équivalence. NI : Non Intégrée.

			31/12/2013			31/12/2012		
Société	SIREN		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
Altarea Cogedim Entreprise GESTION SNC	535056378		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
Altarea Cogedim Entreprise HOLDING SNC	534129283		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ANDROMÈDE CAMPUS SNC	798013280		IG	99,9 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
GERLAND 1 SNC	503964629	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
GERLAND 2 SNC	503964702	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
LYON 7 GARNIER VERCORS SNC	798069365		IG	99,9 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
MONTIGNY NEWTON SNC	750297137		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
Logement (Cogedim)								
SCCV SURESNES 111 VERDUN	507385003	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SNC 12, RUE OUDINOT PARIS 7E	378484653		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
SCCV BESONS GABRIEL PÉRI	793727322		IG	50,9 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SNC 36 RUE RIVAY LEVALLOIS	343760385		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC 46 JEMMAPES	572222347		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV TOULOUSE LES ARGOULETS	513822601		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SAS AIRE	444515670		NI	0,0 %	0,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SNC AIX LA VISITATION	452701824		IG	79,9 %	100,0 %	IG	79,9 %	100,0 %
SCCV ANGLET BELAY	512392325		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC ANTIBES 38 ALBERT 1ER	440521995		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCI MIMOSAS	451063499		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV ANTIBES 4 CHEMINS	537695801	Entreprise associée	ME	48,9 %	49,0 %	ME	48,9 %	49,0 %
SAS ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS	444533152		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SAS ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS 2	479815847		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV ARCACHON LAMARQUE	527725246		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCI ARGENTEUIL FOCH-DIANE	484064134	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCCV ARGENTEUIL JEAN JAURES	533885604		IG	94,9 %	100,0 %	IG	94,9 %	100,0 %
SCCV VITRY ARMANGOT	789655396		IG	89,9 %	100,0 %	IG	89,9 %	100,0 %
SCI ASNIERES AULAGNIER ILOTS E, F ET H1	483537866	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCI CHAUSSON A/B	517868192	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCCV ASNIÈRES LAURE FIOT	532710308		IG	74,9 %	100,0 %	IG	74,9 %	100,0 %
SCCV BAGNEUX – TERTRES	789328804	Entreprise associée	ME	48,9 %	49,0 %	ME	39,9 %	40,0 %
SCCV BAGNEUX FONTAINE GUEFFIER 1	794841189	Entreprise associée	ME	29,0 %	29,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SCCV BAGNEUX FONTAINE GUEFFIER 2	794757245		IG	50,9 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SCCV BAGNEUX PAUL ÉLUARD	789253549		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
SCCV BAGNEUX BLAISE PASCAL	533942884		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV BAGNOLET MALMAISON	517439402		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC BENOIT CREPU LYON	378935050		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC LE HAMEAU DES TREILLES	487955965		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV BIOT ROUTE DE VALBONNE	538113473		NI	0,0 %	0,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
SCCV 236 AVENUE THIERS	493589550		IG	54,9 %	100,0 %	IG	54,9 %	100,0 %
SCI BRUGES AUSONE	484149802		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCI LE BOIS SACRÉ	492998117	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SARL BOULOGNE VAUTHIER	794305185		IG	50,9 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SCCV BOULOGNE VAUTHIER	533782546		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
SCCV TOULOUSE BOURRASSOL WAGNER	503431116		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV BRUGES GRAND DARNAL	511302002		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SAS BRUN HOLDING	394648984		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV CACHAN DOLET HENOUILLE	791049000		IG	89,9 %	100,0 %	IG	89,9 %	100,0 %
SCCV CACHAN DOLET 62/66	788827111		IG	89,9 %	100,0 %	IG	89,9 %	100,0 %
SCI CALUIRE – 49 MARGNOLLES	483674891		NI	0,0 %	0,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCI CANNES 2 AV SAINT-NICOLAS	482524758	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCI CANNES 152/156 BOULEVARD GAZAGNAIRE	419700786	Co-entreprise	ME	48,9 %	49,0 %	ME	48,9 %	49,0 %
SCCV TOULOUSE CARRÉ SAINT-MICHEL	501982763		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCI CHATENAY HANOVRE 1	424831717		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC CLAUDEL	504308099		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV MARSEILLE LA POMMERAIE	502223522		IG	79,9 %	100,0 %	IG	79,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM PROVENCE	442739413		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM RÉSIDENCES SERVICES SAS	394648455		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
Cogedim SAS	054500814		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM VALORISATION	444660393		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %

IG : Intégration globale. ME : Mise en équivalence. NI : Non Intégrée.

			31/12/2013			31/12/2012		
Société	SIREN		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SCI COLOMBES CHARLES-DE-GAULLE	489927996	Co-entreprise	ME	44,9 %	45,0 %	ME	44,9 %	45,0 %
SCI COLOMBES ÉTIENNE D'ORVES	479534885	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCCV COLOMBES AUTREMENT	528287642		IG	51,9 %	100,0 %	IG	51,9 %	100,0 %
SCCV 121-125 RUE HENRI BARBUSSE	494577455	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SNC CORIFIAL	306094079		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCI COURBEVOIE – HUDRI	483107819		IG	79,9 %	100,0 %	IG	79,9 %	100,0 %
SCI COURBEVOIE SAINT-DENIS FERRY	479626475	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SNC NOTRE-DAME	432870061		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
CSE SAS	790172860		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC GARCHES LE COTTAGE	562105569		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV DOMAINE DE LA GARDI	535109011		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV DOMAINE DES HAUTS DE FUVEAU	535072425		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SARL ÉCOSPACE	517616017	Entreprise associée	ME	10,0 %	10,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SCCV ESERY ROUTE D'ARCINE	751533522		IG	69,9 %	100,0 %	IG	69,9 %	100,0 %
SARL FINANCIÈRE BONNEL	400570743		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCI FRANCHEVILLE-BOCHU	488154329	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SNC CHARENTON GABRIEL PÉRI	518408188		IG	59,9 %	100,0 %	IG	59,9 %	100,0 %
SNC GARCHES 82 GRANDE RUE	481785814	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCCV GARCHES LABORATOIRE EST	531559557		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
SNC DU GOLF	448867473		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC D'ALSACE	493674196		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV HAILLAN MEYCAT	501411995		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC HEBERT	504145004		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV HOUILLES ZAC DE L'ÉGLISE	531260776	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCI VILLA HAUSSMANN RIVE SUD	437674955		IG	59,9 %	100,0 %	IG	59,9 %	100,0 %
SCI ÎLOT 6, BD GALLIENI FORUM SEINE	433735479	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCCV IVRY GUNSBOURG	793375429		IG	53,9 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SNC DULAC – ROUMANILLE	513406942		IG	98,9 %	100,0 %	IG	98,9 %	100,0 %
SCCV DE L'ORAISON	794048959		IG	84,9 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SCCV L'ÎLE VERTE	509642005		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV COGESIR	753460062		IG	69,9 %	100,0 %	IG	69,9 %	100,0 %
SCCV LEVALLOIS MARCEAU	501580583		IG	79,9 %	100,0 %	IG	79,9 %	100,0 %
SCCV LA COURNEUVE JEAN JAURÈS	793341660		IG	79,9 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SNC FONCIÈRE ÎLES D'OR	499385094		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV LA MOLE VILLAGE 1	488424250		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV LA MOLE VILLAGE 2	488423724		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV LA MOLE VILLAGE 3	488424185		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV LA MOLE VILLAGE 4	488423807		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV LA MOLE VILLAGE 5	488423310		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV LA MOLE VILLAGE 6	488423260		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV LA TESTE VERDUN	521333666		IG	69,9 %	100,0 %	IG	69,9 %	100,0 %
SNC LAENNEC RIVE GAUCHE	449666114		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCI LE CHESNAY LA FERME	485387286	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCI LE CLOS DU PARC	533718029	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SCCV MASSY COGFIN	515231215	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCI LE JARDIN DU COUVENT	533714168	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SCCV LE PARADISIO	537797649		IG	89,9 %	100,0 %	IG	89,9 %	100,0 %
SCCV LES COLORIADES	538153248	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCCV TOULOUSE GUILHEMÉRY	512568007		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV DOUVAINE – LES FASCINES	514276369		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV LES FELIBRES	531317220		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCI PIERRE DUPONT N°16 LYON	428092118		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV JEAN MOULIN 23 LES LILAS	490158839	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCI PHOCÉENS	483115404		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC LES ROSES DE CARROS	524599388	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SAS LEVALLOIS 41-43 CAMILLE PELLETAN	489473249		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCI LEVALLOIS ÎLOT 4.1	409853165		IG	49,9 %	100,0 %	IG	49,9 %	100,0 %
SCI 65 LACASSAGNE – LYON 3	451783732		IG	71,4 %	100,0 %	IG	71,4 %	100,0 %
SCI 85 BIS À 89 BIS, RUE DU DAUPHINE	429641434		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC NOVEL GENÈVE – LYON 6	481997609	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %

IG : Intégration globale. ME : Mise en équivalence. NI : Non Intégrée.

			31/12/2013			31/12/2012		
Société	SIREN		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SNC LYON 6-145, RUE DE CRÉQUI	442179826		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV RUE JEAN NOVEL – LYON 6	490160785	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCCV LYON 7 – 209 BERTHELOT	750698300		IG	59,9 %	100,0 %	IG	59,9 %	100,0 %
SCCV TUILERIES – LYON 9	452819725	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCCV MAISON ALFORT SANGNIER	791796543	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SCI MAISON ALFORT VILLA MANSART	443937040	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCCV MALAKOFF DUMONT	752776591		IG	59,9 %	100,0 %	IG	59,9 %	100,0 %
SCCV MALAKOFF LAROUSSE	514145119		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC ALTA CRP MANTES-LA-JOLIE	490886322		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCI MARSEILLE 514 MADRAGUE VILLE	482119567		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC MARSEILLE 275/283 PRADO	479898496		NI	0,0 %	0,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCI COTE PARC	447789595		IG	57,9 %	100,0 %	IG	57,9 %	100,0 %
SCCV MARSEILLE SERRE	528065618		IG	69,9 %	100,0 %	IG	69,9 %	100,0 %
SCI MARSEILLE 2E ÉVÊCHÉ-SCHUMAN	482568235		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV PROVENCE BORELLY	503396582		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV MASSY PQR	521333930		IG	74,9 %	100,0 %	IG	74,9 %	100,0 %
SCCV MASSY MN	521333476	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SAS MB TRANSACTIONS	425039138		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC PRESTIGE	439921198		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV MEUDON HETZEL CERF	518934690		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
SCI VAUGIRARD MEUDON	441990926		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV – ESPACE ST-MARTIN	493348007	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCI NANTERRE-ST-MAURICE	481091288		IG	71,4 %	100,0 %	IG	71,4 %	100,0 %
SCCV NANTERRE PROVINCES FRANCAISES LOT A3	793491812	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SNC NANTES CADENIERS	500650981		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV NANTES RENNES & CENS	752249482	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCCV NANTES RUSSEIL	514480557	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCCV BOURDON CHAUVEAU NEUILLY	489104125		IG	69,9 %	100,0 %	IG	69,9 %	100,0 %
SCCV BOURDON 74 NEUILLY	492900741		IG	69,9 %	100,0 %	IG	69,9 %	100,0 %
SCCV 66 CHAUVEAU NEUILLY	507552040	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SNC PLUTON/NICE PASTORELLI	494925662		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCI VICTORIA CIMIEZ	420745820		IG	49,9 %	100,0 %	IG	49,9 %	100,0 %
SCI FRATERNITÉ MICHELET À NOISY-LE-SEC	504969692		IG	49,9 %	100,0 %	IG	49,9 %	100,0 %
SNC CHERCHE-MIDI 118 PARIS 6E	423192962		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COUR SAINT-LOUIS	531197176	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SNC PARIS 11E PASSAGE SAINT-AMBROISE	479985632		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCI BOUSSINGAULT 28/30	452167554	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCI BRILLAT-SAVARIN 86 PARIS XIII	487504300	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCCV PARIS CAMPAGNE PREMIÈRE	530706936		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC MURAT VARIZE	492650288		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV PARIS 19 MEAUX 81-83	537989667		IG	59,9 %	100,0 %	IG	59,9 %	100,0 %
SAS PARIS 8E 35 RUE DE PONTHIEU	477630057	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCI PÉNITENTES	379799745		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV CACHAN GABRIEL PÉRI 1	537407140		IG	89,9 %	100,0 %	IG	89,9 %	100,0 %
SCI ROTONDE DE PUTEAUX	429674021	Co-entreprise	ME	33,3 %	33,3 %	ME	33,3 %	33,3 %
SAS QUARTIER ANATOLE FRANCE	428711709	Co-entreprise	ME	33,3 %	33,3 %	ME	33,3 %	33,3 %
SCI LE CLOS DES LAVANDIÈRES	483286191		IG	79,7 %	100,0 %	IG	79,7 %	100,0 %
SNC RÉPUBLIQUE	443802392		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV REZÉ-JEAN-JAURÈS	788521375		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
SCI DU RIO D'AURON	443924774		IG	59,9 %	100,0 %	IG	59,9 %	100,0 %
SCCV RIVES D'ALLAUCH	494440464	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SNC RIVIÈRE SEINE	502436140		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV CŒUR DE LA BOUVERIE	490874021		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCI RUE DE LA GARE	533718177	Co-entreprise	ME	44,9 %	45,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SCI ST-CLOUD 9/11 RUE DE GARCHES	444734669	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCI LES CÉLESTINES	481888196	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCCV PHŒNIX	487776551		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV SAINT-MANDÉ MOUCHOTTE	529452773	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SARL LES JARDINS DE DAUDET	444326797	Co-entreprise	ME	37,4 %	37,5 %	ME	37,4 %	37,5 %

IG : Intégration globale. ME : Mise en équivalence. NI : Non Intégrée.

			31/12/2013			31/12/2012		
Société	SIREN		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SCI DOMAINE DE MÉDICIS	450964465		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
SCCV SAINTE-MARGUERITE	501662233	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCI SALON-DE-PROVENCE – PILON BLANC	488793381		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SAS PIERRE ET PATRIMOINE	419461546		IG	99,9 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SAS ROURET INVESTISSEMENT	441581030		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SAS SAINT-OUEN-PARKING BATELIERS NORD	790807150	Entreprise associée	ME	28,2 %	28,2 %	NI	0,0 %	0,0 %
SAS SEINE AULAGNIER	504687013		NI	0,0 %	0,0 %	ME	33,3 %	33,3 %
SCCV ANTONY GRAND PARC 2	752973818		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
SCCV ANTONY GRAND PARC HABITAT 1	524010485		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
SNC BAUD MONT – BAUD RIVAGE	501222038		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV CARTOUCHERIE ÎLOT 1.5 A	790832190	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCCV FONTAINE DE LATTES	790866339		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
SCCV HOUILLES SÉVERINE	522144609	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCCV L'ESTEREL	489868125		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV MASSY COLCOGE	504685884		IG	79,9 %	100,0 %	IG	79,9 %	100,0 %
SCCV NICE GOUNOD	499315448		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV SAINT-ORENS LE CLOS	515347953		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV TASSIN CONSTELLATION	499796159	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCI COGIMMO	480601509		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCI LES CÉLESTINS À OULLINS 69	500797121		NI	0,0 %	0,0 %	ME	39,9 %	40,0 %
SCI LES OPALINES	413093170		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV HANOI GUERIN	499516151	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCI SERRIS QUARTIER DU PARC	444639926	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCCV SÈVRES FONTAINES	789457538		IG	79,9 %	100,0 %	IG	79,9 %	100,0 %
SCCV SÈVRES GRANDE RUE	531294346		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
SNC AG INVESTISSEMENT	342912094		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC Altarea HABITATION	479108805		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC Altarea INVESTISSEMENT	352320808		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC LA BUFFA	394940183	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SNC COGEDIM EFIPROM	388620015		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM ATLANTIQUE	501734669		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM CITALIS	450722483		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM DÉVELOPPEMENT	318301439		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM GRAND LYON	300795358		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM GRENOBLE	418868584		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM LANGUEDOC-ROUSSILLON	532818085		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM MÉDITERRANÉE	312347784		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM MIDI-PYRÉNÉES	447553207		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM PATRIMOINE	420810475		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM RÉSIDENCE	319293916		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM SAVOIES-LÉMAN	348145541		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM TRADITION	315105452		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM VENTE	309021277		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC CORESI	380373035		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC CSI	751560483		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC DU RHIN	501225387		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC Cogedim Gestion	380375097		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC PROVENCE L'ÉTOILE	501552947		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC RIVIERA – VILLA SOLANA	483334405		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC VILLEURBANNE CAMBON COLIN	508138740		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC SOISY AVENUE KELLERMANN	497809541		NI	0,0 %	0,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SARL SOLIM	517618211	Entreprise associée	ME	25,0 %	25,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SCCV SAINT-CLOUD PALISSY	792326704		IG	50,9 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SCCV SAINT-HERBLAIN PLAISANCE	498619444		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV SAINT-OUEN LES COULEURS DU PARC	789712528		IG	92,3 %	100,0 %	IG	92,3 %	100,0 %
SCCV TERRA MÉDITERRANÉE	503423782		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SYNDECO SAS	790128433		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC DANUBE	483158382		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCI 123 AV CHARLES-DE-GAULLE	420990889		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV THONON – CLOS ALBERT BORDEAUX	512308404		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %

IG : Intégration globale. ME : Mise en équivalence. NI : Non Intégrée.

			31/12/2013			31/12/2012		
Société	SIREN		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SCCV FRIOUL/ST-MUSSE	493464440		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV RIOU	490579224		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCI LE PARC DE BORDEROUGE	442379244	Co-entreprise	ME	39,9 %	40,0 %	ME	39,9 %	40,0 %
SCCV SAINTE-ANNE	499514420		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV TOULOUSE HARAUCOURT	501635437		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV TOULOUSE HÉRÉDIA	507489375	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCCV TOULOUSE BUSCA	511512071		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV VALLEIRY LE VERNAY	750744575		IG	69,9 %	100,0 %	IG	69,9 %	100,0 %
SCI VANVES MARCHERON	484740295	Co-entreprise	ME	37,4 %	37,5 %	ME	37,4 %	37,5 %
SCCV VANVES BLEUZEN	513178830	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SNC VAUBAN	501548952		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC PROVENCE LUBERON	520030206		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV LC2-VÉNISSIEUX	532790052		IG	99,9 %	100,0 %	ME	15,0 %	15,0 %
SNC VERCO	504664798		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC LES AQUARELLES	492952635		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC VAUGRENIER1214 V.LOUBET	434342648		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC VILLEURBANNE LA CLEF DES PINS	961505641		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC CARNOT	433906120		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC D'ALBIGNY	528661721		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV VITRY 82	793287392		IG	74,9 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SCI CIRY-VIRY	490793221		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC VOREPPE – AV. STALINGRAD	490461423		NI	0,0 %	0,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC WAGRAM	500795034		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
Bureaux (Cogedim)								
SCCV ASNIÈRES ALPHA	529222028	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCCV BALMA ENTREPRISE	524105848	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SNC ISSY 25 CAMILLE DESMOULINS	390030542		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SARL CLICHY EUROPE 4	442736963	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SNC CŒUR D'ORLY PROMOTION	504160078	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SAS COGEDIM OFFICE PARTNERS	491380101	Entreprise associée	ME	16,4 %	16,5 %	ME	16,4 %	16,5 %
SNC EUROMED CENTER	504704248	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SNC ISSY FORUM 10	434108767	Co-entreprise	ME	33,3 %	33,3 %	ME	33,3 %	33,3 %
SNC FORUM 11	434070066	Co-entreprise	ME	33,3 %	33,3 %	ME	33,3 %	33,3 %
SNC ISSY 11.3 GALLIENI	492450168	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCI LEVALLOIS ANATOLE FRANCE FRONT DE SEINE	343926242		IG	84,9 %	100,0 %	IG	84,9 %	100,0 %
SCI AXE EUROPE LILLE	451016745	Co-entreprise	ME	44,9 %	45,0 %	ME	44,9 %	45,0 %
SCCV LYON 3 – LABUIRE	491187019		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC ROBINI	501765382	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCCV SAINT-ÉTIENNE – ÎLOT GRUNER	493509723		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SARL ASNIÈRES AULAGNIER	487631996	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SAS ALTA RICHELIEU	419671011		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SAS CLAIRE AULAGNIER	493108492		IG	94,9 %	100,0 %	IG	94,9 %	100,0 %
SAS COP BAGNEUX	491969952	Entreprise associée	ME	16,4 %	16,5 %	ME	16,4 %	16,5 %
SAS COP MÉRIDIA	493279285	Entreprise associée	ME	16,4 %	16,5 %	ME	16,4 %	16,5 %
SAS LIFE INTERNATIONAL COGEDIM	518333448		IG	50,0 %	100,0 %	IG	50,0 %	100,0 %
SCI COP BAGNEUX	492452982	Entreprise associée	ME	16,4 %	16,5 %	ME	16,4 %	16,5 %
SCI COP MÉRIDIA	493367429	Entreprise associée	ME	16,4 %	16,5 %	ME	16,4 %	16,5 %
SNC COGEDIM ENTREPRISE	424932903		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC SAINT-DENIS LANDY 3	494342827	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SNC DU PARC INDUSTRIEL DE SAINT-PRIEST	443204714		IG	79,9 %	100,0 %	IG	79,9 %	100,0 %
SCCV BLAGNAC GALILÉE	501180160		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV TOULOUSE GRAND SUD	499468510	Co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCI ZOLA 276 – VILLEURBANNE	453440695		IG	74,9 %	100,0 %	IG	74,9 %	100,0 %

IG : Intégration globale. ME : Mise en équivalence. NI : Non Intégrée.

5.2. Évolution du périmètre de consolidation

Exercice 2013

Le périmètre comprend 437 sociétés au 31 décembre 2013 contre 416 sociétés au 31 décembre 2012.

29 sociétés sont entrées dans le périmètre : sept par acquisition, dont une dans le secteur Foncière (la SCI MacDonald acquise en partenariat avec la CDC et porteuse d'un terrain et d'un projet de centre commercial boulevard Macdonald à Paris 19e) et six dans le secteur Promotion (la SAS Pierre et Patrimoine et ses filiales), et 22 par création, dont trois filiales de Foncière Altarea, deux filiales d'AltaFund VAI, cinq filiales de Faubourg et 12 filiales de Cogedim.

En outre, une société a changé de mode de consolidation – de mise en équivalence à intégration globale – du fait de sa prise de contrôle par le Groupe dans le cours de la période : il s'agit de la société SCCV LC2 Venissieux dans le secteur Promotion Logement (détenue à 100 % à la clôture).

Renforcement de la participation dans Rue du Commerce

Le Groupe a racheté l'ensemble des titres encore détenus par des minoritaires (3,51 %) dans le cadre d'une Offre Publique de Retrait suivie d'un retrait Obligatoire et clôturée le 3 mai 2013.

Renforcement de la participation dans Alta Développement Italie (holding du pôle italien)

Le Groupe a racheté l'ensemble des titres encore détenus par des minoritaires.

Renforcement de la participation dans Bercy Village

La société Aréal porteuse d'une participation minoritaire de 15 % dans la Sci Bercy Village 2 a été absorbée par la société Altarea SCA le 28 juin 2013 avec effet rétroactif au 1er juin 2013. Le taux d'intérêt du Groupe dans les sociétés Bercy Village et Bercy Village 2 est ainsi passé de 85 % à 100 %.

Entrée du groupe Allianz au capital de plusieurs centres commerciaux à concurrence de 49 %

Cette entrée a été réalisée le 3 décembre par voie d'augmentation de capital réservée et d'achat de titres ; les centres commerciaux concernés sont ceux de Bercy Village, Gare de l'Est, Gennevilliers, Toulouse Gramont et Toulon-La Valette ; au terme de cette opération, le Groupe conserve le contrôle avec un taux d'intérêt de 51 %. Un pacte entre les associés pour une durée expirant le 31 décembre 2023 renouvelable par tranche de cinq années régit leur relation et confère à Altarea le contrôle des activités pertinentes des entités qui portent les actifs dans la limite des droits protectifs octroyés à Allianz. Suivant les accords entre les parties, les actifs sont inaliénables pendant une période allant jusqu'au 1er janvier 2018, terme à partir duquel les cessions restent à la main d'Altarea selon un rythme de cession à respecter.

Enfin, huit sociétés sont sorties du périmètre, par voie de dissolution et déconsolidation (aucune fusion ou TUP ou cession n'est intervenue dans l'exercice).

Exercice 2012

Le périmètre comprend 416 sociétés au 31 décembre 2012 contre 451 sociétés au 31 décembre 2011.

26 sociétés sont entrées dans le périmètre : une par voie d'acquisition (la société Gallieni Bongarde porteuse d'un terrain à Villeneuve La Garenne), et 25 par voie de création, dont la société Montigny Newton porteuse du projet Mercedes et les sociétés Acepinvest 3 et AltaFund OPCI, filiales de AltaFund Value Add I.

En outre, trois sociétés ont changé de mode de consolidation – de mise en équivalence à intégration globale – du fait de leur prise de contrôle par le Groupe dans le cours de l'exercice : il s'agit de la société SCCV Bagneux Blaise Pascal dans le secteur Promotion Logement (détenue à 100 % à la clôture) et la société Alta Blue et sa filiale Aldeta dans le secteur Commerce physique, dont le contrôle et la gouvernance ont été réorganisés en fin d'exercice.

Prise de contrôle d'Alta Blue et de sa filiale Aldeta propriétaire du centre commercial régional Cap 3000 situé près de Nice à Saint-Laurent-du-Var

À la suite de la décision du lancement des études pour une extension du centre et de la décision subséquente de doter la société Alta Blue de fonds propres suffisants pour ce faire, l'ensemble des accords signés en juillet 2010 avec APG et Predica pour la gouvernance des sociétés Alta Blue et Aldeta, propriétaire du centre, ont été refondus. En conséquence, Altarea a pris le contrôle de la société Alta Blue et de sa filiale Aldeta. À l'issue de ces opérations, le Groupe, en plus de son rôle d'opérateur irrévocable (qui lui permet de maîtriser les activités pertinentes notamment la commercialisation et donc le rendement de l'opération) devient président irrévocable d'Alta Blue et voit sa participation augmenter de 28,43 % et détient ainsi 61,77 % des droits de votes d'Alta Blue aux côtés de Predica 33,33 % et d'APG 4,90 %. Suivant le pacte qui lie les associés, les titres d'Alta Blue et de l'actif sont inaliénables pendant une période allant jusqu'au 30 juillet 2020, terme à partir duquel Altarea peut seul décider de céder le centre. Altarea Cogedim a financé partiellement ces opérations par l'émission par Altarea SCA de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée souscrits par APG et dont le rendement est indirectement indexé sur la performance du centre commercial Cap 3000. L'impact sur la situation financière consolidée du Groupe est significatif en particulier sur les Immeubles de Placement et les capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales (se référer à l'état de variation des capitaux propres consolidés). La prise de contrôle de l'ensemble étant intervenue proche de la date de clôture mi-décembre 2012 et en raison d'une incidence non significatif, le résultat a continué tout au long de l'exercice 2012 à être enregistré selon la méthode de la mise en équivalence pour une quote-part d'un tiers. Si l'opération était intervenue le 1er janvier 2012, les revenus locatifs du Groupe se seraient élevés à 154,0 millions d'euros, le résultat net part du Groupe aurait été inchangé.

Renforcement de la participation dans Rue du Commerce

D'autre part, le Groupe a renforcé sa participation dans la société Rue du Commerce en finalisant l'OPA lancée en octobre 2011 : il a acquis en définitive (compte tenu de l'émission d'actions suite à l'exercice de stocks-options au cours du 1er semestre 2012 et déduction faite de l'autocontrôle) une quote-part de 96,99 %, *via* sa filiale Altacom elle-même détenue à 80 % par le Groupe à la date d'acquisition. En fin d'année, la part de 20 % détenue dans Altacom par les associés fondateurs a été rachetée par le Groupe.

Enfin, 61 sociétés sont sorties du périmètre, dont 28 par voie de dissolution, 30 par voie de fusion (TUP) et trois par voie de cession (les sociétés 8 minutes 33 et Holding Lumières, précédemment mises en équivalence et la société Alta CRP Rambouillet détentrice d'un petit immeuble, respectivement cédées les 27 février, 13 juin et 18 juin 2012).

6. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES

Depuis décembre 2011 et la prise de contrôle de la société Rue Du Commerce, il n'y a pas eu d'acquisition de filiales et de participations traitées comme des regroupements d'entreprises.

7. DÉPRÉCIATION D'ACTIFS EN APPLICATION DE LA NORME IAS 36

7.1. Écarts d'acquisition issus de l'acquisition de Cogedim

Exercice 2013

Dans un marché du logements neufs comparable à celui de 2012, qui constituerait un point bas depuis les 15 dernières années, Cogedim enregistre une hausse de ses réservations qui passe de 861 millions d'euros TTC à 1 016 millions d'euros, soit + 18 % bien au-dessus des évolutions du marché ce qui lui permet de conforter sa part de marché. À fin décembre 2013, le *backlog* Logement s'établit à 1 331 millions d'euros HT, soit 17 mois de chiffre d'affaires. Cette situation donne une bonne visibilité à Altarea Cogedim des résultats futurs de ce secteur d'activité. Pour faire face à un contexte macroéconomique dont la perspective à moyen terme est extrêmement favorable en raison de l'existence d'une demande soutenue (le manque de logements neufs est estimé à un million en France), le secteur Logements s'est organisé de telle sorte à pouvoir s'adapter très rapidement à tout type de circonstances : les stocks achevés sont quasi nuls et les critères d'engagements sont strictement maintenus, le portefeuille foncier sous promesse s'élève à 3,7 milliards d'euros, soit 44 mois d'activité, et la gamme de produits a été élargie et renouvelée pour promouvoir les produits d'entrée de gamme et de milieu de gamme tout en conservant «la qualité pour principe» de telle façon à répondre aux attentes du marché existant et bénéficier le moment venu des mesures incitatives des pouvoirs publics.

Dans un marché stable par rapport à l'année passée (15,5 milliards d'euros échangés en France), le secteur Bureau n'a toujours pas repris son niveau d'avant la crise financière et économique de 2008, les investisseurs restant prudents. À fin 2013, le *backlog* de VEFA/CPI s'élève à 78,0 millions d'euros et le portefeuille représente près de 540 000 m² SHON.

Les principales hypothèses retenues pour le calcul de ces valeurs d'entreprise sont les suivantes :

- le taux d'actualisation est égal à 9,8 % ;
- les cash-flows libres sur l'horizon du business plan reposent sur des hypothèses de volume d'activité et de taux de marge opérationnelle qui prennent en compte les hypothèses économiques et de marché connues à la date de son établissement ;
- les valeurs terminales des secteurs Logement et Bureau (hors le fonds d'investissement AltaFund) ont été déterminées avec un taux de croissance égal à 1,5 % à partir de 2018 et un taux de rentabilité sur capitaux employés (ROCE) compris entre 12,8 % et 16,8 %.

Au 31 décembre 2013, sur la base des hypothèses ainsi décrites, les justes valeurs des actifs économiques des secteurs Logement et Bureau sont supérieures à leurs valeurs nettes comptables à la même date quel que soit le taux de ROCE retenu. Aucune dépréciation n'est à comptabiliser.

Le changement jugé par le management raisonnablement possible des hypothèses, à savoir un taux de croissance de 1 % au lieu de 1,5 % et un taux d'actualisation de 10,8 % au lieu de 9,8 %, conduirait à des évaluations des actifs économiques (ajustés, le cas échéant, dans le secteur du Bureau, de la valeur des immeubles portés en blanc dès lors qu'il existe une probabilité forte de leur vente à une échéance à court ou moyen terme) y compris les actifs incorporels et écarts d'acquisition des secteurs Logement d'une part, et Bureau d'autre part, toujours supérieures à leurs valeurs nettes comptables au 31 décembre 2013, sur la base d'une fourchette de taux de rentabilité sur capitaux engagés (ROCE) compris entre 11,8 % et 15,8 %.

Un écart d'acquisition de 15 millions d'euros est affecté au secteur Centre commercial physique en raison des synergies apportées par l'acquisition de Cogedim. Cet écart d'acquisition a donc été testé séparément en regard de l'actif net réévalué de continuation de ce secteur.

Les écarts constatés au titre de l'acquisition de Cogedim restent donc au 31 décembre 2013 d'un montant total de 128 millions d'euros.

Exercice 2012

Dans un marché du logement neuf orienté significativement à la baisse (près de - 25 % de baisse des ventes en volume au titre du 3e trimestre 2012 par rapport à la même période de l'année précédente selon la FPI dans son analyse de décembre 2012) en raison d'un contexte économique et financier difficile et un fort attentisme des ménages (taux de chômage > 10 % et mise en place de nouvelles mesures de soutien gouvernemental à dimension plus sociale que les dispositifs antérieurs), Cogedim enregistre une baisse de ses réservations qui passe de 1 205 millions d'euros TTC à 861 millions d'euros, soit une baisse de - 29 % en ligne avec les évolutions du marché ce qui lui permet de conserver sa part de marché. À fin décembre 2012, le *backlog*[6] Logement s'établit à 1 414 millions d'euros HT, soit 18 mois de chiffre d'affaires. Cette situation donne une bonne visibilité à Altarea Cogedim des résultats futurs de ce secteur d'activité. Pour faire face à un contexte macroéconomique dont la perspective à moyen terme est extrêmement favorable en raison de l'existence d'une demande soutenue (le manque de logements neufs est estimé à un million en France), le secteur Logement s'est organisé de telle sorte à pouvoir s'adapter très rapidement à tout type de circonstances : les stocks achevés sont quasi nuls et les critères d'engagements[7] sont strictement maintenus, le portefeuille foncier sous promesse s'élève à 3,5 milliards d'euros, soit 48 mois d'activité, et la gamme de produits a été élargie et renouvelée pour promouvoir les produits d'entrée de gamme et de milieu de gamme de telle façon à répondre aux attentes du marché existant et bénéficier le moment venu des mesures incitatives des pouvoirs publics.

Dans un marché encore en repli par rapport à l'année passée (11 milliards d'euros échangés en France soit en repli de 8 % par rapport à l'année précédente), le secteur Bureau n'a toujours pas

(6) Le *backlog*, également appelé carnet de commandes, est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez un notaire.
(7) Précommercialisation avérée d'au moins 50 % avant acquisition du foncier et rythme d'écoulement avéré.

repris son niveau d'avant la crise financière et économique de 2008. À fin 2012, le *backlog* de VEFA/CPI s'élève à 176,9 millions d'euros en progression par rapport à l'année passée.

Les principales hypothèses retenues pour le calcul de ces valeurs d'entreprise sont les suivantes :

- le taux d'actualisation retenu est égal à 11,2 % ;
- les cash-flows libres sur l'horizon du business plan reposent sur des hypothèses de volume d'activité et de taux de marge opérationnelle qui prennent en compte les hypothèses économiques et de marché connues à la date de son établissement ;
- les valeurs terminales des secteurs Logement et Bureau (hors le fonds d'investissement AltaFund) ont été déterminées avec un taux de croissance retenu à partir de 2017 qui est égal à 1,5 % et un taux de rentabilité sur capitaux employés (ROCE) compris entre 14,2 % et 18,2 %.

Au 31 décembre 2012, sur la base des hypothèses ainsi décrites, les justes valeurs des actifs économiques des secteurs Logement et Bureau sont supérieures à leurs valeurs nettes comptables à la même date quel que soit le taux de ROCE retenu. Aucune dépréciation n'est à comptabiliser.

Le changement jugé par le management raisonnablement possible des hypothèses, à savoir un taux de croissance de 1 % au lieu de 1,5 % et un taux d'actualisation de 12,2 % au lieu de 11,2 %, conduirait à des évaluations des actifs économiques (ajustés, le cas échéant, dans le secteur Bureau, de la valeur des immeubles portés en blanc dès lors qu'il existe une probabilité forte de leur vente à une échéance à court ou moyen terme) y compris les actifs incorporels et écarts d'acquisition des secteurs Logement d'une part, et Bureau d'autre part, toujours supérieures à leurs valeurs nettes comptables au 31 décembre 2012, sur la base d'une fourchette de taux de rentabilité sur capitaux engagés (ROCE) compris entre 14,2 % et 18,2 %.

Un écart d'acquisition de 15 millions d'euros est affecté au secteur des centres commerciaux physiques en raison des synergies apportées par l'acquisition de Cogedim. Cet écart d'acquisition a donc été testé séparément en regard de l'actif net réévalué de continuation de ce secteur.

Les écarts constatés au titre de l'acquisition de Cogedim restent donc au 31 décembre 2012 d'un montant total de 128 millions d'euros.

7.2. Écart d'acquisition issu de l'acquisition de Rue du Commerce

Exercice 2013

En 2013, le site RueduCommerce.com enregistre un volume d'affaires de 429 millions d'euros (+1 %) dans un marché toujours très concurrentiel (le nombre de sites marchands sur Internet est passé en France d'environ 117 500 en 2012 à 138 000 en 2013).

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

RueduCommerce.com maintient également son positionnement de site leader, dans le «Top 10» des sites marchands généralistes en France (en nombre de visiteurs uniques, calculés mensuellement).

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

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 deuxième 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.

Le management de la Société estime aujourd'hui que les synergies entre les commerces physiques et le commerce *on-line* bénéficieront principalement aux centres commerciaux qui auront effectué leur transformation digitale, Rue du Commerce continuant à renforcer son image et sa marque. La création de valeur attendue au titre des synergies sera ainsi dans les années qui viennent enregistrée comptablement au travers de la variation de valeur des immeubles évalués à la juste valeur (UGTs du Commerce physique). C'est pourquoi il est apparu, à la date du 31 décembre 2013, qu'il était pertinent de déprécier intégralement l'écart d'acquisition constaté pour un montant de 37,9 millions d'euros lors de l'acquisition de Rue du Commerce et affecté, comptablement et exclusivement à l'Unité Génératrice de Trésorerie Commerce *on-line*, les normes comptables n'autorisant pas la réaffectation à une autre UGT en fonction d'événements nouveaux intervenus postérieurement à la date d'acquisition et le délai d'affectation ayant été dépassé.

Au 31 décembre 2013, la valeur comptable de la société Rue du Commerce (y compris sa marque et ses autres éléments d'actifs) est comprise dans la fourchette de valeurs estimées à l'appui d'un business plan établi par le management de la Société.

Exercice 2012

En France, les ventes en e-commerce de produits et de services ont atteint les 45 milliards d'euros contre 37,7 milliards d'euros en 2011, soit une progression de 19 % dans un contexte où la consommation des ménages est en recul de - 2,9 % en 2012.

Dans ce marché, la société Rue du Commerce, avec un volume d'affaires en croissance de 10 %, réalise une performance honorable sur un marché très concurrentiel (le nombre de sites marchands sur Internet est passé en France d'environ 100 000 en 2011 à 117 500 en 2012 et les grandes enseignes ont fortement accentué leur présence sur ce marché avec leur propres sites) ; la place de marché (la Galerie Marchande) de Rue du Commerce croît de 14 % avec un taux de commission en forte progression de 0,8 point ; la distribution en propre de Rue du Commerce progresse quant à elle de 9 % dans un marché en récession en particulier dans le secteur des produits *high-tech*. RueduCommerce maintient son positionnement de site leader au 8e rang des sites marchands généralistes en France suivant le nombre de visiteurs uniques mensuels (*i.e.* le nombre d'internautes ayant visité le site au moins une fois sur une période

d'un mois – classement Médiamétrie//*NetRating* sur la période de janvier à novembre 2012). Son taux de transformation (nombre de commande sur nombre de visiteurs uniques) est resté stable.

Du fait de forts investissements (site, applications mobiles, support marketing et embauches de nombreux personnels notamment experts) engagés en 2012 et revêtant la nature de charges comptables, le résultat opérationnel de l'entité ressort en perte. Ces investissements visent à augmenter les prochaines années significativement le volume d'affaires de Rue du Commerce en particulier de la Galerie Marchande par un élargissement de son panel de marchands et donc de son offre ; le retour à l'équilibre est également un objectif à moyen terme.

Dans ce contexte de profonde mutation et après tout juste un an depuis la prise de contrôle de Rue du Commerce, Altarea Cogedim n'a pas encore établi de business plan à moyen terme intégrant une évaluation de l'ensemble des développements attendus. Aussi, en l'absence d'indices de perte de valeur d'activité et devant l'impossibilité d'évaluer la valeur d'utilité de cette Unité Génératrice de Trésorerie Commerce *on-line*, aucune dépréciation de la valeur comptable de Rue du Commerce au 31 décembre 2012 n'a été enregistrée. Au 31 décembre 2012, la valeur de Rue du Commerce dans les comptes du Groupe correspond, une année après sa prise de contrôle, à la valeur d'acquisition des titres minorée de la perte enregistrée au titre de 2012 et qui tient compte notamment de l'amortissement de la Marque et des logiciels identifiés à la prise de contrôle.

Se référer à la note 6 «Regroupement d'entreprises» notamment pour le suivi des indicateurs d'activité.

7.3. Marques

Marque Cogedim

La marque Cogedim a fait l'objet à la date d'acquisition intervenue en juillet 2007 d'une évaluation établie par un évaluateur indépendant. Elle a été testée individuellement et conjointement à l'Unité Génératrice de Trésorerie Logement. (se référer à la note 7.1).

Marque RueduCommerce

La marque RueduCommerce a fait l'objet à la date de prise de contrôle intervenue en décembre 2011 d'une évaluation établie par un évaluateur indépendant.

Au 31 décembre 2013 et, en l'absence d'indice de perte de valeur (résistance du nombre mensuel de visiteurs uniques et du volume d'affaires) et tenant compte de son rayonnement multicanal (au travers des commerces physiques et *on-line via* l'arrivée d'enseignes du monde physique sur la Galerie Marchande *on-line* ou l'installation de bornes dans les commerces physiques proposant une complémentarité d'offre), le management a revu son estimation en modifiant son plan d'amortissement de 10 à 20 années.

La marque est testée conjointement avec l'Unité Génératrice de Trésorerie du Commerce *on-line* à laquelle elle est affectée (se référer à la note 7.2).

7.4. Actifs de placement en cours de développement et de construction évalués au coût

Les actifs de placement en cours de développement et de construction évalués au coût concernent le développement et la construction de centres commerciaux.

Les principaux aléas de développement et de construction de ces actifs sont les aléas liés à l'obtention des autorisations administratives, à la prise de retard du démarrage des projets ou à leur commercialisation lorsque le contexte économique devient moins favorable.

Les actifs de placement en cours de développement et de construction sont suivis par la Société en fonction de différentes phases selon que le projet est au stade de l'étude, ou dit maîtrisé (lorsque le projet est dit totalement maîtrisé, le foncier est sous promesse), ou encore autorisé lorsque les autorisations administratives ont été obtenues (autorisations commerciales, CNEC et CDAC, et permis de construire) ou enfin, en cours de commercialisation et de construction.

À la date d'arrêté des comptes, il n'existe pas de perte de valeur identifiée sur les projets autres que celles qui ont été constatées dans les comptes. Le prix de revient de ces projets reste en deçà de la valeur projetée des immeubles. Cette valeur est déterminée sur la base de business plans établis en interne à un horizon de cinq années et revus à échéance régulière par le management. Les méthodes utilisées sont la capitalisation des revenus locatifs ou le «*discounted cash flow*».

Exercice 2013 et 2012

À la date de clôture de ces exercices, les pertes de valeurs nettes sur les Immeubles de Placement au coût correspondent à la dépréciation de projets de centres commerciaux arrêtés ou abandonnés ou encore retardés (se reporter aux notes 8.3 «Immeubles de Placement et actifs destinés à la vente» et 9.6 «Autres éléments du résultat opérationnel »).

8. NOTES SUR L'ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

8.1. Immobilisations incorporelles

(valeurs brutes en millions d'euros)	Écarts d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
Au 1er janvier 2012	**432,7**	**66,6**	**181,6**	**11,6**	**2,2**	**3,7**	**17,4**	**698,3**
Acquisitions	-	-	-	2,2	-	0,4	2,6	2,6
Cessions/Mises au rebut	-	-	-	(0,5)	-	-	(0,5)	(0,5)
Transferts	(42,9)	35,5	-	7,5	-	(0,2)	7,4	(0,0)
Changements de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	16,4	-	-	(0,1)	-	0,1	0,1	16,5
Au 31 décembre 2012	**406,2**	**102,1**	**181,6**	**20,7**	**2,2**	**4,0**	**26,9**	**716,8**
Acquisitions	-	-	-	4,0	-	3,6	7,6	7,6
Cessions/Mises au rebut	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferts	-	-	-	1,6	-	(1,8)	(0,1)	(0,1)
Changements de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	0,0	-	-	0,0	0,0
Au 31 décembre 2013	**406,2**	**102,1**	**181,6**	**26,4**	**2,2**	**5,8**	**34,4**	**724,2**

(dépréciations en millions d'euros)	Écarts d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
Au 1er janvier 2012	**(239,6)**	**-**	**(181,6)**	**(8,1)**	**(1,0)**	**(3,2)**	**(12,3)**	**(433,5)**
Dépréciations et amortissements	-	(3,6)	-	(3,3)	(0,2)	(0,1)	(3,6)	(7,2)
Reprises/Cessions	-	-	-	0,5	-	-	0,5	0,5
Transferts	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0
Changements de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	(0,0)	-	-	(0,0)	(0,0)
Au 31 décembre 2012	**(239,6)**	**(3,6)**	**(181,6)**	**(10,9)**	**(1,3)**	**(3,2)**	**(15,4)**	**(440,1)**
Dépréciations et amortissements	(37,9)	-	-	(8,4)	(0,2)	(0,0)	(8,6)	(46,5)
Reprises/Cessions	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferts	-	-	-	-	-	0,1	0,1	0,1
Changements de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	(0,0)	-	-	(0,0)	(0,0)
Au 31 décembre 2013	**(277,5)**	**(3,6)**	**(181,6)**	**(19,3)**	**(1,5)**	**(3,1)**	**(23,9)**	**(486,5)**

	Écarts d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
Valeurs nettes au 01/01/2012	193,1	66,6	-	3,5	1,1	0,5	5,1	264,9
Valeurs nettes au 01/01/2013	166,6	98,6	-	10,2	0,9	0,5	11,5	276,7
Valeurs nettes au 31/12/2013	128,7	98,6	-	7,5	0,7	2,3	10,4	237,7

L'écart d'acquisition provisoire constaté en 2011 pour un montant de 64,4 millions d'euros au titre de la prise de contrôle de la société Rue du Commerce a été ajusté en 2012 au montant net de 37,9 millions d'euros après affectation partielle à la marque (35,5 millions d'euros) et aux logiciels (7,4 millions d'euros). En 2013, l'intégralité de l'écart d'acquisition et des logiciels de Rue du Commerce a été amortie et déprécié. Le solde des écarts d'acquisition concerne Cogedim SAS pour 128 millions d'euros, et Altarea France pour 0,7 million d'euros.

Par ailleurs, la marque RueduCommerce a fait l'objet d'un changement d'estimation comptable et est désormais amortie sur 20 ans à compter du 1er janvier 2012, contre 10 ans auparavant.

8.2. Immobilisations corporelles

(en millions d'euros)	Terrains et Constructions	Autres immobilisations corporelles	Total Brut	Amortissements	Net
Au 1er janvier 2012	**3,0**	**26,3**	**29,3**	**(16,6)**	**12,8**
Acquisitions/Dotations	-	2,0	2,0	(3,3)	(1,3)
Cessions/Reprises	(0,0)	(0,5)	(0,5)	0,3	(0,2)
Transferts	(0,0)	0,1	0,1	(0,1)	0,0
Variations de périmètre	(0,0)	0,0	0,0	(0,0)	(0,0)
Au 31 décembre 2012	**3,0**	**27,9**	**30,9**	**(19,6)**	**11,3**
Acquisitions/Dotations	0,2	4,3	4,5	(4,8)	(0,3)
Cessions/Reprises	(0,0)	(1,3)	(1,3)	1,3	(0,1)
Transferts	(0,6)	0,6	(0,0)	1,6	1,6
Variations de périmètre	-	0,1	0,1	(0,1)	0,0
Au 31 décembre 2013	**2,7**	**31,5**	**34,2**	**(21,6)**	**12,6**

Au 31 décembre 2013, comme au 31 décembre 2012, les autres immobilisations corporelles sont constituées :

- des agencements des sièges sociaux du Groupe et concernent plus particulièrement l'immeuble de l'avenue Delcassé (Paris 8e);
- des actifs constitutifs du fonds de commerce de l'hôtel Marriott situé avenue de Wagram à Paris ;
- des actifs d'exploitation de la société Rue du Commerce.

Le transfert entre les terrains et constructions et les autres immobilisations corporelles concerne les agencements des anciens locaux du siège. Ces agencements sont totalement amortis.

8.3. Immeubles de Placement et actifs destinés à la vente

(en millions d'euros)	Immeubles de Placement		Actifs non courants détenus en vue de la vente	Total Immeubles de Placements et actifs non courants détenus en vue de la vente
	Évalués à la juste valeur	Évalués au coût		
Au 1er janvier 2012	**2 368,4**	**145,8**	**55,3**	**2 569,4**
Investissements/Dépenses ultérieures capitalisées	43,2	23,6	1,1	67,9
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	(0,9)	-	-	(0,9)
Cessions/Remboursements d'acomptes versés	(95,1)	(0,0)	(55,4)	(150,4)
Dépréciations nettes/Abandon de projet	-	(0,4)	-	(0,4)
Transfert vers les actifs destinés à la vente ou, vers et provenant, d'autres catégories	39,6	(43,9)	3,7	(0,6)
Variation de la juste valeur	10,5	-	0,1	10,6
Variation de périmètre	503,8	27,3	0,0	531,1
Au 31 décembre 2012	**2 869,6**	**152,4**	**4,8**	**3 026,7**
Investissements/Dépenses ultérieures capitalisées	89,1	12,1	-	101,2
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	0,2	-	-	0,2
Cessions/Remboursements d'acomptes versés	(132,7)	(0,5)	(3,8)	(137,0)
Dépréciations nettes/Abandon de projet	-	(16,2)	-	(16,2)
Transfert vers les actifs destinés à la vente ou, vers et provenant, d'autres catégories	34,2	(36,6)	0,7	(1,8)
Variation de la juste valeur	57,6	-	0,0	57,7
Au 31 décembre 2013	**2 917,9**	**111,1**	**1,7**	**3 030,7**

Au cours de l'exercice 2013, des frais financiers pour un montant de 3,2 millions d'euros ont été capitalisés au titre des projets en développement et en construction (qu'ils soient comptabilisés à la valeur ou au coût) contre 2,8 millions d'euros en 2012.

Immeubles de Placement évalués à la juste valeur

En 2013

Les principales variations de l'exercice 2013 concernent :

- la cession, le 27 février 2013, des bureaux du Centre d'affaires du Kremlin-Bicêtre et la cession d'un ensemble de cellules commerciales à Chalon-sur-Saône au sein de la galerie commerciale Chalon Sud le 30 septembre 2013 ;
- les investissements et dépenses relatifs essentiellement :
  - à l'acquisition du centre commercial Art de Vivre à Orgeval le 19 décembre 2013,
  - au réaménagement de zones du centre commercial Cap 3000, situé à Saint-Laurent-du-Var et pour la restructuration et l'agrandissement de 35 000 m² GLA du centre commercial pour lequel la CDAC a été obtenue,
  - au centre commercial Retail Park Les Vignobles situé à Nîmes, dont l'ouverture au public est intervenue le 4 avril 2013,
  - au centre en développement de Toulon-La Valette.

Les transferts concernent principalement le reclassement d'immeubles évalués au coût en Immeubles de Placement évalués à la juste valeur de Toulon-La Valette, suite au respect des critères de mise à la juste de valeur habituels du Groupe.

En 2012

Les principales variations de la période concernent principalement :

- Les investissements et dépenses relatifs ;
  - à Nîmes ; la livraison est au 1er trimestre 2013,
  - à des restructurations de zones à l'intérieure des centres en exploitation (Cap 3000 – ouverture le 28 juin 2012 après restructuration d'un *mall* de 3000 m² avec 12 nouvelles enseignes, Bercy – ouverture le 29 juin d'un espace restructuré pour la Fnac) et/ou à des extensions de surface (Toulouse Gramont pour lequel est intervenue la livraison d'un *drive* et d'une extension à l'est du centre existant, le 3 octobre 2012),
  - à l'acquisition de la coque d'un C&A à Flins ;
- Les cessions du centre commercial situé à Reims (actif destiné à la vente au 31 décembre 2011) et de deux centres commerciaux situés au nord de Bordeaux (Sainte-Eulalie) ainsi que de quatre petits actifs situés à Plaisir, Mantes, Échirolles et Rambouillet ;
- La variation de périmètre correspond à l'effet de la prise de contrôle (changement du taux d'intégration) le 14 décembre 2012 d'Alta Blue et de sa filiale détentrice de l'actif de Cap 3000 (se reporter à la note 5.2 « Évolution du périmètre de consolidation »).

Immeubles de Placement évalués au coût

En 2013

Les Immeubles de Placement évalués au coût sont des immeubles en cours de développement et de construction qui ne remplissent pas les critères définis par le Groupe permettant d'estimer si leur juste valeur peut être déterminée de manière fiable (se reporter à la note 1.8 « Immeubles de Placement » de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013).

Les actifs en développement et en construction comptabilisés au coût concernent principalement les projets du port de Gènes en Italie, de l'extension du centre « Cap 3000 » à Saint-Laurent-du-Var, de la création du village de marques à Aubergenville et de la restructuration du centre situé à Massy.

Les transferts concernent principalement le classement de l'actif en cours de construction, Toulon-La Valette en immeuble de placement à la juste valeur suite au respect des critères d'évaluation.

Les dépréciations nettes concernent principalement le projet du port de Gènes en Italie.

En 2012

Les actifs en développement et en construction comptabilisés au coût concernent principalement les projets de La Valette du Var, du port de Gênes en Italie, le projet d'extension de Cap 3000 à Saint-Laurent du-Var et les coûts préliminaires à la restructuration lourde prévue à Massy entraînant progressivement une vacance volontaire.

Les transferts concernent principalement le classement des actifs en cours de construction (Nîmes) en immeuble de placement à la juste valeur suite au respect des critères d'évaluation et de l'actif de Chambéry sous promesse en actif détenu en vue de sa vente.

Les investissements et dépenses concernent essentiellement :

- les futurs centres commerciaux de Toulon-La Valette dont le démarrage des travaux est prévu en 2013 et de Massy, pour lequel les surfaces sont progressivement libérées en prévision d'une restructuration lourde et pour laquelle une CDAC a déjà été obtenue ;
- l'acquisition d'un terrain dans le sud de la France ;
- le coût, pour un montant de 6,6 millions d'euros, de l'exercice par Altarea de son option d'achat de sa quote-part dans les comptes courants initialement apportés à part égale par les actionnaires Predica et APG pour un montant de 200 millions d'euros. Ces comptes courants avaient servi au financement de l'acquisition en juillet 2010 du centre commercial de Cap 3000. L'exercice de cette option d'un montant nominal de 66,66 millions d'euros fait suite au lancement des études pour le projet d'extension de Cap 3000 et à la refonte de la gouvernance d'Alta Blue et de sa filiale Aldeta propriétaire du centre de Cap 3000 conférant le contrôle de cet ensemble à Altarea. Ces comptes courants ont été immédiatement capitalisés.

Actifs non courants détenus en vue de la vente

En 2013

Au cours de l'exercice 2013, les actifs non courants détenus en vue de la vente ont été impactés par la cession, le 16 janvier 2013, du centre commercial situé à Chambéry.

Les reclassements en actifs non courants détenus en vue de la vente concernent essentiellement le le centre commercial situé à Beauvais.

En 2012

Au 31 décembre 2012, l'évolution des actifs non courants détenus en vue de la vente concernait :

- la cession du centre commercial Espace d'Erlon situé à Reims ;
- la cession de l'actif situé à Échirolles, la Galerie Marchande Viallex ;
- la cession d'un entrepôt situé à Rambouillet.

Le reclassement en actifs non courants détenus en vue de la vente correspond à l'actif situé à Chambéry, qui est sous promesse depuis juillet 2012.

Paramètres d'évaluation – IFRS 13

Conformément à la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » et à la recommandation sur l'IFRS 13 établie par l'EPRA « EPRA Position Paper concernant l'IFRS 13 – Fair value measurement and illustrative disclosures, Février 2013 », Altarea Cogedim a décidé de présenter des paramètres supplémentaires servant à évaluer la juste valeur de son patrimoine immobilier.

Le groupe Altarea Cogedim a jugé que la classification en niveau 3 de ses actifs était la plus adaptée. En effet, cette considération reflète la nature principalement non observable des données utilisées dans les évaluations, tels que les loyers issus des états locatifs, les taux de capitalisation ou les taux de croissance annuelle moyen des loyers. Ainsi, les tableaux ci-dessous indiquent et présentent un certain nombre de paramètres chiffrés, utilisés pour déterminer la juste valeur du patrimoine immobilier d'Altarea Cogedim. Ces paramètres concernent uniquement les centres commerciaux contrôlés exclusivement par le groupe Altarea Cogedim et sont donc exclus les actifs consolidés par mise en équivalence.

		Taux de capitalisation initial	Loyer en € par m²	Taux d'actualisation	Taux de capitalisation de sortie	TCAM des loyers nets
		a	b	c	d	e
France	Maximum	9,4 %	1 185	9,0 %	8,3 %	17,8 %
	Minimum	4,7 %	99	5,9 %	4,8 %	(0,7) %
	Moyenne pondérée	**5,9 %**	**370**	**7,1 %**	**5,5 %**	**3,7 %**
International	Maximum	7,5 %	408	8,5 %	7,3 %	3,3 %
	Minimum	6,5 %	235	7,3 %	6,5 %	1,8 %
	Moyenne pondérée	**6,8 %**	**319**	**7,6 %**	**6,7 %**	**2,7 %**

a – Le taux de capitalisation initial est le rendement locatif net sur la valeur d'expertise HD.
b – Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti + loyer variable) par actif et m².
c – Taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie.
d – Taux de capitalisation pour actualiser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie.
e – Taux de Croissance Annuelle Moyenne (TCAM) des loyers nets.

Le taux de capitalisation moyen pondéré[8] ressort, sur la valeur hors droits, à 6,11 % au 31 décembre 2013 contre 6,22 % au 31 décembre 2012.

Sur la base d'un taux de capitalisation moyen pondéré de 6,11 %, une hausse des taux de capitalisation de 0,25 % dégraderait la valeur des Immeubles de Placement de (120,1) millions d'euros (ou - 4,11 %) alors qu'une diminution des taux de capitalisation de - 0,25 % améliorerait la valeur des Immeubles de Placement de 135,1 millions d'euros (ou 4,63 %).

Au 31 décembre 2013, l'intégralité du patrimoine en exploitation a fait l'objet d'une expertise externe. Les experts sont DTZ et CBRE (antérieurement DTZ et RCG pour les actifs situés en France et RVI filiale de RCG pour les actifs situés en Italie).

8.4. Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées

Le Groupe a choisi d'appliquer au 1er janvier 2013 les normes IFRS 10,11 et 12 avec effet rétrospectif au 1er janvier 2012 (voir aussi la note 2 «Changements comptables»). Sont, en conséquence, comptabilisées dans le poste titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence, les participations dans les co-entreprises ainsi que dans les entreprises associées y compris les créances rattachées à ces participations.

8.4.1. Évolution des titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées

(en millions d'euros)	Valeur en équivalence des co-entreprises	Valeur en équivalence des entreprises associées	Valeur des Participations mises en équivalence	Titres non consolidés	Créances sur co-entreprises	Créances sur entreprises associées	Créances sur filiales en équivalence et participations non consolidées	Total Titres et investissements dans les participations en équivalence et non consolidées
Au 1er janvier 2012	**84,1**	**76,4**	**160,5**	**0,1**	**47,3**	**8,8**	**56,1**	**216,7**
Dividendes	(4,7)	(2,7)	(7,4)	-	-	-	-	(7,4)
Quote-part de résultat net	10,7	5,7	16,4	-	-	-	-	16,4
Augmentation de capital	0,1	5,7	5,7	(0,0)	-	-	-	5,7
Variation des créances financières	0,0	-	0,0	(0,0)	18,1	2,7	20,7	20,7
Dotations et reprises de provisions	-	-	-	3,8	-	-	-	3,8
Autres variations	(0,8)	(3,5)	(4,4)	0,3	-	(0,0)	(0,0)	(4,0)
Variation de périmètre	(32,8)	(0,4)	(33,3)	(3,8)	(3,4)	(0,9)	(4,3)	(41,4)
À fin décembre 2012	**56,5**	**81,1**	**137,6**	**0,4**	**61,9**	**10,6**	**72,5**	**210,6**
Dividendes	(5,5)	(2,8)	(8,3)	-	-	-	-	(8,3)
Quote-part de résultat net	43,5	6,7	50,2	-	-	-	-	50,2
Augmentation de capital	0,3	13,0	13,3	-	-	-	-	13,3
Variation des créances financières	(0,0)	-	(0,0)	(0,0)	14,7	(1,5)	13,2	13,2
Dotations et reprises de provisions	-	-	-	0,3	-	-	-	0,3
Autres variations	(0,9)	-	(0,9)	(0,2)	-	-	-	(1,1)
Variation de périmètre	0,3	(0,0)	0,3	(0,3)	0,3	0,1	0,3	0,3
À fin décembre 2013	**94,2**	**98,1**	**192,2**	**0,3**	**76,9**	**9,2**	**86,1**	**278,6**

(8) Le taux de capitalisation est le rendement locatif net sur la valeur d'expertise hors droits (au taux d'intégration, hors actifs consolidés par mise en équivalence).

8.4.2. Valeurs en équivalence des co-entreprises et des entreprises associées

(en millions d'euros)	Valeur nette des sociétés mises en équivalences au 31/12/2013	Valeur nette des sociétés mises en équivalences au 31/12/2012
Co-entreprises :		
Commerce physique	73,5	42,6
Commerce *on-line*	-	-
Logement	8,3	9,1
Bureau	12,4	4,8
VALEUR EN ÉQUIVALENCE DES CO-ENTREPRISES	94,2	56,5
Entreprises associées :		
Commerce physique	83,9	78,5
Commerce *on-line*	-	-
Logement	0,2	(0,0)
Bureau	14,0	2,6
VALEUR EN ÉQUIVALENCE DES ENTREPRISES ASSOCIÉES	98,1	81,1
Valeur en équivalence des co-entreprises et entreprises associées	192,2	137,6

Les principales co-entreprises sont les sociétés Alta Carré de Soie et Ori Alta, porteuses respectivement des centres commerciaux Carré de Soie à Lyon et Qwartz à Villeneuve-la-Garenne.

8.4.3. Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des co-entreprises

Bilan des co-entreprises en quote-part au 31 décembre 2013 et 2012

(en millions d'euros)	Commerce physique	Logement	Bureau	31/12/2013	Commerce physique	Logement	Bureau	31/12/2012
Actif non courants	244,3	0,3	0,3	244,9	179,4	0,3	0,0	179,7
Actif courants	41,5	43,0	43,8	128,3	24,7	38,4	58,0	121,2
Total Actif	285,9	43,3	44,0	373,2	204,1	38,8	58,0	300,9
Capitaux propres	73,5	8,3	12,4	94,2	42,6	9,1	4,8	56,5
Passifs non courants	143,9	10,5	4,3	158,7	121,9	11,3	5,6	138,8
Passifs courants	68,4	24,6	27,3	120,3	39,6	18,3	47,7	105,6
Total Passif	285,9	43,3	44,0	373,2	204,1	38,8	58,0	300,9

Éléments de résultat en quote-part au 31 décembre 2013

(en millions d'euros)	Commerce physique	Promotion Logement	Immobilier d'entreprise	Total 31/12/2013
Revenus locatifs	6,4	-	-	6,4
Loyers nets	**6,0**	**-**	**-**	**6,0**
Chiffre d'affaires	14,4	38,5	46,7	99,6
Marge immobilière	**(1,0)**	**4,2**	**8,6**	**11,8**
Prestations de services externes	-	-	-	-
Frais de structure	**(0,0)**	**-**	**-**	**(0,0)**
Autres produits et charges	(0,7)	(0,1)	(0,0)	(0,8)
Variations de valeur des Immeubles de Placement	26,6	-	-	26,6
Dotation nette aux provisions	0,2	0,2	-	0,5
Résultat opérationnel	31,1	4,3	8,6	44,1
Coût de l'endettement net	(2,4)	(0,0)	(0,1)	(2,5)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	2,8	-	-	2,8
Résultat avant impôts	31,5	4,3	8,6	44,3
Impôts sur les sociétés	0,1	0,2	(1,1)	(0,8)
Résultat Net	31,5	4,5	7,5	43,5

Éléments de résultat en quote-part au 31 décembre 2012

(en millions d'euros)	Commerce physique	Promotion Logement	Immobilier d'entreprise	Total 31/12/2012
Revenus locatifs	16,5	-	-	16,5
Loyers nets	**15,7**	**-**	**-**	**15,7**
Chiffre d'affaires	11,4	34,2	39,4	85,0
Marge immobilière	**1,5**	**5,2**	**5,2**	**11,9**
Prestations de services externes	(0,0)	0,0	-	(0,0)
Frais de structure	**(0,0)**	**0,0**	**-**	**(0,0)**
Autres produits et charges	(2,7)	(0,1)	0,0	(2,8)
Variations de valeur des Immeubles de Placement	9,4	-	-	9,4
Dotation nette aux provisions	0,0	(0,1)	-	(0,1)
Résultat opérationnel	23,8	5,0	5,2	34,1
Coût de l'endettement net	(8,2)	0,0	(0,1)	(8,3)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	(4,5)	-	-	(4,5)
Résultat avant impôts	11,1	5,0	5,2	21,3
Impôts sur les sociétés	(8,9)	0,1	(1,9)	(10,6)
Résultat Net	2,3	5,1	3,3	10,7

8.4.4. Participation dans les entreprises associées

Au cours de l'exercice 2013, des dividendes pour un montant de (2,8) millions d'euros ont été versés principalement par les sociétés SEMMARIS, Liévin et la Société d'Aménagement Mezzanine Paris Nord (Gare du Nord).

Le Groupe a également souscrit à deux augmentations de capital à hauteur de sa quote-part de détention dans la société AltaFund VAI et dans la société SCI Macdonald Commerce (opération de commerces située boulevard Macdonald à Paris détenue aujourd'hui à 50/50).

La principale participation est celle détenue dans la société Semmaris/MIN de Rungis et qui s'élève à 64,0 millions d'euros. Au 31 décembre 2013, la participation dans la SEMMARIS valorisée à la juste valeur à sa date d'acquisition et incluant un écart d'acquisition, a fait l'objet d'une évaluation par un expert indépendant (Accuracy) établie en janvier 2014. L'évaluation a été réalisée sur la base d'un plan d'affaires établi par le management sur la période 2013 à 2034, date de la fin de la concession. Le taux d'actualisation utilisé est compris dans une fourchette allant de 5,7 % à 6,7 %. Aucune perte de valeur n'a dû être constatée.

Au cours de l'année 2012, des dividendes pour un montant de (2,7) millions d'euros ont été versés principalement par les sociétés SEMMARIS, Liévin et la Société d'Aménagement Mezzanine Paris Nord (Gare du Nord).

La variation de périmètre correspond aux cessions par le Groupe de ses participations dans les sociétés 8'33, Holding Lumières et autres sociétés du pôle Promotion.

Le Groupe a par ailleurs souscrit à une augmentation de capital à hauteur de sa quote-part de détention dans la société AltaFund VAI pour un montant de 5,7 millions d'euros et consécutive au 1er investissement dans immeuble à restructurer situé boulevard Raspail à Paris.

La principale participation est celle détenue dans société Semmaris/MIN de Rungis et qui s'élève à 58,9 millions d'euros. Au 31 décembre 2012, la participation dans la SEMMARIS valorisée à la juste valeur à sa date d'acquisition et incluant un écart d'acquisition, a fait l'objet d'une évaluation par un expert indépendant (Accuracy) établie en janvier 2013. L'évaluation a été réalisée sur la base d'un plan d'affaires établi par le management sur la période 2012 à 2034, date de la fin de la concession. Le taux d'actualisation utilisé est compris dans une fourchette allant de 6,7 % à 5,7 %. Aucune perte de valeur n'a dû être constatée.

8.5. Créances et autres actifs financiers non courants et courants

(en millions d'euros)	Créances rattachées à des participations et comptes courants	Prêts et autres créances financières	Dépôts et caution-nements versés	Sous-total prêts et avances	Autres actifs financiers	Total créances et autres actifs bruts	Dépré-ciations	Net
Au 1er janvier 2012	8,3	2,1	4,6	15,0	0,1	15,2	(0,9)	14,3
Augmentations/Dotations	140,3	0,2	0,3	140,8	0,9	141,7	(0,1)	141,7
Diminutions/Reprises	(0,2)	(0,3)	(0,2)	(0,6)	(0,4)	(1,1)	-	(1,1)
Transferts/Reclassements	(133,6)	(0,6)	0,3	(133,9)	(0,0)	(133,9)	-	(133,9)
Variation de périmètre	4,3	(0,0)	-	4,3	(0,0)	4,3	(0,6)	3,7
Au 31 décembre 2012	16,7	1,4	4,9	23,0	0,5	23,6	(1,5)	22,0
Augmentations/Dotations	2,8	0,1	0,3	3,2	(0,4)	2,8	(0,0)	2,8
Diminutions/Reprises	(1,6)	(0,3)	(0,1)	(1,9)	(0,3)	(2,3)	1,3	(1,0)
Transferts/Reclassements	-	0,2	-	0,2	0,5	0,7	-	0,7
Variation de périmètre	0,2	-	-	0,2	(0,0)	0,2	-	0,2
Au 31 décembre 2013	18,0	1,4	5,1	24,6	0,4	25,0	(0,3)	24,7
dont Non courants à fin décembre 2012	*1,9*	*1,4*	*4,9*	*8,3*	*0,0*	*8,3*	*(1,5)*	*6,8*
dont Courants à fin décembre 2012	*14,7*	*(0,0)*	*-*	*14,7*	*0,5*	*15,3*	*-*	*15,3*
dont Non courants à fin juin 2013	*0,4*	*1,4*	*5,1*	*6,9*	*0,0*	*6,9*	*(0,3)*	*6,6*
dont Courants à fin juin 2013	*17,7*	*(0,0)*	*-*	*17,7*	*0,4*	*18,1*	*-*	*18,1*

Créances rattachées à des participations et comptes courants

Les créances rattachées à des participations et comptes courants concernent essentiellement des avances à des partenaires de sociétés consolidées.

Prêts

Les prêts concernent essentiellement des prêts aux organismes 1 % construction et des prêts octroyés aux salariés.

Dépôts et cautionnements versés

Ce poste concerne essentiellement des dépôts et cautionnements versés sur des projets, la contrepartie de dépôts de garantie versés par les preneurs de centres commerciaux sur des comptes séquestres et des dépôts de garantie versés pour les immeubles occupés par le Groupe.

8.6. Besoin en fonds de roulement

8.6.1. Synthèse des éléments composant le besoin en fonds de roulement d'exploitation

(en millions d'euros)	Stocks et en-cours nets	Créances clients nettes	Autres créances d'exploitation nettes	Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	Dettes fournisseurs	Autres dettes d'exploitation	Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	BFR d'exploitation
Au 1er janvier 2012	638,5	125,2	241,3	366,5	(312,5)	(439,4)	(751,9)	253,1
Variations	21,2	6,7	21,1	27,8	(85,3)	61,8	(23,5)	25,5
Pertes de valeur nettes	(0,9)	(4,5)	0,0	(4,5)	-	-	-	(5,4)
Transferts	(0,0)	(0,5)	(1,6)	(2,1)	5,2	1,3	6,4	4,4
Variation de périmètre	0,1	2,6	2,3	4,9	(12,8)	(2,8)	(15,6)	(10,5)
Au 31 décembre 2012	658,8	129,6	263,1	392,7	(405,4)	(379,1)	(784,5)	267,0
Variations	(52,8)	49,3	(16,7)	32,6	54,1	33,0	87,1	66,9
Pertes de valeur nettes	0,2	(5,0)	(1,4)	(6,4)	-	-	-	(6,2)
Transferts	(0,9)	0,3	(3,4)	(3,0)	11,7	(8,5)	3,2	(0,8)
Variation de périmètre	1,0	0,6	0,0	0,6	(0,3)	(1,4)	(1,8)	(0,3)
Au 31 décembre 2013	606,4	174,8	241,6	416,4	(339,9)	(356,1)	(696,0)	326,8
Variation BFR au 31 décembre 2013	**52,5**	**(44,3)**	**18,1**	**(26,2)**	**54,1**	**33,0**	**87,1**	**(60,8)**
Variation BFR au 31 décembre 2012	**(20,2)**	**(2,3)**	**(21,1)**	**(23,4)**	**(85,3)**	**61,8**	**(23,5)**	**(20,1)**

Nota : Présentation hors les créances et dettes sur cession ou acquisition d'actifs immobilisés et/ou titres non libérés.

Le besoin en fonds de roulement d'exploitation du Groupe est essentiellement lié au secteur opérationnel Promotion.

Au 31 décembre 2013, le BFR d'exploitation représente 21,52 % du chiffre d'affaires (sur 12 mois glissants) comparé à 17,97 % au 31 décembre 2012.

Les variations de périmètre sont principalement liées à des mouvements de périmètre dans le secteur Promotion Logement.

8.6.2. Synthèse des éléments composant le besoin en fonds de roulement d'investissement et fiscal

Besoin en fonds de roulement d'investissement

(en millions d'euros)	Créances sur cession d'immobilisations	Dettes sur acquisition d'immobilisations	BFR investissement
Au 1er janvier 2012	6,1	(51,9)	(45,8)
Variations	(1,4)	8,0	6,6
Actualisation	0,0	(0,1)	(0,0)
Transferts	5,4	(6,0)	(0,6)
Variation de périmètre	-	(1,9)	(1,9)
Au 31 décembre 2012	10,2	(51,8)	(41,7)
Variations	(127,4)	9,3	(118,2)
Actualisation	0,0	(0,1)	(0,0)
Transferts	1,9	0,2	2,2
Variation de périmètre	127,1	(1,0)	126,0
Au 31 décembre 2013	11,7	(43,5)	(31,7)
Variation BFR au 31 décembre 2013	**(127,4)**	**9,3**	**(118,2)**
Variation BFR au 31 décembre 2012	**(1,4)**	**8,0**	**6,6**

La diminution du besoin en fonds de roulement d'investissement s'explique principalement par le paiement de factures sur des centres livrés, et à la reprise de factures non parvenues.

La variation de périmètre concerne la société Rue du Commerce, et l'indemnité due aux salariés détenteurs de stocks options non exercés dans le cadre du rachat des minoritaires par la société Altacom (OPRO réalisée au cours du premier semestre 2013).

Besoin en fonds de roulement fiscal

(en millions d'euros)	Créances d'impôt sur les sociétés	Dettes d'impôt sur les sociétés	BFR fiscal
Au 1er janvier 2012	1,0	(1,0)	0,0
Impôt payé dans l'exercice	(0,0)	1,8	1,8
Charge d'impôt exigible de la période	-	(1,9)	(1,9)
Autres variations	-	(1,8)	(1,8)
Variation de périmètre	0,8	0,0	0,9
Au 31 décembre 2012	1,8	(2,8)	(1,0)
Impôt payé dans l'exercice	0,5	12,0	12,4
Charge d'impôt exigible de la période	-	(36,0)	(36,0)
Variation de périmètre	-	(1,1)	(1,1)
Désactualisation des créances et dettes	-	(0,2)	(0,2)
Au 31 décembre 2013	2,3	(28,1)	(25,8)
Variation BFR au 30 juin 2013	**0,5**	**12,0**	**12,4**
Variation BFR au 31 décembre 2012	**(0,0)**	**1,8**	**1,8**

L'augmentation de la dette s'explique à concurrence de 33,2 millions d'euros par la dette d'*exit tax* consécutive à l'option de la société Aldeta au régime SIIC à effet du 1er janvier 2013 ; cette dette payable par ¼ sur quatre ans a été actualisée pour un montant de 0,4 million d'euros.

8.7. Stocks et en cours

(en millions d'euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Net
Au 1er janvier 2012	642,9	(4,4)	638,5
Variation	21,2	(0,0)	21,2
Dotations	-	(1,6)	(1,6)
Reprises	-	0,6	0,6
Variation de périmètre	0,1	0,0	0,1
Au 31 décembre 2012	664,2	(5,3)	658,8
Variation	(52,8)	(0,0)	(52,8)
Dotations	-	(2,7)	(2,7)
Reprises	-	3,0	3,0
Reclassements	(0,9)	-	(0,9)
Variation de périmètre	1,0	-	1,0
Au 31 décembre 2013	611,5	(5,1)	606,4

Les stocks ont globalement vocation à être écoulés au plus tard en 2016.

Les stocks s'élèvent à 606,4 millions d'euros au 31 décembre 2013 comparé à 658,8 millions d'euros au 31 décembre 2012. Cette diminution est essentiellement liée à l'activité de Promotion et notamment à la baisse des stocks des «Opérations au stade terrain» et des «Opérations en cours », en raison du démarrage des travaux.

Répartition des stocks nets par stade d'avancement et par secteur d'activité

Au 31 décembre 2013	Commerce physique	Commerce *on-line*	Promotion Logement	Immobilier d'Entreprise	Total Stocks et en-cours nets
Opérations nouvelles	-	-	33,4	0,8	34,2
Opérations au stade terrain	-	-	50,7	11,7	62,4
Opérations en cours	0,8	-	429,6	7,1	437,5
Opérations achevées	-	-	5,5	7,9	13,5
Opérations marchand de biens	-	-	17,1	6,5	23,5
Marchandises	0,1	35,2	-	-	35,3
Total	0,9	35,2	536,3	33,9	606,4

Au 31 décembre 2012	Commerce physique	Commerce *on-line*	Promotion Logement	Immobilier d'Entreprise	Total Stocks et en-cours nets
Opérations nouvelles	-	-	22,2	0,5	22,8
Opérations au stade terrain	-	-	94,0	8,5	102,6
Opérations en cours	-	-	408,1	51,2	459,3
Opérations achevées	-	-	2,3	(0,0)	2,3
Opérations marchand de biens	0,9	-	27,8	4,9	33,6
Marchandises	0,1	38,2	-	-	38,3
Total	0,9	38,2	554,4	65,2	658,8

Les «opérations nouvelles» correspondent à des programmes identifiés pour lesquels le terrain n'est pas acquis.

Les «opérations au stade terrain» correspondent aux programmes pour lesquels un terrain a été acquis et dont les travaux n'ont pas encore commencé.

Les «opérations en cours» correspondent aux programmes pour lesquels le terrain a été acquis et les travaux ont démarré.

Les «opérations achevées» correspondent aux programmes dont la construction est terminée.

Les «opérations marchand de biens» portent sur des immeubles acquis en vue de la revente en l'état.

Les stocks du secteur d'activité Commerce physique sont relatifs à des programmes de commerce cédés en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), ainsi qu'a des terrains détenus dans le but de la revente (sans transformation).

Les stocks de marchandises correspondent essentiellement aux stocks de biens détenus par la société Rue du Commerce.

8.8. Créances clients et autres créances

(en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Clients Commerce physique	54,4	52,7
Clients Commerce *on-line*	34,5	31,9
Clients Logement	88,5	58,8
Clients Bureau	21,6	5,4
Créances clients et comptes rattachés brut	**198,9**	**148,7**
Perte de valeur à l'ouverture	(19,2)	(14,6)
Dotations	(8,4)	(8,2)
Variations de périmètre	-	(0,1)
Reprises	3,4	3,7
Perte de valeur à la clôture	**(24,1)**	**(19,2)**
Créances clients nettes	174,8	129,6
Avances et acomptes versés	31,7	45,2
Créances de TVA	132,9	135,6
Débiteurs divers	35,6	32,8
Charges constatées d'avance	20,7	27,9
Comptes mandants débiteurs	25,8	25,4
Total autres créances d'exploitation brutes	**246,8**	**266,9**
Perte de valeur à l'ouverture	(3,8)	(3,8)
Dotations	(1,6)	0,0
Reprises	0,2	0,0
Perte de valeur à la clôture	**(5,2)**	**(3,8)**
Créances d'exploitation nettes	241,6	263,1
Créances clients et autres créances d'exploitation	416,4	392,7
Créances sur cession d'immobilisations	11,7	10,2
Créances clients et autres créances d'exploitation	428,2	402,9

Les dotations sur créances clients nettes concernent principalement la dépréciation de certains clients dans le cadre du recouvrement des loyers.

Créances clients

Les créances au titre des Ventes en l'État Futur d'Achèvement sont enregistrées toutes taxes comprises et représentent le chiffre d'affaires à l'avancement diminué des encaissements reçus des clients.

Détail des créances clients exigibles :

(en millions d'euros)	31/12/2013
Total brut créances clients	198,9
Dépréciations sur créances clients	(24,1)
Total net créances clients	174,8
Clients factures à établir	(11,8)
Décalage clients à l'avancement	(46,4)
Clients et comptes rattachés exigibles	116,7

(en millions d'euros)	Total	Dans les temps	À 30 jours	À 60 jours	À 90 jours	Au-delà de 90 jours
Clients et comptes rattachés exigibles	116,7	87,7	4,0	7,2	6,3	11,4

Avances et acomptes versés

Les avances et acomptes correspondent essentiellement aux indemnités d'immobilisation versées par Cogedim aux vendeurs de terrains à la signature des promesses de ventes dans le cadre de son activité Promotion. Elles sont imputables sur le prix à payer lors de la signature de l'achat du terrain.

Les avances terrains sont provisionnées à hauteur de 3,7 millions d'euros.

Débiteurs divers

Le poste «Débiteurs divers» concerne principalement les secteurs Promotion Immobilière. Il s'agit notamment des avances faites par le promoteur (les «comptes *prorata* ») dans le cadre de la gestion commune de chantiers et qui sont répercutées après répartition aux entreprises réalisant les travaux, et d'un produit à recevoir dans le cadre de l'aménagement d'une ZAC en Île-de-France. Pour son activité Commerce *on-line*, les «Débiteurs divers» correspondent essentiellement à des avoirs à recevoir de fournisseurs dans le cadre de son activité de distribution.

Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance correspondent essentiellement à l'activité Promotion Immobilière et sont constituées d'honoraires de commercialisation et de commissions vendeurs.

Comptes mandants débiteurs

Dans le cadre de ses activités de gestion immobilière, et de transaction, ainsi que de Galerie Marchande, le Groupe présente à son bilan le solde de la trésorerie qu'il gère pour le compte de tiers.

8.9. Dettes fournisseurs et autres dettes

(en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	339,9	405,4
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	**339,9**	**405,4**
Avances et acomptes reçus des clients	194,8	249,0
TVA collectée	61,9	50,7
Autres dettes fiscales et sociales	37,4	34,2
Produits constatés d'avance	4,0	3,3
Autres dettes	31,8	16,5
Comptes mandants créditeurs	26,3	25,3
Autres dettes d'exploitation	**356,1**	**379,1**
Dettes sur immobilisations	43,5	51,9
Dettes fournisseurs et autres dettes	**739,5**	**836,4**

Avances et acomptes reçus des clients

Ce poste comprend, les avances – clients à l'avancement, qui représentent l'excédent des sommes reçues des clients toutes taxes comprises diminué du chiffres d'affaires comptabilisé à l'avancement toutes taxes comprises et principalement les indemnités d'immobilisation reçues dans le cadre d'opérations de Vente en l'État Futur d'Achèvement de l'activité Foncière de développement, ainsi que des avances contractuelles versées par des preneurs de centres commerciaux en cours de construction en Italie.

Ce poste diminue essentiellement sur l'activité Promotion Immobilière compte tenu de l'avancement des opérations en cours ; les montants des appels de fonds sont moins avancés par rapport au pourcentage d'avancement des chantiers.

Dettes sur acquisition d'immobilisations

Les dettes sur acquisition d'immobilisations concernent principalement les dettes fournisseurs des centres commerciaux venant d'être livrés ou en cours de construction.

8.10. Capital, paiement en actions et actions propres

Capital

(en nombre de titres et en euros)	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 1er janvier 2012	**10 178 817**	**15,28**	**155 540 502**
Augmentation de capital suite à exercice de l'option pour paiement du dividende en actions	732 624	15,28	11 194 495
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2012	**10 911 441**	**15,28**	**166 734 997**
Augmentation de capital relative à la fusion Aréal	145 000	15,28	2 215 600
Augmentation de capital suite à exercice de l'option pour paiement du dividende en actions	536 364	15,28	8 195 642
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2013	**11 592 805**	**15,28**	**177 146 239**

Gestion du capital

La gestion du capital de la Société vise à assurer sa liquidité et à optimiser sa structure financière.

La Société mesure le capital de la Société au travers de l'actif net réévalué et du *Loan To Value*.

La Société a pour objectif le maintien de son niveau de LTV actuel soit à un niveau en dessous de 45 %. Les covenants bancaires au titre des crédits Corporate imposent un LTV < 60 %.

Paiements en actions

Quatre nouveaux plans d'actions gratuites ont été mis en place au cours de l'exercice 2013.

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à (4,4) millions d'euros au titre de l'exercice 2013, contre (4,8) millions d'euros au titre de l'exercice 2012.

Hypothèses de valorisation des nouveaux plans d'actions gratuites

	31/12/2013
Taux de dividende attendu	6,84 %
Volatilité attendue	NA
Taux d'intérêt sans risque	de 0,79 % à 1,27 %
Modèle utilisé	modèle binomial de Cox, Ross et Rubinstein

Plan de stock-options

Aucun plan de stock-options n'a été mis en place au cours de l'exercice 2013.

Plan d'options	Nombre d'options attribuées	Prix d'exercice d'une option (€)	Dates d'exercice	Options en circulation au 31/12/2012	Attribution	Options exercées	Options annulées	Options en circulation au 31/12/2013
Plans d'options sur titres Altarea								
13 mars 2006	1 950	119,02	13/03/2010 – 13/03/2013	550	-	-	(550)	-
Options supplémentaires – augmentation de capital	557	170,00	13/03/2010 – 13/03/2013	156	-	-	(156)	-
30 janvier 2007	3 800	175,81	30/01/2011 – 30/01/2014	850	-	-	-	850
Options supplémentaires – augmentation de capital	1 086	170,00	30/01/2011 – 30/01/2014	242	-	-	-	242
5 mars 2010	5 500	104,50	05/03/2010 – 05/03/2013	4 100	-	(4 100)	-	-
Total	12 893			5 898	-	(4 100)	(706)	1 092

Attribution d'actions gratuites

Au cours de l'exercice 2013,
- quatre nouveaux plans ont été mis en place attribuant un total de 108 900 droits à actions gratuites ;
- 15 863 actions ont été livrées au titre des plans mis en place lors des exercices antérieurs ;
- 33 450 droits ont été annulés.

Date d'attribution	Nombre de droits attribuées	Dates d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2012	Attribution	Livraison	Droits annulés [a]	Droits en circulation au 31/12/2013
Plans d'attribution sur titres Altarea							
5 mars 2010	20 000	20 décembre 2013	20 000	-	(3 000)	(17 000)	-
5 mars 2010	20 000	20 décembre 2014	20 000	-		(14 000)	6 000
16 décembre 2010	15 400	30 juin 2013	13 200	-	(12 450)	(750)	-
29 mars 2011	413	29 mars 2013	413	-	(413)	-	-
15 décembre 2011	1 000	15 décembre 2014	1 000	-	-	-	1 000
1 juin 2012	1 125	31 octobre 2014	1 125	-	-	-	1 125
18 février 2013	82 900	18 février 2016	-	82 900	-	(1 700)	81 200
2 avril 2013	14 000	2 avril 2015	-	14 000	-	-	14 000
15 mai 2013	9 000	15 juin 2015	-	9 000	-	-	9 000
17 juin 2013	3 000	17 avril 2016	-	3 000	-	-	3 000
Total	166 838		55 738	108 900	(15 863)	(33 450)	115 325

(a) Droits annulés pour motifs de départ, du fait de conditions de performance non atteintes de manière certaine ou de modifications de conditions des plans.

Actions propres

Le prix de revient des actions propres est de 19,0 millions d'euros au 31 décembre 2013 pour 156 047 actions (dont 154 049 actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions et 1 998 actions affectées à un contrat de liquidité), contre 13,8 millions d'euros au 31 décembre 2012 pour 115 331 actions (dont 113 049 actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions et 2 282 actions affectées à un contrat de liquidité). Les actions propres sont éliminées par imputation directe en capitaux propres.

En outre, une perte nette sur cession et/ou attribution gratuite des actions propres à des salariés de la Société a été comptabilisée directement dans les capitaux propres pour un montant brut de (2,0) millions d'euros au 31 décembre 2013 (1,3 million d'euros nets d'impôt), contre une perte nette de (17,5) millions d'euros au 31 décembre 2012 (11,5 millions d'euros nets d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à (7,3) millions d'euros au 31 décembre 2013 contre (4,4) millions d'euros en 2012.

8.11. Passifs financiers

Emprunts et dettes financières courants et non courants

(en millions d'euros)	Prêts participatifs et comptes courants sous option	Emprunts obligataires	Billets de Trésorerie	Emprunts auprès des établissements de crédit	Dette de location financement	Concours bancaires (dettes)	Endettement bancaire, placement obligataire et privé	Autres emprunts et dettes financières	Total emprunts et dettes financières hors intérêts et découverts	Concours bancaires (trésorerie passive)	Intérêts courus sur endettement bancaire, placement obligataire et privé	Intérêts courus sur autres dettes financières	Total emprunts et dettes financières
Au 1er janvier 2012	**13,9**	**-**	**-**	**1 979,4**	**45,0**	**161,9**	**2 186,4**	**40,7**	**2 241,0**	**5,2**	**8,8**	**1,1**	**2 256,1**
Augmentation	-	250,0	-	164,6	0,1	60,6	475,3	11,0	486,3	-	1,4	1,6	489,3
dont étalement des frais d'émission	-	-	-	*3,4*	-	-	*3,4*	-	*3,4*	-	-	-	*3,4*
dont affectation de résultat aux comptes courants d'associés	-	-	-	-	-	-	-	*(2,8)*	*(2,8)*	-	-	-	*(2,8)*
Diminution	-	-	-	(327,6)	(2,1)	(137,1)	(466,7)	(0,1)	(466,9)	(3,4)	(4,9)	(2,5)	(477,7)
Reclassements	(200,0)	-	-	(0,0)	-	-	(0,0)	(0,2)	(200,2)	-	(0,0)	0,0	(200,2)
Variation de périmètre	200,0	-	-	180,7	-	-	180,7	(0,3)	380,5	-	1,1	2,5	384,1
Au 31 décembre 2012	**13,9**	**250,0**	**-**	**1 997,2**	**43,1**	**85,4**	**2 375,6**	**51,1**	**2 440,6**	**1,8**	**6,3**	**2,8**	**2 451,5**
Augmentation	0,0	0,1	101,0	202,9	-	105,7	409,6	101,5	511,0	37,9	1,1	1,5	551,5
dont étalement des frais d'émission	-	-	-	*6,6*	-	-	*6,6*	-	*6,6*	-	-	-	*6,6*
dont affectation de résultat aux comptes courants d'associés	-	-	-	-	-	-	-	*(0,2)*	*(0,2)*	-	-	-	*(0,2)*
Diminution	(1,2)	0,4	(73,0)	(640,7)	(2,2)	(42,9)	(758,4)	(81,9)	(841,5)	-	(1,7)	(0,9)	(844,1)
Reclassements	-	(1,8)	-	1,7	-	-	(0,2)	0,4	0,3	-	-	(0,4)	(0,2)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	0,1	0,1	0,0	-	-	0,1
Au 31 décembre 2013	**12,7**	**248,6**	**28,0**	**1 561,0**	**40,8**	**148,2**	**2 026,7**	**71,1**	**2 110,5**	**39,7**	**5,8**	**3,0**	**2 158,9**
Dont non courants à fin 12/2012	*13,9*	*250,0*	-	*1 768,8*	*40,7*	*57,9*	*2 117,4*	*16,7*	*2 148,0*	-	-	-	*2 148,0*
Dont non courants à fin 12/2013	*12,7*	*248,5*	-	*1 298,1*	*38,4*	*95,9*	*1 680,8*	*29,2*	*1 722,7*	-	-	-	*1 722,7*
Dont courants à fin 12/2012	-	-	-	*228,4*	*2,3*	*27,5*	*258,2*	*34,4*	*292,6*	*1,8*	*6,3*	*2,8*	*303,5*
Dont courants à fin 12/2013	-	*0,1*	*28,0*	*263,0*	*2,5*	*52,4*	*345,9*	*41,9*	*387,8*	*39,7*	*5,8*	*3,0*	*436,2*

Emprunts obligataires

Au cours de l'exercice 2013, il n'y pas eu de modification sur ce poste, hormis le reclassement des étalements de frais d'émission.

La dette est constituée de l'emprunt obligataire souscrit par Altarea SCA pour 100 millions d'euros d'une part, et du Placement Privé souscrit par Foncière Altarea auprès de ABP pour 150 millions d'euros d'autre part.

Billets de Trésorerie

Au cours de l'exercice 2013, la société Altarea SCA a souscrit dans l'exercice des Billets de Trésorerie pour un solde net de 28 millions d'euros.

Emprunts auprès des établissements de crédit

Au cours de l'exercice 2013, les principales opérations intervenues sont :

Financements Corporate

- Sur la société Altarea SCA : la dette bancaire s'élève à 259 millions d'euros net des frais d'émission à la clôture, après remboursement de 140 millions d'euros dans l'exercice (262 millions avant étalement des frais d'émission, dont 165 millions d'euros sur Natixis, 15 millions d'euros sur BECM, 22 millions d'euros sur LCL et 60 millions d'euros sur Société Générale). La Société dispose à la clôture d'un solde disponible de 98 millions d'euros de crédit confirmé non tiré (dont Natixis 60 millions d'euros, BECM 20 millions d'euros et LCL 18 millions d'euros).
- Sur la société Foncière Altarea : remboursement de 18 millions d'euros pour solde de l'emprunt HSBC ; la Société dispose à la clôture d'un solde disponible de 60 millions d'euros de crédit confirmé non tiré auprès de HSBC.

Crédits d'acquisitions

- Sur la société Penthièvre : le crédit d'acquisition de la société Rue du Commerce s'élève à 52,5 millions d'euros net de frais d'émission après remboursement de 11,1 millions d'euros dans l'exercice.
- Sur Cogedim SAS : le crédit d'acquisition ressort à 189,9 millions d'euros à la clôture (net de l'étalement de frais d'émission) après amortissement de 33,4 millions d'euros dans l'exercice.

Crédits d'opérations

- Sur la société Aldeta : la dette est de 208,5 millions d'euros à la clôture net des frais d'émission, après tirage net de 11,8 millions d'euros dans l'exercice pour financement des travaux de restructuration.
- Sur le centre commercial du KB : la dette est de 66,4 millions d'euros à la clôture net de frais d'émission, après remboursement de 11,9 millions d'euros dans l'exercice.
- Sur le Centre d'Affaires du KB cédé dans l'exercice : remboursement intégral de l'emprunt (- 64,3 millions d'euros).
- Sur la société Nîmes Retail Park des Vignoles : remboursement intégral de l'emprunt bancaire, remplacé par un endettement intra-groupe.
- Sur les centres commerciaux de Bercy Village, Gare de l'Est et Gennevilliers dans le capital desquels le groupe Allianz est entré à concurrence de 49 % (« opération Platine »): remboursement intégral des emprunts pour un total de 99,5 millions d'euros.
- Sur la société Montigny (opération Mercedes à Montigny le Bretonneux) : remboursement total du tirage de 23,6 millions d'euros effectué en 2012.

Concours bancaires (dettes)

Ce poste est constitué principalement des financements bancaires des opérations de promotion qui se font par ouverture de crédit correspondant à un plafond de découvert autorisé pour une durée donnée (en général sur la durée de la construction) ; ils ont été classés à plus ou moins d'un an en fonction de leur date d'expiration ; ils sont garantis par des promesses d'hypothèque sur les actifs et des engagements de non cession de parts.

Prêts participatifs et comptes courants sous option

Les prêts participatifs représentent la quote-part de coassociés minoritaires ou de partenaires dans le financement de projets consolidés en intégration globale.

Autres emprunts et dettes financières

Il s'agit des prêts ou avances en comptes courants consenties de façon habituelle par des coassociés dans les filiales de la Société qui portent des centres commerciaux en développement ou en exploitation, ainsi que les programmes relevant de l'activité Promotion pour compte de tiers.

Endettement financier net

L'endettement financier net correspond à l'endettement financier brut présenté dans le tableau du paragraphe précédent, diminué de la trésorerie active.

(en millions d'euros)	Emprunts obligataires	Billets de Trésorerie	Endettement bancaire, hors intérêts courus, trésorerie passive	Endettement bancaire, placement obligataire et privé, hors intérêts courus et trésorerie passive	Intérêts courus sur endettement bancaire, placement obligataire et privé	Endettement bancaire, placement obligataire et privé, hors trésorerie passive	Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	Concours bancaires (trésorerie passive)	Trésorerie nette	Endettement bancaire, placement obligataire et privé	Prêts participatifs et comptes courants sous option	Autres emprunts et dettes financières	Intérêts courus sur autres dettes financières	Endettement financier net
Actifs de trésorerie	-	-	-	-	-	-	(293,0)	-	(293,0)	(293,0)	-	-	-	(293,0)
Passifs financiers non courants	250,0	-	1 867,4	2 117,4	-	2 117,4	-	-	-	2 117,4	13,9	16,7	-	2 148,0
Passifs financiers courants	-	-	258,2	258,2	6,3	264,5	-	1,8	1,8	266,3	-	34,4	2,8	303,5
Au 31 décembre 2012	**250,0**	**-**	**2 125,6**	**2 375,6**	**6,3**	**2 381,9**	**(293,0)**	**1,8**	**(291,2)**	**2 090,8**	**13,9**	**51,1**	**2,8**	**2 158,5**
Actifs de trésorerie	-	-	-	-	-	-	(234,9)	-	(234,9)	(234,9)	-	-	-	(234,9)
Passifs financiers non courants	248,5	-	1 432,3	1 680,8	-	1 680,8	-	-	-	1 680,8	12,7	29,2	-	1 722,7
Passifs financiers courants	0,1	28,0	317,8	345,9	5,8	351,6	-	39,7	39,7	391,3	-	41,9	3,0	436,2
Au 31 décembre 2013	**248,6**	**28,0**	**1 750,1**	**2 026,7**	**5,8**	**2 032,5**	**(234,9)**	**39,7**	**(195,2)**	**1 837,3**	**12,7**	**71,1**	**3,0**	**1 924,0**

Ventilation par échéance de l'endettement bancaire et obligataire

(en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
< 3 mois	114,0	56,5
De 3 à 6 mois	13,7	145,4
De 6 à 9 mois	210,8	25,9
De 9 à 12 mois	53,1	38,7
À moins d'1 an	**391,6**	**266,5**
À 2 ans	319,0	308,8
À 3 ans	461,2	261,0
À 4 ans	530,2	585,8
À 5 ans	97,8	458,0
De 1 à 5 ans	**1 408,2**	**1 613,6**
Plus de 5 ans	**284,0**	**521,4**
Frais d'émission restant à amortir	(11,7)	(17,7)
Total endettement bancaire brut	**2 072,2**	**2 383,8**

L'endettement bancaire et obligataire analysé ci-contre est constitué des éléments suivants :

- endettement obligataire (y compris placements privés) ;
- Billets de Trésorerie ;
- endettement bancaire ;
- intérêts courus ;
- concours bancaires (trésorerie passive).

Ventilation par garantie de l'endettement bancaire et obligataire

(en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Hypothèques	1 131,1	1 475,4
Promesses d'hypothèques	146,9	84,1
Privilège de prêteur de denier	4,6	4,6
Nantissement de créances	-	-
Nantissement de titres	262,0	384,8
Caution Altarea SCA	153,2	164,5
Non garantie	386,1	288,1
Total	**2 083,9**	**2 401,5**
Frais d'émission restant à amortir	(11,7)	(17,7)
Total endettement bancaire brut	**2 072,2**	**2 383,8**

Les nantissements sur titres se réfèrent principalement aux opérations suivantes : 72 millions d'euros sur les titres de la société Foncière Altarea et de la société Altareit affectés en garantie des emprunts Natixis tranche B, BECM et LCL souscrits par Altarea SCA, et 190 millions d'euros sur les titres de la société Cogedim affectés en garantie de l'emprunt consenti dans le cadre de l'acquisition de Cogedim, lequel bénéficie en outre d'une caution solidaire d'Altarea SCA. Les cautions octroyées par Altarea SCA sont solidaires et en faveur de la Deutsche Bank pour 100 millions d'euros et de la Société Générale pour 53,2 millions d'euros au titre du crédit d'acquisition de la société Rue du Commerce.

Ventilation par taux de l'endettement bancaire et obligataire

	Endettement bancaire brut		
(en millions d'euros)	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 31 décembre 2013	1 822,2	250,0	2 072,2
Au 31 décembre 2012	2 133,8	250,0	2 383,8

La dette à taux variable du Groupe, a été souscrite à taux EURIBOR 3 mois. La dette à taux fixe concerne les emprunts obligataires souscrits en 2012 par Altarea SCA et Foncière Altarea.

Valeur de marché de la dette à taux fixe

Emprunts obligataires à taux fixe	Valeur comptable	Valeur de marché
Au 31 décembre 2013	250,0	252,3
Au 31 décembre 2012	250,0	251,1

La valeur comptable correspond à la valeur brute avant imputation des frais d'émission non encore amortis et hors intérêts courus.

Les intérêts courus ne sont pas pris en compte dans la valeur de marché.

Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette tenant compte de l'effet des instruments financiers de couverture de taux ressort à 2,80 % contre 3,50 % au titre de l'exercice 2012.

Échéancier des intérêts à payer dans le futur

(en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
< 3 mois	11,5	14,1
3 à 6 mois	11,7	14,0
6 à 9 mois	12,1	13,6
9 à 12 mois	11,9	13,6
À moins d'1 an	**47,1**	**55,3**
à 2 ans	58,7	57,4
à 3 ans	53,3	68,3
à 4 ans	32,4	59,1
à 5 ans	14,9	39,6
De 1 à 5 ans	**159,2**	**224,4**

Ces charges futures d'intérêts concernent les emprunts auprès des établissements de crédit y compris les flux d'intérêts sur instruments financiers calculés à l'aide des courbes de taux prévisionnels en vigueur à la date de clôture.

Contrat de location-financement

Dettes auprès des établissements de crédit sur contrats de location-financement

(en millions d'euros)	Dette auprès des établissements de crédit sur contrats de location-financement	
	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
Dette à moins d'un an	2,5	2,3
Dette à plus d'un an et cinq ans maximum	10,0	9,5
Dette à plus de cinq ans	28,3	31,2
Total	40,8	43,1

Paiements futurs de redevances

(en millions d'euros)	Paiements futurs de redevances	
	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
Dette à moins d'un an	2,7	2,6
Dette à plus d'un an et 5 ans maximum	11,2	10,9
Dette à plus de 5 ans	28,4	31,4
Total en valeur brute	42,3	44,9
Dette à moins d'un an	2,7	2,6
Dette à plus d'un an et 5 ans maximum	10,8	10,4
Dette à plus de 5 ans	24,8	25,5
Total en valeur actualisée	38,3	38,5

Valeur comptable des actifs financés par contrat de location-financement

(en millions d'euros)	Valeur comptable des actifs financés par contrat de location-financement	
	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
Autres immobilisations corporelles	-	1,1
Actifs destinés à la vente	-	-
Immeubles de Placement	67,7	66,9
Total	67,7	68,0

8.12. Provisions

(en millions d'euros)	Provision pour indemnité de départ en retraite	Autres provisions				Total Autres provisions	Total
		Commerce physique	Commerce *on-line*	Logement	Bureau		
Au 1er janvier 2012	6,3	4,4	0,5	7,5	4,1	16,6	22,9
Dotations	0,8	1,2	0,4	1,2	0,0	2,8	3,6
Reprises utilisées	(0,1)	(2,0)	(0,2)	(1,7)	(0,2)	(4,0)	(4,1)
Reprises non utilisées	-	(1,7)	-	-	-	(1,7)	(1,7)
Virements à une autre rubrique	-	-	-	(0,5)	(3,1)	(3,5)	(3,5)
Variation de périmètre	-	-	3,5	-	-	3,5	3,5
Écarts actuariels	1,0	-	-	-	-	-	1,0
Au 31 décembre 2012	8,1	1,9	4,2	6,6	0,8	13,6	21,7
Dotations	1,0	1,8	0,6	1,6	0,5	4,4	5,4
Reprises utilisées	(0,2)	(1,4)	(0,3)	(1,8)	(0,0)	(3,6)	(3,8)
Reprises non utilisées	-	(0,5)	-	(0,2)	(0,4)	(1,2)	(1,2)
Virements à une autre rubrique	-	-	-	-	-	-	-
Variation	-	-	-	0,0	-	0,0	0,0
Écarts actuariels	(1,0)	-	-	-	-	-	(1,0)
Au 31 décembre 2013	7,9	1,7	4,5	6,1	0,9	13,2	21,1
Dont non courants à fin décembre 2012	*8,1*	*1,9*	*4,2*	*6,6*	*0,8*	*13,6*	*21,7*
Dont courants à fin décembre 2012	-	-	-	-	-	-	-
Dont non courants à fin juin 2013	*7,9*	*1,7*	*4,5*	*6,1*	*0,9*	*13,2*	*21,1*
Dont courants à fin juin 2013	-	-	-	-	-	-	-

Provisions pour indemnités de départ en retraite

Se référer à la note 15.1 «Engagements de retraite ».

Provisions Commerce physique

Au 31 décembre 2013, comme au 31 décembre 2012, les provisions du secteur Commerce physique couvrent essentiellement le risque de reversement de garanties locatives octroyées lors de la cession des centres commerciaux ainsi que des litiges avec des locataires.

Provisions Commerce *on-line*

Les provisions du Commerce *on-line* concernent des litiges avec le personnel ou des fournisseurs. Une partie de ces provisions avait été identifiée lors de l'évaluation de la société Rue du Commerce lors de son acquisition en 2011 par Altarea.

Provisions Logement et Bureau

Les provisions de la Promotion Immobilière couvrent principalement les risques contentieux liés aux opérations de construction et les risques de défaillance de certains co-promoteurs. Sont également inclus les estimations de risques résiduels attachés à des programmes terminés (litiges, garantie décennale, décompte général définitif, etc.).

La Société fait l'objet de réclamations ou litiges pour lesquels à la date d'arrêté des comptes aucune provision n'est enregistrée dans la mesure où la Société considère ces passifs éventuels comme improbables. À chaque date d'arrêté, ces situations sont réestimées.

8.13. Dépôts et cautionnements reçus

(en millions d'euros)	Dépôts et cautionnements reçus
Au 1er janvier 2012	22,0
Variations	5,0
Au 31 décembre 2012	27,1
Variations	(0,3)
Au 31 décembre 2013	26,8

Les dépôts et cautionnements sont composés de dépôts de garanties versés par les locataires des centres commerciaux au titre des loyers. Ils incluent également les appels de fonds reçus des locataires à titre d'avance sur charges locatives.

9. NOTES SUR L'ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

9.1. Loyers nets

Les loyers nets du Groupe s'élèvent au 31 décembre 2013 à 158,0 millions d'euros contre 130,2 millions d'euros en 2012. Cette augmentation s'explique notamment par la prise de contrôle du centre Cap 3000 (consolidé en mise en équivalence en 2012 et en intégration globale à 100 % en 2013) pour 32,5 millions d'euros. La variation résiduelle s'explique principalement par l'impact des cessions intervenues en 2012 et 2013 pour (8,4) millions d'euros (se référer au 9.6 «Autres éléments du résultat opérationnel»), par les livraisons effectuées en 2012 (Extension Est de Toulouse-Gramont) et 2013 (Nîmes) pour 3,8 millions d'euros, par l'effet des centres en restructuration (Massy, Aubergenville, Mulhouse en France et Casale Monferrato en Italie) pour (2,2) millions d'euros et par des loyers nets à périmètre constant qui augmentent de 2,3 millions d'euros d'un exercice à l'autre en France, contre une diminution de (3,0) millions d'euros à l'international.

En France, la progression particulièrement forte a été tirée par les grands centres régionaux (Toulouse Gramont, Bercy Village...) sur lesquels les actions d'*asset management* ont été particulièrement intenses. En Italie (et dans une moindre mesure en Espagne), cette évolution à périmètre constant est négative et résulte de la conjonction d'un sinistre locatif unique dans le centre commercial Due Torri (Lombardie) avec une enseigne d'équipement de la maison a généré une perte de (0,9) million d'euros, d'une hausse de la vacance financière et de l'augmentation de la taxe foncière partiellement refacturée aux locataires.

(en millions d'euros)	
Loyers nets au 31/12/2012	**130,2**
a – Mises en services 2012-2013	4,8
b – Cessions	(8,4)
c – Acquisitions	0,1
d – Restructurations	(2,2)
e – Changement de méthode d'intégration Cap 3000	32,5
f – Variations à périmètre constant France	4,0
g – Variations à périmètre constant International	(3,0)
Total – Variations de loyers nets	27,9
Loyers nets 31/12/2013	**158,0**

9.2. Marge immobilière

La marge immobilière du Groupe s'établit à 110,5 millions d'euros au 31 décembre 2013, contre 128,9 millions d'euros au 31 décembre 2012.

Cette évolution s'explique principalement par la progression sensible du secteur opérationnel Bureau à 14,1 millions d'euros contre 2,1 millions d'euros au 31 décembre 2012. Ce dernier bénéficie notamment de la prise en compte de l'opération de promotion du siège français de Mercedes-Benz à Montigny-le-Bretonneux.

La marge immobilière du secteur opérationnel Logement est en diminution au 31 décembre 2013 à 94,7 millions d'euros contre 122,7 millions d'euros au 31 décembre 2012. Cette baisse s'explique par des programmes à forte marge achevés en 2012 et des baisses de prix et aides à la vente accordés sur certains programmes depuis le second semestre 2012 ainsi qu'à une augmentation du budget de publicité.

La marge immobilière du Commerce physique enregistre les opérations de vente en l'État Futur d'Achèvement connexes au développement des centres commerciaux. Elle s'élève à 0,7 million d'euros au 31 décembre 2013 contre 5,5 millions d'euros au 31 décembre 2012.

9.3. Marge distribution

La marge distribution est la marge réalisée par le secteur opérationnel Commerce *on-line* issu de l'intégration au 1er janvier 2012 de l'activité de vente pour compte propre de la société Rue du Commerce. Au 31 décembre 2013, elle s'élève à 20,8 millions d'euros contre 24,4 millions d'euros au 31 décembre 2012.

9.4. Commissions Galerie Marchande

Les commissions de la Galerie Marchande représentent un pourcentage sur le chiffre d'affaires réalisées par les cybermarchands partenaires de la galerie. Au 31 décembre 2013, elles s'élèvent à 9,6 millions d'euros contre 9,4 millions d'euros au 31 décembre 2012. Le taux de commission est stable.

9.5. Frais de structure nets

Les frais de structure nets relatifs aux sociétés prestataires du Groupe au 31 décembre 2013 s'élèvent à (106,0) millions d'euros contre (91,9) millions d'euros au 31 décembre 2012.

Prestations de services externes

Les prestations de services externes s'élèvent à 25,3 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 27,0 millions d'euros au 31 décembre 2012.

Production immobilisée et stockée

Au 31 décembre 2013, la production immobilisée et stockée s'établit à 69,9 millions contre 72,3 millions au 31 décembre 2012. Cette diminution est portée principalement par le secteur opérationnel Logement, où la production stockée s'élève à 54,9 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 57,4 millions d'euros au 31 décembre 2012.

Charges de personnel

(en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Rémunérations du personnel	(83,3)	(76,6)
Charges sociales	(36,4)	(33,2)
Personnel, paiements en actions	(4,4)	(4,8)
Intéressement et participation nets des crédits d'impôt	0,4	(0,4)
Autres charges de personnel	(6,7)	(4,6)
Indemnités de départ en retraite (IFRS)	(0,8)	(0,8)
Charges de personnel	**(131,1)**	**(120,4)**

Les charges de personnel s'élèvent à (131,1) millions d'euros au 31 décembre 2013 contre (120,4) millions d'euros au 31 décembre 2012. Cette progression s'explique principalement par la contribution patronale de 30 % sur l'octroi de droits à actions gratuites pour (3,4) millions d'euros et par les effets de recrutements dans les secteurs Logement, Commerce *on-line* et Commerce physique.

Autres charges de structure

Les autres charges de structure du Groupe diminuent de 1,1 million d'euros sur la période s'établissant à (66,3) millions d'euros au 31 décembre 2013 contre (67,4) millions d'euros au 31 décembre 2012.

Dotations aux amortissements des biens d'exploitation

Les dotations aux amortissements des biens d'exploitation s'élèvent à (3,7) millions d'euros au 31 décembre 2013 contre (3,6) millions d'euros au 31 décembre 2012, stables sur la période.

9.6. Autres éléments du résultat opérationnel

Autres produits et charges

Les autres produits et charges s'élèvent à (6,8) millions d'euros contre (5,3) millions d'euros au 31 décembre 2012. Ils sont principalement constitués d'honoraires (avocats, commissaires aux comptes, frais d'actes et de contentieux, honoraires d'expertises de centres commerciaux, etc.), de dépenses de publicité (dont dépenses de lancement de centres commerciaux non éligibles à la capitalisation), d'impôts et taxes, de charges locatives et de services bancaires ainsi que des revenus annexes (revenus hôteliers, revenus locatifs temporaires ou améliorations de prix de revient) encourus par les sociétés non prestataires du Groupe.

Dotations aux amortissements

Au 31 décembre 2013, les dotations aux amortissements s'élèvent à (8,1) millions d'euros contre (6,9) millions d'euros au 31 décembre 2012. Cette variation s'explique principalement par l'augmentation des dotations aux amortissements du secteur Commerce *on-line*. Les logiciels auparavant amortis sur cinq ans ont totalement été dépréciés en 2013 pour (4,4) millions d'euros. Le Groupe n'a pas constaté d'amortissements sur la marque RueduCommerce en 2013, contre (3,5) millions d'euros en 2012.

Indemnités (frais) de transaction

Les indemnités (frais) de transaction s'élèvent au 31 décembre 2013 à (3,3) millions d'euros et concernent des frais de transaction complémentaires engendrés par la prise de participation dans la société Rue du Commerce ainsi que des opérations non abouties.

Au 31 décembre 2012, les indemnités (frais) de transaction s'élevaient à 7,9 millions d'euros et correspondaient à des frais liés à la prise de participation dans la société Rue du Commerce, ainsi qu'aux indemnisations perçues à la suite d'un litige avec une société italienne.

Résultat de cessions d'actifs de placement

Au cours de l'exercice 2013, quatre actifs commerciaux ont été cédés pour un prix de cession total de 143,7 millions d'euros (hors dotations nettes aux provisions) et un résultat de cession de 7,1 millions d'euros. Ces cessions concernent le Centre d'affaires du Kremlin-Bicêtre, les centres commerciaux de Chambéry, de Chalon-sur-Saône, ainsi qu'un petit actif à Toulouse.

Variations de valeur des Immeubles de Placement évalués à la juste valeur

Les variations de valeur des Immeubles de Placement constituent un produit de 57,7 millions d'euros au 31 décembre 2013. Le poste s'élève à 87,7 millions d'euros en France et résulte principalement des effets conjugués de l'indexation positive des loyers à l'ICC et l'ILC, des opérations de l'*asset management*. À l'international (Italie et Espagne), les variations de valeur des Immeubles de Placement présentent une perte de (30,0) millions d'euros qui tient compte des situations économiques de ces zones où des politiques d'austérité sont menées.

Les variations de valeur des Immeubles de Placement constituaient un produit de 10,6 millions d'euros au 31 décembre 2012.

Pertes de valeur nettes sur Immeubles de Placement évalués au coût

Au 31 décembre 2013, les pertes de valeur nettes sur Immeubles de Placement évalués au coût à hauteur de (17,8) millions d'euros correspondent à la dépréciation de projets de centres commerciaux arrêtés, abandonnés ou encore retardés, principalement en Italie.

En 2012, les pertes de valeur nettes sur Immeubles de Placement au coût s'élevaient à (0,4) million d'euros et correspondaient à la dépréciation de projets de centres commerciaux arrêtés ou abandonnés en Italie ou en France.

Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés

Les pertes de valeur nettes des autres actifs immobilisés correspondent essentiellement en 2013 à la dépréciation totale pour solde de l'écart d'acquisition des développements informatiques constaté sur RueDuCommerce.

Dotations nettes aux provisions

Au 31 décembre 2013, le solde négatif de 1,6 millions d'euros résulte principalement de dotations et de reprises de provisions encourues par le secteur opérationnel Logement pour (0,2) million d'euros et par le secteur opérationnel Commerce physique pour 0,5 million d'euros.

Au cours de l'exercice 2012, le solde net de la période était de (0,7) million d'euros.

Pertes de valeur des écarts d'acquisition

Les pertes de valeur des écarts d'acquisition pour (37,9) millions d'euros concernent la dépréciation du *Goodwill* Rue du Commerce dans son intégralité.

Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence représente un produit de 50,2 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 16,4 millions d'euros au 31 décembre 2012 (se référer à la note 8.4 «Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées»).

9.7. Coût de l'endettement net

(en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Intérêts auprès des établissements de crédit	(49,6)	(47,0)
Intérêts sur avances d'associés	(0,7)	(0,9)
Intérêts sur instruments de couverture de taux	(13,8)	(27,2)
Commissions de non utilisation	(2,9)	(1,9)
Autres charges financières	(0,1)	(0,2)
Frais financiers capitalisés	6,9	6,9
Charges financières	(60,2)	(70,4)
Produits nets sur cession de VMP	0,5	0,7
Intérêts sur avances d'associés	1,9	1,8
Autres produits d'intérêts	0,3	0,3
Produits d'intérêts sur comptes courants bancaires	0,1	0,4
Intérêts sur instruments de couverture de taux	2,6	0,0
Produits financiers	5,4	3,1
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(54,8)	(67,3)

Les charges d'intérêts sur emprunts auprès des établissements de crédit comprennent l'incidence de l'étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément aux normes IAS 32/39.

Les frais financiers capitalisés concernent uniquement les sociétés portant un actif éligible en cours de développement ou de construction (centres commerciaux et secteurs opérationnels Logement et Bureau) et viennent en diminution du poste d'intérêts auprès des établissements de crédit.

Le taux de capitalisation utilisé pour déterminer les montants des coûts d'emprunt pouvant être incorporés dans le coût des actifs correspond au taux des financements spécifiquement affectés au développement des actifs ou, s'il n'existe pas de financement spécifique, au coût moyen de l'endettement supporté par la Société et non spécifiquement affecté. La baisse du coût de l'endettement net s'explique principalement par les résiliations et restructurations des instruments de couverture des taux et par la baisse des taux d'intérêts.

Le coût de financement moyen du groupe Altarea Cogedim s'établit à 2,80 % marge incluse au 31 décembre 2013, contre 3,50 % à fin 2012.

Ce taux est la conséquence des financements signés en 2012 et de la couverture en place qui a été remise à des conditions de marchés en 2012 et 2013.

9.8. Autres éléments du résultat avant impôt

Les variations de valeur et le résultat de cessions des instruments financiers constituent un produit net de 22,2 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre une charge nette de (73,9) millions d'euros au 31 décembre 2012. Ils correspondent à la somme des variations de valeur des instruments de couverture économique de taux d'intérêt utilisés par le Groupe et des soultes supportées afin de procéder à la restructuration de plusieurs instruments de couverture. Les soultes encourues au 31 décembre 2013 s'élèvent à (34,9) millions d'euros contre (70,0) millions d'euros au 31 décembre 2012.

Le résultat de cessions de participation s'élève à (0,0) million d'euros au 31 décembre 2013 contre 0,7 million d'euros au 31 décembre 2012 correspondant essentiellement à la cession des titres Holding Lumières.

9.9. Impôt sur les résultats

Analyse de la charge d'impôt

La charge d'impôt s'analyse comme suit (répartition entre impôts exigibles et différés et ventilation par nature de l'impôt différé) :

(en millions d'euros)	31/12/2013 Total	31/12/2012 Total
Impôt courant	**(36,0)**	**(1,9)**
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	16,1	(1,3)
Écarts d'évaluation	3,2	2,4
Juste valeur des Immeubles de Placement	38,0	4,1
Juste valeur des instruments financiers de couverture	(5,5)	(3,9)
Marge à l'avancement	(10,3)	(13,8)
Autres différences temporelles	15,0	(6,7)
Impôt différé	**56,5**	**(19,1)**
Total produit (charge) d'impôt	20,4	(21,0)

L'impôt exigible de l'exercice 2013 correspond pour l'essentiel (33,1 millions d'euros) au montant actualisé de l'*exit tax* résultant de l'option de la société Aldeta pour le régime SIIC au 1er janvier 2013 (Aldeta est la société propriétaire du centre de Cap 3000). La décision d'opter ayant été prise par la direction en 2012, cette charge avait été provisionnée au bilan du 31 décembre 2012 : dans les comptes 2013, elle est couverte par une reprise d'impôt différé d'un montant équivalent (impôt différé sur juste valeur des Immeubles de Placement).

Le produit net d'impôt différé enregistré en 2013 sur les déficits se rapporte principalement aux déficits activés dans le Groupe d'intégration fiscale Altareit : au total +14,6 millions d'euros, dont activation de déficits antérieurement constitués sur Alta-faubourg +25,3 millions d'euros, et inversement consommation de déficits activés sur Cogedim (8,1) millions d'euros et Altareit SCA (2,6) millions d'euros.

Taux effectif d'impôt

(en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	**149,4**	**64,8**
Économie (charge) d'impôt du Groupe	**20,4**	**(21,0)**
Taux effectif d'impôt	13,67 %	32,43 %
Taux d'impôt en France	34,43 %	34,43 %
Impôt théorique	**(51,4)**	**(22,3)**
Écart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	**71,8**	**1,3**
dont Écarts liés au statut SIIC des entités	*88,2*	*6,5*
dont Écarts liés au traitement des déficits	*(13,3)*	*(8,3)*
Autres différences permanentes et différences de taux	(3,0)	3,0

Les écarts liés au statut SIIC des entités correspondent aux économies d'impôt afférentes au résultat accumulé par les sociétés françaises ayant opté pour le régime SIIC.

Les écarts liés au traitement des déficits correspondent à la charge d'impôt afférente à des déficits générés dans l'exercice et non activés, et/ou à l'économie d'impôt afférente à la consommation ou l'activation dans l'exercice d'un déficit antérieur non activé.

Actifs et passifs d'impôts différés

(en millions d'euros)	Activation de déficits fiscaux	Écarts d'évaluation	Juste valeur des Immeubles de Placement	Juste valeur des instruments financiers	Marge à l'avancement	Autres différences temporelles	Total
Au 1er janvier 2012	100,4	(29,8)	(27,2)	14,2	(30,7)	4,3	31,1
Charge (produit) comptabilisé(e) au compte de résultat	(1,3)	2,4	4,1	(3,9)	(13,8)	(6,7)	(19,1)
Impôts différés comptabilisés en capitaux propres	-	-	-	-	-	4,8	4,8
Autres variations	-	-	(0,0)	(0,2)	(0,0)	(0,4)	(0,5)
Variation de périmètre	(0,0)	(14,8)	(33,6)	-	(0,3)	1,4	(47,2)
Au 31 décembre 2012	99,0	(42,1)	(56,7)	10,1	(44,8)	3,5	(30,9)
Charge (produit) comptabilisé(e) au compte de résultat	16,1	3,2	38,0	(5,5)	(10,3)	15,0	56,5
Impôts différés comptabilisés en capitaux propres	-	-	-	-	-	(1,1)	(1,1)
Autres variations	-	-	(0,0)	-	0,0	(0,6)	(0,6)
Variation de périmètre	-	-	-	-	(0,3)	0,6	0,4
Au 31 décembre 2013	115,2	(38,9)	(18,7)	4,6	(55,4)	17,5	24,3

(en millions d'euros)	Impôts différés actif	Impôts différés passif	Impôts différés nets
Au 31 décembre 2012	31,4	62,3	(30,9)
Au 31 décembre 2013	36,2	11,9	24,3

Les impôts différés constatés en capitaux propres se rapportent aux plans de stock-options et actions gratuites constatés en charges de personnel par contrepartie en capitaux propres en application de la norme IFRS 2 ainsi qu'à l'annulation des bonis ou malis sur cession des actions propres, et aux écarts d'évaluation sur plans de retraite à prestations définies (écarts actuariels).

Les impôts différés relatifs aux écarts d'évaluation se réfèrent principalement à la marque constatée sur l'acquisition en 2007 de Cogedim, et à la marque constatée sur l'acquisition en 2011 de Rue du Commerce.

Les impôts différés relatifs aux activations de déficits fiscaux se rapportent principalement aux déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit : au total 104,3 millions d'euros, dont 12,9 millions d'euros sur le déficit d'ensemble du groupe fiscal Altareit, 66,0 millions d'euros sur le déficit propre de Cogedim SAS, 0,2 millions d'euros sur le déficit propre de Mb transactions et 25,2 millions d'euros sur le déficit propre de Alta-faubourg. L'horizon de consommation de ces déficits a été allongé par les dispositions fiscales limitant à 50 % du résultat fiscal de l'exercice la consommation annuelle des déficits disponibles. L'horizon de consommation du déficit de Cogedim SAS est estimé à 2017 ; l'horizon de consommation du déficit activé d'Alta-faubourg est estimé à 2019.

Propositions de rectification

Altarea et quatre de ses sociétés filiales ont fait l'objet d'une vérification de comptabilité.

L'administration fiscale a principalement remis en cause, dans ses propositions de rectification en date du 31 décembre 2011, la valeur vénale de Cogedim issue d'expertises et utilisée lors de la restructuration intervenue en 2008. Il en résulterait un montant d'impôt sur les sociétés complémentaire de 133,9 millions d'euros, en principal.

Le Groupe conteste l'intégralité de ce chef de rectification, en accord avec ses conseils. Une interlocution s'est tenue avec l'administration le 29 novembre 2012 et s'est conclue par le maintien par l'administration de sa position par des courriers en date du 17 décembre 2012 et du 29 mars 2013.

Le 3 octobre 2013, la Commission départementale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires, saisie par les sociétés filiales d'Altarea, a examiné le désaccord existant entre les contribuables et l'administration et a rendu quatre avis entièrement favorables aux contribuables. L'administration, quant à elle, a maintenu sa position.

Le 31 janvier 2014, la Commission nationale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires s'est réunie pour examiner le désaccord existant entre Altarea SCA et l'administration et a également rendu un avis entièrement favorable au contribuable. L'administration, quant à elle, a maintenu sa position.

En accord avec ses conseils et fort des avis entièrement favorables émis par la Commission départementale puis nationale rendus suivant des fondements complémentaires, le Groupe continue à maintenir sa position et poursuit la procédure de contestation.

En conséquence, aucune provision n'a été dotée au 31 décembre 2013.

9.10. Résultat par action

Résultat par action de base (en €)

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net part du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation, au cours de l'exercice.

Résultat par action dilué (en €)

Le résultat dilué par action est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Suivant cette méthode, les fonds recueillis suite à l'exercice des bons ou options sont supposés être affectés en priorité au rachat d'actions au prix de marché. Ce prix de marché correspond à la moyenne des cours moyens mensuels de l'action Altarea pondérée des volumes échangés.

Le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix de marché vient en diminution du nombre total des actions résultant de l'exercice des droits. Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur.

Lorsque le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix du marché est supérieur au nombre d'actions potentiellement dilutives, il n'en est pas tenu compte. Ainsi, le nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif est égal au nombre moyen d'actions avant effet dilutif.

Les actions potentielles sont traitées comme dilutives si la conversion éventuelle en actions ordinaires implique une réduction du résultat par action.

	31/12/2013	31/12/2012
Numérateur		
Résultat net global des actionnaires d'Altarea SCA	146,2	55,9
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	11 110 742	10 400 370
Effet des actions potentielles dilutives		
Option de souscription d'actions	*389*	*324*
Droits d'attribution d'actions gratuites	*120 616*	*146 868*
Effet dilutif potentiel total	121 005	147 192
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif	11 231 747	10 547 562
Résultat net non dilué par action (en €)	**13,16**	**5,37**
Résultat net dilué par action (en €)	**13,02**	**5,30**

Au 31 décembre 2013, 1 092 options de souscription d'actions ont un effet relutif, leur prix d'exercice étant supérieur au cours de Bourse à la date de clôture. Elles n'ont donc pas été prises en compte dans le calcul du résultat net dilué par action.

10. NOTES SUR L'ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

Trésorerie et équivalents de trésorerie nette

(en millions d'euros)	Disponibilités	Valeurs mobilières de placement	Total trésorerie active	Concours bancaires (trésorerie passive)	Trésorerie et équivalents de trésorerie
Au 1er janvier 2012	89,5	133,6	223,1	(5,2)	217,8
Variation de la période	(13,8)	82,6	68,7	3,4	72,2
Variation de juste valeur	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
Trésorerie des sociétés acquises	1,2	0,0	1,2	-	1,2
Trésorerie des sociétés cédées	(0,0)	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
Au 31 décembre 2012	76,8	216,2	293,0	(1,8)	291,2
Variation de la période	5,9	(70,9)	(65,0)	(37,9)	(102,8)
Variation de juste valeur	-	-	-	-	-
Trésorerie des sociétés acquises	0,6	6,2	6,9	-	6,9
Trésorerie des sociétés cédées	(0,0)	-	(0,0)	-	(0,0)
Au 31 décembre 2013	83,4	151,5	234,9	(39,7)	195,2
Variation nette à fin décembre 2012	(12,7)	82,6	69,9	3,4	73,3
Variation nette à fin décembre 2013	6,6	(64,7)	(58,1)	(37,9)	(96,0)

Les valeurs mobilières de placements classées en équivalent de trésorerie sont enregistrées à leur juste valeur à chaque arrêté comptable et sont constitués d'OPCVM monétaires et monétaires Court Terme.

La trésorerie des sociétés acquises se rapporte en 2013 à la trésorerie de la société Pierre et Patrimoine, et en 2012 à celle de la société Rue du Commerce.

Détail de l'élimination des variations de juste valeur

(en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Élimination des ajustements de valeur sur :		
Variation de valeur des instruments financiers (hors VMP)	(23,6)	73,9
Variation de valeur des Immeubles de Placement	(57,6)	(10,5)
Variation de valeur des actifs destinés à la vente	(0,0)	(0,1)
Pertes de valeur sur Immeubles de Placement	16,2	(1,4)
Actualisation	0,2	0,0
Total	(64,8)	62,0

Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées

(en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Nature des actifs non courants acquis :		
Immobilisations incorporelles	(7,6)	(2,7)
Immobilisations corporelles	(4,5)	(2,0)
Immeubles de Placement	(108,5)	(75,0)
Actifs non courants détenus en vue de la vente	-	(1,1)
Immobilisations financières (hors titres de participation consolidés)	(13,3)	(5,7)
Total	(133,9)	(86,5)

En 2013, les investissements en immeubles de placements concernent principalement :

- le centre commercial d'Orgeval acquis au cours de l'exercice ;
- le centre commercial de Nîmes livré au cours de la période ;
- les centres en développement (principalement la Valette du Var et Aix) ;
- les centres faisant l'objet de restructurations ou d'améliorations (principalement Cap 3000 à Nice, Massy et Bercy Village).

Les investissements en immobilisations financières correspondent à la part du Groupe dans les augmentations de capital des sociétés mises en équivalence (principalement AltaFund VAI pour 11,7 millions d'euros et la SCI Macdonald Commerce 1,3 million d'euros).

Ventilation entre investissements et variation des dettes sur immobilisations :

(en millions d'euros)	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immeubles de Placement	Immobilisations financières (hors titres de participation)	Total acquisition immobilisations (hors titres de participation consolidés)
Investissements de la période	(7,6)	(4,5)	(101,3)	(13,3)	(126,7)
Variation des dettes sur immobilisations			(7,2)		(7,2)
Acquisition d'immobilisations nettes	**(7,6)**	**(4,5)**	**(108,5)**	**(13,3)**	**(133,9)**

En 2012, les investissements en Immeubles de Placement concernent principalement :

- les centres livrés en 2010-2011 et au cours de la période (et plus précisément les centres commerciaux du Kremlin-Bicêtre, de Stezzano en Italie, de Tourcoing et de Toulouse) ;
- les centres en développement (Nîmes, La Valette-du-Var, Puget sur Argens et un programme en Italie) ;
- les centres faisant l'objet de restructurations ou d'améliorations (Flins, Massy, Cap 3000 à Nice, L'Aubette à Strasbourg, Toulouse Gramont et Bercy Village).

Les investissements en immobilisations financières correspondent à la part du Groupe dans les augmentations de capital des sociétés mises en équivalence (principalement AltaFund VAI, souscrite par Faubourg pour 5,7 millions d'euros).

Acquisitions nettes de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

(en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Investissement en titres consolidés	(11,6)	(75,9)
Dette sur acquisition de titres de participation consolidée	(2,1)	1,2
Trésorerie des sociétés acquises	6,9	1,2
Impact des changements de méthode de consolidation	-	0,8
Total	**(6,8)**	**(72,8)**

En 2013, les investissements en titres consolidés correspondent à l'OPRO faite sur Rue du Commerce, au rachat des minoritaires d'Altarea Développement Italie, et à l'acquisition de la SAS Pierre et Patrimoine avec ses filiales. La dette sur acquisition de titres de participations consolidés est relative au versement de l'indemnité de résiliation des stocks options versée aux salariés n'ayant pas exercé leur option à la date de l'OPRO et au solde payé en 2013 au titre du rachat en 2012 des minoritaires d'Altacom. La trésorerie des sociétés acquises est celle de la société Pierre et Patrimoine.

En 2012, les investissements en titres consolidés concernent principalement le regroupement d'entreprises avec la société Rue du Commerce, et incluent notamment le rachat des parts minoritaires détenues par les fondateurs de Rue du Commerce. Ils concernent aussi le rachat par Altarea SCA d'une participation dans la société Alta Blue auprès d'ABP pour un montant de 5,4 millions d'euros. La dette sur acquisition de titres de participation consolidés représente la part payable à terme sur le rachat de la participation anciennement détenue par les fondateurs de Rue du Commerce dans Altacom, holding de Rue du Commerce. La trésorerie des sociétés acquises est celle de la société Rue du Commerce. L'impact des changements de méthode de consolidation correspond au passage de la consolidation en mise en équivalence à l'intégration globale de l'ensemble Alta Blue et de sa filiale Aldeta.

Cessions d'actifs immobilisés et remboursements d'avances et acomptes

Détail du passage entre le résultat de cession du résultat global consolidé et le total des cessions et remboursement d'avances et acomptes de l'état des flux de trésorerie consolidés.

(en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Montant des produits de cession d'actifs de placement dans le résultat net (net de frais de cession et des dotations/reprises de provisions)	**142,8**	**142,1**
Montant des produits de cession comptabilisés dans d'autres agrégats du compte de résultat	0,8	0,1
Neutralisation des frais reclassés dans les produits de cession (dont garanties locatives octroyées aux acquéreurs)	(1,2)	0,0
Remboursements d'avances et acomptes	0,5	0,0
Montant brut des produits de cessions et remboursements d'avances et acomptes	**142,8**	**142,2**
Créances sur cessions d'actifs	0,4	1,4
Cessions et remboursements d'avances et acomptes	**143,2**	**143,6**

En 2013, les actifs situés au Kremlin-Bicêtre, à Chalon-sur-Saône et à Chambéry ont été cédés. Les remboursements d'avances et acomptes concernent des sociétés italiennes. Les encaissements sur cessions d'actifs sont liés aux arbitrages des actifs situés au Kremlin-Bicêtre, à Chambéry et à Chalon-sur-Saône.

En 2012, les actifs situés à Reims, Bordeaux, Échirolles, Rambouillet, Plaisir et Mantes-La-Jolie ont été cédés. Les encaissements sur cessions d'actifs sont liés aux arbitrages des actifs situés à Thionville, Toulouse, Mantes-La-Jolie et au Kremlin-Bicêtre.

Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés

En 2013, la variation nette des placements et des instruments financiers dérivés (72,9 millions d'euros) correspond à des primes et soultes encourues au titres de l'exercice 2013 (pour 35,0 millions d'euros) et à des soultes réglées en 2013 et encourues au titre de l'exercice 2012 (pour 37,8 millions d'euros).

En 2012, la variation nette des placements et des instruments financiers dérivés correspond au règlement de 32,6 millions d'euros de primes et soultes encourues au titre de 2012.

Dividendes reçus

Les dividendes reçus pour un montant de 8,3 millions d'euros en 2013 (contre 7,4 millions d'euros en 2012) correspondent aux dividendes versés en *cash* par les co-entreprises et entreprises associées.

11. INSTRUMENTS FINANCIERS ET RISQUES DE MARCHÉ

Dans le cadre de ses activités opérationnelles et financières, le Groupe est exposé aux risques suivants : le risque de taux d'intérêt, le risque de liquidité, le risque de contrepartie, le risque de change.

Instruments financiers par catégorie

Au 31 décembre 2013

(en millions d'euros)			Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti				Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur		
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau1 [a]	Niveau 2 [b]	Niveau 3 [c]
ACTIFS NON COURANTS	**285,3**	**192,3**	**92,7**	**-**	**0,3**	**-**	**-**	**-**	**0,3**
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	278,6	192,3	86,1	-	0,3	-	-	-	0,3
Créances et autres actifs financiers non courants	6,6	-	6,6	-	-	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	**681,9**	**-**	**529,6**	**-**	**-**	**152,3**	**151,5**	**0,8**	**-**
Clients et autres créances	428,2	-	428,2	-	-	-	-	-	-
Créances et autres actifs financiers courants	18,1	-	18,1	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,8	-	-	-	-	0,8	-	0,8	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	234,9	-	83,4	-	-	151,5	151,5	-	-
PASSIFS NON COURANTS	**1 728,7**	**-**	**-**	**1 728,7**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Emprunts et dettes financières	1 701,9	-	-	1 701,9	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	26,8	-	-	26,8	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	**1 270,3**	**-**	**-**	**1 196,6**	**-**	**73,7**	**-**	**73,7**	**-**
Emprunts et dettes financières	457,0	-	-	457,0	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	73,7	-	-	-	-	73,7	-	73,7	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	739,5	-	-	739,5	-	-	-	-	-
Dettes auprès des actionnaires	0,0	-	-	0,0	-	-	-	-	-

(a) Instruments financiers faisant l'objet de cotations sur le marché actif.
(b) Instruments financiers dont l'évaluation à la juste valeur fait appel à des techniques de valorisation reposant sur des paramètres de marché observables.
(c) Instruments financiers dont tout ou une partie de la juste valeur ne repose pas sur des paramètres observables.
Les titres non consolidés classés en actifs disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur, cette dernière ayant été déterminée sur la base de leur situation comptable nette, sans détermination d'hypothèses de valorisation.

Au 31 décembre 2012

(en millions d'euros)			Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti				Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur		
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Actifs dispo-nibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau1 [a]	Niveau 2 [b]	Niveau 3 [c]
ACTIFS NON COURANTS	**217,3**	**137,6**	**79,3**	**-**	**0,4**	**-**	**-**	**-**	**0,4**
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	210,6	137,6	72,5	-	0,4	-	-	-	0,4
Créances et autres actifs financiers non courants	6,8	-	6,8	-	-	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	**711,2**	**-**	**495,0**	**-**	**-**	**216,3**	**216,2**	**0,1**	**-**
Clients et autres créances	402,9	-	402,9	-	-	-	-	-	-
Créances et autres actifs financiers courants	15,3	-	15,3	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,1	-	-	-	-	0,1	-	0,1	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	293,0	-	76,8	-	-	216,2	216,2	-	-
PASSIFS NON COURANTS	**2 175,1**	**-**	**-**	**2 175,1**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Emprunts et dettes financières	2 148,0	-	-	2 148,0	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	27,1	-	-	27,1	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	**1 311,5**	**-**	**-**	**1 177,7**	**-**	**133,7**	**-**	**133,7**	**-**
Emprunts et dettes financières	303,5	-	-	303,5	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	171,5	-	-	37,8	-	133,7	-	133,7	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	836,4	-	-	836,4	-	-	-	-	-
Dettes auprès des actionnaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(a) Instruments financiers faisant l'objet de cotations sur le marché actif.
(b) Instruments financiers dont l'évaluation à la juste valeur fait appel à des techniques de valorisation reposant sur des paramètres de marché observables.
(c) Instruments financiers dont tout ou une partie de la juste valeur ne repose pas sur des paramètres observables.
Les titres non consolidés classés en actifs disponibles à la vente sont évaluées à leur juste valeur, cette dernière ayant été déterminée sur la base de leur situation comptable nette, sans détermination d'hypothèses de valorisation.

Risque de taux

Altarea détient un portefeuille de *swaps*, *caps* et *collars* destiné à la couverture du risque de taux sur son endettement financier à taux variable.

Altarea n'a pas opté pour la comptabilité de couverture prévue par la norme IAS 39.

Les instruments dérivés sont comptabilisés à la juste valeur.

Situation comptable des instruments financiers dérivés

(en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Swaps de taux d'intérêts	(67,7)	(123,5)
Collars de taux d'intérêts	(3,9)	(6,8)
Caps de taux d'intérêts	0,1	0,1
Intérêts courus non échus	(1,4)	(3,4)
Primes et soultes restant à payer	-	(37,8)
Total	**(72,9)**	**(171,5)**

Les instruments dérivés ont été valorisés par une actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 31 décembre 2013.

Échéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

Au 31 décembre 2013

	déc. 2013	déc. 2014	déc. 2015	déc. 2016	déc. 2017	déc. 2018
Altarea payeur à taux fixe – *Swap*	1 249,0	1 268,8	1 193,6	1 186,0	922,0	840,5
Altarea payeur à taux fixe – *Collar*	-	-	-	-	-	-
Altarea payeur à taux fixe – *Cap*	439,4	217,3	113,9	26,3	-	-
Total	1 688,5	1 486,1	1 307,4	1 212,3	922,0	840,5
Taux moyen de couverture	1,74 %	1,71 %	3,17 %	3,11 %	2,77 %	2,62 %

Au 31 décembre 2012

	déc. 2012	déc. 2013	déc. 2014	déc. 2015	déc. 2016	déc. 2017
Altarea payeur à taux fixe – *Swap*	2 005,4	1 524,4	1 543,9	1 348,1	1 239,8	950,1
Altarea payeur à taux fixe – *Collar*	185,0	-	-	-	-	-
Altarea payeur à taux fixe – *Cap*	321,7	413,2	192,1	89,6	3,0	-
Total	2 512,0	1 937,6	1 736,0	1 437,7	1 242,8	950,1
Taux moyen de couverture	1,75 %	1,57 %	1,71 %	3,11 %	3,09 %	2,75 %

Position de gestion

Au 31 décembre 2013

	déc. 2013	déc. 2014	déc. 2015	déc. 2016	déc. 2017	déc. 2018
Endettement obligataire et bancaire à taux fixe	(249,3)	(249,3)	(249,3)	(249,3)	(149,3)	(149,3)
Endettement bancaire à taux variable	(1 822,9)	(1 431,4)	(1 112,4)	(651,1)	(221,0)	(123,4)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	234,9					
Position nette avant gestion	**(1 837,3)**	**(1 680,7)**	**(1 361,7)**	**(900,4)**	**(370,3)**	**(272,7)**
Swap	1 249,0	1 268,8	1 193,6	1 186,0	922,0	840,5
Collar	-	-	-	-	-	-
Cap	439,4	217,3	113,9	26,3	-	-
Total Instruments financiers dérivés	**1 688,5**	**1 486,1**	**1 307,4**	**1 212,3**	**922,0**	**840,5**
Position nette après gestion	(148,8)	(194,6)	(54,3)	311,9	551,7	567,8

Au 31 décembre 2012

	déc. 2012	déc. 2013	déc. 2014	déc. 2015	déc. 2016	déc. 2017
Endettement obligataire et bancaire à taux fixe	(250,0)	(250,0)	(250,0)	(250,0)	(250,0)	(150,0)
Endettement bancaire à taux variable	(2 133,8)	(1 867,4)	(1 558,6)	(1 297,6)	(711,8)	(354,2)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	293,0					
Position nette avant gestion	**(2 090,8)**	**(2 117,4)**	**(1 808,6)**	**(1 547,6)**	**(961,8)**	**(504,2)**
Swap	2 005,4	1 524,4	1 543,9	1 348,1	1 239,8	950,1
Collar	185,0	-	-	-	-	-
Cap	321,7	413,2	192,1	89,6	3,0	-
Total Instruments financiers dérivés	**2 512,0**	**1 937,6**	**1 736,0**	**1 437,7**	**1 242,8**	**950,1**
Position nette après gestion	421,3	(179,8)	(72,6)	(109,9)	281,0	445,8

Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt

Le tableau suivant montre la sensibilité au risque de taux (incluant l'impact des instruments de couverture) sur l'ensemble du portefeuille des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

	Augmentation/Diminution des taux d'intérêts	Incidence du gain ou de la perte sur le résultat avant impôt	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
31/12/2013	+ 50 bps	- 1,5 million d'euros	+ 32,2 millions d'euros
	- 0 bps	+ 1,8 million d'euros	- 3,7 millions d'euros
31/12/2012	+ 50 bps	- 1,2 million d'euros	+ 44,8 millions d'euros
	- 0 bps	+ 1,4 million d'euros	- 6,6 millions d'euros

Risque de liquidité

Trésorerie

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 234,9 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 293,0 au 31 décembre 2012, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité (se référer au tableau des flux de trésorerie et à la note 10 « Notes sur l'état des flux de trésorerie »).

Une partie de cette trésorerie est qualifiée de non disponible pour le Groupe, tout en étant disponible pour les besoins propres des filiales qui la portent : au 31 décembre 2013, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 138,9 millions d'euros dont 91,2 millions dans le secteur Logement, 6,7 millions d'euros dans le secteur Bureau et 41,0 millions dans les autres secteurs.

En outre, Altarea dispose, au 31 décembre 2013, de 158 millions d'euros de lignes de crédit confirmées, non utilisées et non affectées à des projets en développement spécifiques.

Covenants bancaires

Les principaux covenants financiers à respecter concernent principalement les contrats de crédit souscrits par les sociétés Altarea SCA, Foncière Altarea et le crédit d'acquisition de Cogedim et, dans une moindre mesure, les crédits de financement des centres en exploitation ou en développement.

- Les covenants spécifiques aux crédits Corporate portés par la société Altarea SCA représentant un montant de 450 millions d'euros (dont 98 millions d'euros non tirés) sont les suivants :
  - Contrepartie : CIB IXIS/BECM/LCL/Société Générale/AMUNDI (dette à taux fixe).

Principaux covenants au niveau du groupe Altarea

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (*Loan To Value* ou LTV Consolidé Altarea) ≤ 60 % (41,7 % au 31 décembre 2013) ;
- Résultat opérationnel (colonne Cash-flow des opérations ou FFO)/Coût de l'endettement net (Colonne FFO) de la Société ≥ 2 (Interest Cover Ratio ou ICR Consolidé Altarea) (4,5 au 31 décembre 2013).

- Les covenants spécifiques aux crédits Corporate portés par la société Foncière Altarea représentant un montant de 210 millions d'euros (dont 60 millions d'euros non tirés) sont les suivants :
  - Contrepartie : HSBC/Société Générale/Placement Privé (dette à taux fixe).

Principaux covenants au niveau du groupe Altarea

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (*Loan To Value* ou LTV Consolidé Altarea) ≤ 60 % (41,7 % au 31 décembre 2013) ;
- Résultat opérationnel (colonne Cash-flow des opérations ou FFO)/Coût de l'endettement net (Colonne FFO) de la Société ≥ 2 (*Interest Cover Ratio* ou ICR Consolidé Altarea) (4,5 au 31 décembre 2013).

Principaux covenants au niveau de Foncière Altarea

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (*Loan To Value* ou LTV Consolidé Foncière Altarea) ≤ 50 % (27,45 % au 31 décembre 2013).
- Résultat opérationnel (colonne Cash-flow des opérations ou FFO)/Coût de l'endettement net (Colonne FFO) de Foncière Altarea ≥ 2 (*Interest Cover Ratio* ou ICR Consolidé Foncière Altarea) (5,27 au 31 décembre 2013).

- Les covenants spécifiques au crédit de 189,9 millions d'euros lié à l'acquisition de COGEDIM sont les suivants :
  - Contrepartie : CIB IXIS.

Principaux covenants au niveau du groupe Altarea

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (*Loan To Value* ou LTV Consolidé Altarea) ≤ 60 % (41,7 % au 31 décembre 2013) ;
- Résultat opérationnel (colonne Cash-flow des opérations ou FFO)/Coût de l'endettement net (Colonne FFO) de la Société ≥ 2 (*Interest Cover Ratio* ou ICR Consolidé Altarea) (4,5 au 31 décembre 2013).

Principaux covenants au niveau de Cogedim

- Levier : Dette financière nette/EBITDA de Cogedim et ses filiales ≤ 5,50 (3,1 au 31 décembre 2013).
- Gearing : Dette financière nettes/Fonds propres ≤ 1,5 (0,7 au 31 décembre 2013) ;
- ICR : EBITDA/Frais financiers nets de Cogedim et ses filiales ≥ 2 (9,2 au 31 décembre 2013) ;
- DSCR : EBITDA/Service de la dette de Cogedim et ses filiales ≥ 1,1 (1,7 au 31 décembre 2013).

- Les covenants spécifiques aux crédits de financement des centres en exploitation et en développement :
  - DSCR = Loyers nets de la société/(frais financiers nets + remboursement du capital de l'emprunt) > généralement à 1,10 ou 1,15 voire 1,20 sur certains crédits ;
  - LTV en phase d'exploitation = *Loan To Value* = Dettes financières nette de la société/valeur réévaluée du patrimoine de la société généralement < 65 % voire 80 % sur certains crédits. Dans l'hypothèse où il existe des fonds propres investis, le LTV demandé peut être inférieur.

Au 31 décembre 2013, la société respecte contractuellement l'ensemble de ses covenants. S'il s'avérait hautement probable que des remboursements partiels de certaines dettes hypothécaires devaient intervenir ultérieurement, le montant de ces remboursements est inscrit en passif courant jusqu'à sa date d'exigibilité.

Risque de contrepartie

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux expose le Groupe à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Afin de limiter ce risque, le Groupe ne réalise des opérations de couverture qu'avec les plus grandes institutions financières.

Risque de change

La Société intervenant exclusivement dans la zone euro, aucune couverture de change n'a été mise en place.

12. DIVIDENDES PROPOSÉS ET VERSÉS

Au titre de l'exercice 2013, le versement d'un dividende de 10 euros par action, soit un montant total de 114,4 millions d'euros, sera proposé au vote de la prochaine assemblée générale du 7 mai 2014 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013. Il s'accompagnera d'un versement proportionnel à l'associé commandité unique, la société Altafi 2, pour un montant de 1,7 million d'euros représentant 1,5 % du montant versé aux commanditaires. Les montants ci-dessus sont calculés sur la base d'un nombre d'actions ayant droit au dividende au titre de l'exercice 2013 s'élevant à 11 436 790 actions et seront ajustés par la gérance en fonction du nombre d'actions ayant droit au dividende à la date de son versement effectif.

Cette même assemblée offrira aux actionnaires l'option entre le paiement du dividende ordinaire, en numéraire ou en actions à créer de la Société. Le prix d'émission des actions nouvelles remises en paiement sera fixé comme étant égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés lors des vingt séances de Bourse précédant le jour de l'assemblée générale diminuée du montant du dividende unitaire de 10 euros qui sera décidé par l'assemblée.

Au titre de l'exercice 2012, le versement d'un dividende de 10 euros par action a été approuvé par l'assemblée générale des actionnaires en date du 27 juin 2013, pour un montant global de 107,7 millions d'euros compte tenu des titres ayant droit au dividende à la date de son versement effectif. Il s'accompagne d'un versement proportionnel à l'associé commandité unique, la société Altafi 2, pour un montant de 1,6 million d'euros représentant 1,5 % du montant versé aux commanditaires.

L'assemblée générale a offert aux actionnaires l'option entre le paiement en numéraire ou en actions à créer de la Société. Le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé à 104,60 euros, ce qui correspond à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés lors des vingt séances de Bourse précédant le jour de l'assemblée générale diminuée du montant du dividende unitaire de 10 euros.

La période d'option s'est déroulée entre le 4 juillet et le 15 juillet 2013. Ainsi, l'option du paiement du dividende en actions a été souscrite à hauteur de 52 % du total des actions en circulation et s'est traduite par la création de 536 364 actions nouvelles.

Le paiement du dividende en numéraire est intervenu le 22 juillet 2013 pour un montant de 51,6 millions d'euros. Le dividende versé au commandité est intervenu le 25 juillet 2013 pour un montant de 1,6 million d'euros.

13. PARTIES LIÉES

Actionnariat d'Altarea SCA

La répartition du capital et des droits de vote d'Altarea est la suivante :

(en pourcentage)	31/12/2013 % capital	31/12/2013 % droit de vote	31/12/2012 % capital	31/12/2012 % droit de vote
Actionnaires fondateurs [(a)]	46,99	47,63	49,33	49,85
Groupe Crédit Agricole	27,00	27,37	18,75	18,95
Foncière des Régions	-	-	8,20	8,29
ABP	8,17	8,28	7,92	8,01
Opus Investment BV	0,86	0,88	0,84	0,85
Autocontrôle	1,35	-	1,06	-
FCPE + Public	15,62	15,84	13,90	14,05
Total	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

(a) En leur nom propre (ou celui de leurs proches) ou à travers des personnes morales dont ils ont le contrôle ; les actionnaires fondateurs sont messieurs Alain Taravella et Jacques Nicolet, agissant de concert.

Transactions avec les parties liées

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont les sociétés des actionnaires fondateurs qui détiennent des participations dans la société Altarea :

- les sociétés AltaGroupe, AltaPatrimoine, Altapat 1 représentées par Alain Taravella ;
- les sociétés JN Holding et Ecodime représentées par Jacques Nicolet.

La gérance de la Société est assurée par Alain Taravella et la société Altafi 2, dont Alain Taravella est président.

Les transactions avec ces parties liées relèvent principalement de prestations de services fournies par Altafi 2 en qualité de cogérant à la Société et, accessoirement, de prestations de service et de refacturations de la Société à Altafi 2.

Rémunération de la gérance

La société Altarea et ses filiales rémunèrent la gérance – la société Altafi 2 en qualité de cogérant représentée par Alain Taravella à compter de 2013 selon la 6e résolution de l'assemblée générale du 27 juin 2013 et antérieurement selon l'article 14 des statuts de la Société. À ce titre, la charge suivante a été enregistrée :

	Altafi 2 SAS	
(en millions d'euros)	Exercice 2013	Exercice 2012
Rémunération fixe de gérance	2,5	1,7
- dont comptabilisation en autres charges de structure de la Société	*2,5*	*1,7*
Rémunération variable de la gérance [a]	1,0	4,5
- dont assise sur ventes immobilières de promotion (comptabilisation en autres charges de structure)		*2,0*
- dont assise sur cession d'actifs (centres commerciaux) (comptabilisation en résultat de cession)		*0,4*
- dont assise sur les investissements de la période (montants activés ou en charge)		*2,1*
TOTAL	3,5	6,2

(a) À partir de 2013, la rémunération variable de la gérance est calculée proportionnellement au résultat net FFO de l'exercice.

Prestations de services d'assistance et refacturations de la Société

Les prestations de services d'assistance, les refacturations de loyers et des refacturations diverses sont comptabilisées en déduction des autres charges de structure de la Société pour 0,1 million d'euros. Les prestations de services facturées par le Groupe Altarea aux parties liées le sont à des conditions normales de marché :

	Altafi 2 SAS	
(en millions d'euros)	Exercice 2013	Exercice 2012
Clients et autres créances	0,1	0,1
TOTAL ACTIF	0,1	0,1
Dettes fournisseurs et autres dettes [a]	2,0	1,8
TOTAL PASSIF	2,0	1,8

(a) Correspond principalement à une fraction de la rémunération variable de la gérance.

Rémunérations des dirigeants actionnaires fondateurs

Alain Taravella en sa qualité de gérant ne perçoit aucune rémunération de la société Altarea SCA ou de ses filiales. Alain Taravella perçoit une rémunération des sociétés holdings qui détiennent des participations dans la société Altarea.

Jacques Nicolet en sa qualité de président du conseil de surveillance d'Altarea SCA a perçu une rémunération brute directe d'Altarea SCA qui est incluse dans la rémunération des principaux dirigeants du Groupe indiquée plus bas. Jacques Nicolet ne perçoit aucune autre rémunération d'Altarea SCA ou de ses filiales.

Aucune rémunération en actions octroyée par Altarea SCA n'est accordée aux dirigeants actionnaires fondateurs. Aucun autre avantage à court terme ou long terme ou autre forme de rémunération n'a été octroyée aux dirigeants actionnaires fondateurs par Altarea SCA.

Rémunération des principaux dirigeants du Groupe

(en millions d'euros)	Exercice 2013	Exercice 2012
Salaires bruts [a]	4,4	4,0
Charges sociales	2,0	1,8
Paiements fondés sur des actions [b]	1,8	2,9
Nombre Actions livrées au cours de la période	*3 413*	*88 000*
Avantages postérieurs à l'emploi [c]	0,1	0,1
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme [d]	0,0	-
Indemnités de fin de contrat [e]	-	-
contribution patronale 30 % s/AGA	1,7	-
Prêts consentis	0,1	0,1
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,9	0,8

(a) Rémunérations fixes et variables ; les rémunérations variables correspondent aux parts variables.
(b) Charge calculée selon la norme IFRS 2.
(c) Coûts des services rendus des prestations de retraite selon la norme IAS 19, assurance vie et assistance.
(d) Avantages en nature, jetons de présence et autres rémunérations acquises mais dues à court ou long terme.
(e) Indemnités de départ à la retraite charges sociales comprises.

En nombre de droits sur capitaux propres en circulation	Exercice 2013	Exercice 2012
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	56 000	40 413
Bons de souscription d'actions Altarea	-	-
Stock-options sur actions Altarea	-	-

Les dirigeants s'entendent comme les personnes membres du comité stratégique de la Société ou les membres du conseil de surveillance d'Altarea percevant une rémunération de la société Altarea ou de ses filiales. La composition du comité stratégique de la Société est portée au document de référence.

La rémunération des dirigeants est entendue hors dividendes.

14. ENGAGEMENTS DU GROUPE

14.1. Engagements hors bilan

Les principaux engagements donnés par la Société sont des hypothèques, promesses d'hypothèque en garantie des emprunts ou lignes de crédit souscrits auprès des établissements de crédit.

Des nantissements de titres, des cessions de créances (au titre des prêts intra groupe, des contrats de couverture de taux, de TVA, des polices d'assurance...) ou des engagements de non cession de parts sont également accordés par la Société en garantie de certains emprunts.

Ces engagements figurent dans la note 6.7 «Passifs financiers», dans la partie «Ventilation des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit par garantie».

Par ailleurs, la Société bénéficie d'engagements reçus d'établissements bancaires pour des lignes de crédit non utilisées qui sont mentionnées dans la note 9 «Instruments financiers et risques de marché».

L'ensemble des autres engagements significatifs est mentionné ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2013	À moins d'un an	De un à 5 ans	À plus de cinq ans
Engagements reçus					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements reçus liés au périmètre	**35,4**	**59,4**	**23,0**	**35,4**	**1,0**
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	**101,0**	**72,7**	**53,3**	**3,4**	**16,0**
Cautions reçues de la FNAIM (loi Hoguet)	50,0	50,0	50,0	-	-
Cautions reçues des locataires	21,5	20,5	1,4	3,4	15,7
Garanties de paiement reçues des clients	12,6	1,5	1,5	-	-
Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements	16,7	0,5	0,2	-	0,3
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	0,2	0,2	0,2	-	-
Total	136,4	132,1	76,3	38,8	17,0
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	**60,1**	**49,0**	**27,3**	**6,0**	**15,7**
Engagements donnés liés au périmètre	**95,0**	**137,8**	**0,3**	**55,4**	**82,1**
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	**448,8**	**245,0**	**136,2**	**83,7**	**25,1**
Garanties d'achèvement des travaux (données)	288,2	157,9	103,6	54,3	-
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	72,0	8,2	2,1	6,1	-
Cautions d'indemnités d'immobilisation	31,8	21,9	14,5	7,2	0,1
Autres cautions et garanties données	56,8	57,0	15,9	16,0	25,0
Total	603,9	431,8	163,7	145,1	122,9
Promesses et autres engagements synallagmatiques liés aux activités opérationnelles	**19,5**	**29,8**	**17,5**	**12,2**	**-**
Dont Altarea vendeur	*12,5*	*15,7*	*15,7*	-	-
Dont Altarea acheteur	*7,0*	*14,0*	*1,8*	*12,2*	-
Total	19,5	29,8	17,5	12,2	-

Engagements reçus

Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

Le Groupe bénéficie de garanties de passifs obtenues dans le cadre d'acquisition de filiales et participations, et notamment :

- une garantie de passif délivrée par le groupe Affine lors de la cession du bloc de contrôle d'Imaffine le 2 septembre 2004, qui a été transférée dans le cadre de la fusion, de telle sorte qu'Altarea bénéficie directement d'une garantie pendant 10 ans de son actif net avant fusion (non chiffrée) ;
- dans le cadre de l'acquisition d'Altareit, Altarea a reçu la garantie du cédant Bongrain d'être indemnisé à titre de réduction du prix du bloc de 100% de tout préjudice ou perte trouvant son origine dans les activités effectivement subi par désormais Altareit dont la cause ou l'origine est antérieur au 20 mars 2008 et ce pour une durée de 10 ans (non chiffrée).

Le Groupe a également reçu une garantie de la part d'Allianz, concommitamment à son entrée au capital dans certains centres commerciaux, de participer à hauteur de 35 millions d'euros au budget restant à dépenser dans le cadre du contrat de Promotion Immobilière du centre commercial de Toulon-La Valette.

Engagements reçus liés aux activités opérationnelles

• Cautions

Dans le cadre de la loi Hoguet, Altarea bénéficie d'une caution reçue de la FNAIM en garantie de l'activité de gestion immobilière et de transaction pour un montant de 50 millions d'euros.

Par ailleurs, Altarea reçoit de ses locataires des cautions en garantie du paiement de leur loyer.

• Garanties de paiement reçues des clients

Le Groupe reçoit des garanties de paiement de ses clients émises par des établissements financiers en garantie des sommes encore dues. Elles concernent essentiellement les opérations Promotion Bureau.

• Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements

Les autres garanties reçues sont essentiellement constituées d'engagements reçus de vendeurs de foncier.

• Autres engagements reçus (non chiffrés)

Dans le cadre de son activité Promotion, le Groupe reçoit de la part des entreprises des cautions sur les marchés de travaux, qui couvrent les retenues de garanties (dans la limite de 5 % du montant des travaux).

Engagements donnés

Engagements donnes liés aux opérations de financement

Altarea s'est porté caution à hauteur de 38 millions d'euros pour garantir des opérations de couverture et à hauteur de 11 millions en garantie d'autorisation de découvert octroyée à ses filiales.

Engagements donnes liés aux opérations de périmètre

Le Groupe octroie des garanties de passifs ou des compléments de prix lors de cessions de titres de filiales et participations.

Lorsque le Groupe considère qu'une sortie de trésorerie est probable au titre de ces garanties, des provisions sont constituée et leur montants réexaminés à la clôture de chaque exercice.

Les principaux engagements concernent essentiellement un engagement de souscription au capital d'AltaFund VAI, société d'investissement en immobilier d'entreprise, à hauteur de la quote-part détenue par le Groupe de 16,66 % pour un montant de 82,1 millions d'euros et une garantie de passif suite à l'entrée du partenaire Allianz au capital de certains centres commerciaux pour 55 millions d'euros.

Engagements donnes liés aux activités opérationnelles

• Garantie d'achèvement des travaux

Les garanties financières d'achèvement sont données aux clients dans le cadre des ventes en VEFA et sont délivrées, pour le compte des sociétés du Groupe, par des établissements financiers, organismes de caution mutuelle ou compagnie d'assurance. Elles sont présentées pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui a accordé sa garantie.

En contrepartie, les sociétés du Groupe accordent aux établissements financiers une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non cession de parts.

• Garantie sur paiement à terme d'actifs

Ces garanties recouvrent essentiellement les achats de terrains de l'activité Promotion Immobilière.

• Cautions d'indemnités d'immobilisations

Dans le cadre de son activité de promotion, le Groupe est amené à signer avec les propriétaires de terrain des promesses de vente dont l'exécution est soumise à des conditions suspensives liées notamment à l'obtention des autorisations administratives. En contrepartie de son engagement, le propriétaire du terrain bénéficie d'une indemnité d'immobilisation qui prend la forme d'une d'avance (comptabilisée à l'actif du bilan) ou d'une caution (figurant en engagement hors-bilan). Le Groupe s'engage à verser l'indemnité d'immobilisation s'il décide de ne pas acheter le terrain alors que les conditions suspensives sont levées.

• Autres cautions et garanties données

Les autres cautions et garanties données sont essentiellement liées à l'activité Foncière en Italie, de part des garanties données par les sociétés à l'État italien sur leur position de TVA. Et d'une caution donnée à un investisseur de fonds dans le cadre de l'implication du Groupe dans la société d'investissement en immobilier d'entreprise (AltaFund).

Promesses et autres engagements synallagmatiques liés aux activités opérationnelles

Ces engagements sont principalement constitués de promesses synallagmatiques portant sur des terrains ou des promesses de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA).

Autres engagements

Dans le cadre de son activité Promotion pour compte propre de centres commerciaux, Altarea s'est engagé à investir au titre de ses projets engagés et maîtrisés.

Le Groupe signe par ailleurs, dans le cadre de son activité du secteur Logements, des contrats de réservations (ou promesses de vente) avec ses clients, dont la régularisation est conditionnée par la levée ou non de conditions suspensives (liées notamment à l'obtention de son financement par le client).

Enfin, le Groupe, dans le cadre de ses activités Promotion, se constitue un portefeuille foncier, composé essentiellement de promesses unilatérales de vente (et de promesses synallagmatiques, le cas échéant).

Ces engagements sont chiffrés au sein du rapport d'activité.

Loyers minimum à percevoir ou à verser

Loyers minimum à percevoir

Le montant total des loyers minimum futurs à percevoir au titre des contrats de location simple sur les périodes non résiliables s'élève à :

(M€)	31/12/2013	31/12/2012
À moins d'un an	154,3	159,2
Entre 1 et 5 ans	283,7	284,3
Plus de 5 ans	79,5	83,2
Loyers minimum garantis	**517,5**	**526,7**

Ces loyers à recevoir concernent uniquement les centres commerciaux détenus par le Groupe.

Loyers minimum à verser

Le montant total des loyers minimum futurs à verser au titre des contrats de location simple sur les périodes non résiliables s'élève à :

(M€)	31/12/2013	31/12/2012
À moins d'un an	12,8	11,7
Entre 1 et 5 ans	41,2	44,2
Plus de 5 ans	17,8	0,2
Loyers minimum à verser	**71,8**	**56,1**

Les loyers à verser concernent :
- les bureaux loués par le Groupe dans le cadre de son exploitation propre ;
- les loyers à verser au propriétaire des murs de l'hôtel situé avenue Wagram à Paris.

Par ailleurs, l'augmentation des loyers à verser correspond à la prise à bail en vue de leur relocation de Résidences Services Cogedim Club®, préalablement vendues en VEFA par Altarea.

14.2. Litiges ou sinistres

Aucun nouveau litige ou réclamation significatifs ne sont apparus au cours de l'exercice 2013 autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 6.12 «Provisions») ou qui ont fait l'objet d'une contestation effective ou en cours de préparation de la Société (se reporter à la note 9.9 «Impôt sur les résultats» et 8.12 «Provisions»).

15. ENGAGEMENTS ENVERS LES SALARIÉS

15.1. Engagements de retraite

Au 31 décembre 2013 comme au 31 décembre 2012, la société a eu recours à un actuaire externe pour le calcul des indemnités de départ à la retraite des salariés.

Le régime des Indemnités de Fin de Carrière est un régime de retraite à prestation définie. Le groupe Altarea verse à ses salariés, lors de leur départ à la retraite, un capital défini dans la Convention Collective de laquelle ils relèvent, en fonction de leur ancienneté et de leur salaire mensuel de fin de carrière.

Les hypothèses principales de l'évaluation de l'engagement sont le taux de rotation des effectifs, le taux d'augmentation des salaires et l'évolution du taux d'actualisation. La dérive de l'une de ces hypothèses représente le risque principal du régime.

Hypothèses moyennes pondérées retenues pour le calcul de l'engagement

	2013	2012
Âge de départ	**Départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein**	**Départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein**
Taux d'actualisation	3,12 %	2,80 %
Taux de rendement attendu des placements	2,80 %	4,89 %
Taux d'augmentation moyen des salaires	2,50 %	3,00 %
Turnover Foncière et Corporate France	3,72 %	2,64 %
Turnover Foncière Italie	4,00 %	4,00 %
Turnover Rue du Commerce	14,80 %	17,27 %
Turnover Cogedim	5,68 %	7,97 %
Taux d'inflation	2,00 %	2,00 %

Le taux d'actualisation retenu correspond au taux iBoxx (taux de rendement des obligations des corporates de notation AA – zone euro, pour une durée résiduelle d'activité supérieure à 10 ans).

Le taux de rendement attendu des placements, fixé à 2,80 %, correspond au taux d'actualisation de la clôture précédente tel que requis par IAS 19 révisé.

Une variation du taux de rendement attendu des placements de plus (ou moins) 25 points aurait un effet non significatif sur la valeur des actifs de couverture.

Évolution de l'engagement

(en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Engagement brut en début d'exercice	**9,1**	**7,3**
Droits acquis au cours de l'exercice	0,8	0,6
Charges d'intérêts	0,2	0,3
Paiements de prestations	(0,8)	(0,1)
Transfert	-	-
Écarts actuariels d'expérience	(0,5)	(0,0)
Écarts actuariels d'hypothèse	(0,5)	1,0
Écarts actuariels	(1,0)	1,0
Engagement brut en fin d'exercice	**8,4**	**9,1**
Actifs de couverture en début d'exercice	**1,0**	**1,0**
Retraits de fonds à fins de versements	(0,5)	-
Rendement des actifs	0,0	0,0
Écarts actuariels	-	-
Actifs de couverture en fin d'exercice	**0,5**	**1,0**
Provision nette en début d'exercice	**8,1**	**6,3**
Provision nette en fin d'exercice	**7,9**	**8,1**
(Charges) produits de la période	**0,8**	**(0,8)**

Le fond existant couvre les engagements de retraite des salariés Cogedim, à hauteur de 0,5 million d'euros, pour un engagement global de 6,5 millions d'euros, soit un engagement net pour Cogedim de 6,0 millions d'euros. Par ailleurs, il n'est pas prévu de cotiser au contrat d'assurance au cours de l'exercice.

Sensibilité des résultats aux hypothèses utilisées

Il est ici mis en évidence la sensibilité de l'évaluation des indemnités de départ à la retraite. Une variation de plus ou moins 0,25 % a été appliquée aux hypothèses suivantes : taux d'actualisation, *turnover*, taux d'augmentation des salaires.

(en millions d'euros)	31/12/2013
Valeur de l'engagement au 31 décembre 2013	**8,4**
Taux d'actualisation de - 0,25 %	0,2
Taux d'actualisation de + 0,25 %	(0,2)
Taux d'augmentation des salaires de - 0,25 %	(0,2)
Taux d'augmentation des salaires de + 0,25 %	0,2
Taux de *turnover* - 0,25 %	0,1
Taux de *turnover* + 0,25 %	(0,1)

Historique de la provision

(en millions d'euros)	2013	2012	2011	2010	2009
Engagement	8,4	9,1	7,3	6,3	5,5
Actifs financiers	(0,5)	(1,0)	(1,0)	(0,9)	(1,4)
Couverture financière	7,9	8,1	6,3	5,4	4,1
(Pertes) et gains actuariels reconnus en résultat sur engagement	-	-	-	0,6	0,2
(Pertes) et gains actuariels reconnus en résultat sur actifs	-	-	-	-	-
(Pertes) et gains actuariels reconnus en capitaux propres sur engagement	(1,0)	1,0	0,1	-	-
(Pertes) et gains actuariels reconnus en capitaux propres sur actifs	-	-	-	-	-

Échéance de l'obligation

(en millions d'euros)	31/12/2013
Duration de l'engagement	10
Versement prévu en 2014	0,6
Versement prévu en 2015	0,2
Versement prévu en 2016	1,5
Versement prévu en 2017	0,4
Versement prévu en 2018	0,7
Versement prévu entre 2019 et 2023	3,9

Détail des actifs investis

(en millions d'euros)	2013	2012
Actions	0,1	0,1
Obligations d'état	0,2	0,4
Obligations d'entreprise	0,2	0,4
Immobilier	-	0,1
Détail des actifs investis	0,5	1,0

Les actifs du régime ne comprennent pas d'instruments financiers propres à Altarea ou de biens immobiliers occupés par le Groupe.

16. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Il n'y a pas d'événements majeurs postérieurs à la clôture et antérieurs à la date d'arrêté des comptes à l'exception des opérations de financement suivantes :

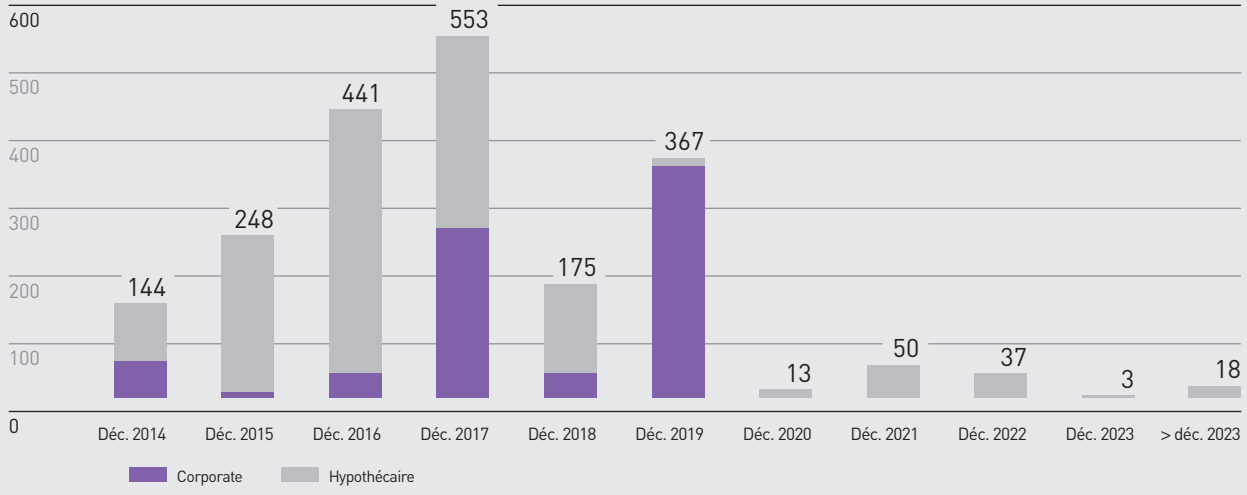
- en janvier 2014, Altarea SCA a renoncé à un droit de tirage à hauteur de 95 millions d'euros (dont 35 millions antérieurement tirés qui ont été remboursés) vis-à-vis de la banque Natixis ;
- le 24 janvier 2014, le droit de tirage vis-à-vis de la banque BECM a été porté de 35 millions d'euros (dont 20 millions d'euros de crédit confirmé non tiré) à 75 millions d'euros (dont 40 millions d'euros de crédit confirmé non tiré).

Ainsi, la société Altarea SCA dispose désormais d'un solde disponible de 58 millions d'euros de crédit confirmé non tiré (dont BECM 40 millions d'euros et LCL 18 millions d'euros) au lieu de 98 millions d'euros :

- en février 2014, la Société a renégocié les conditions du crédit d'acquisition de Cogedim augmentant sa duration de 5 années.

En conséquence, la duration de la dette à la date d'arrêté des comptes se présente ainsi :

Duration de la dette à la date d'arrêté des comptes
(en millions d'euros)



3.8. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(en euros)	ERNST & YOUNG et Autres				A.A.C.E. Île-de-France				Autres				Total			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
Altarea SCA	449 287	291 257	34 %	24 %	411 650	301 914	44 %	36 %	-	-	-	-	860 937	593 171	37 %	27 %
Filiales intégrées globalement	765 108	863 956	57 %	71 %	517 896	507 387	56 %	61 %	63 606	141 639	100 %	100 %	1 346 610	1 512 983	58 %	69 %
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes																
Altarea SCA	94 061	66 200	7 %	5 %	-	16 000	0 %	2 %	-	-	-	-	94 061	82 200	4 %	4 %
Filiales intégrées globalement	23 372	–	2 %	-	-	2 000	0 %	0 %	-	-	-	-	23 372	2 000	1 %	0 %
Total	1 331 828	1 221 413	100 %	100 %	929 546	827 301	100 %	100 %	63 606	141 639	100 %	100 %	2 324 980	2 190 354	100 %	100 %

3.9. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

(exercice clos le 31 décembre 2013)

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Altarea, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1 « Changements de méthodes intervenus en 2013 » de l'annexe aux comptes consolidés relative notamment à l'application des normes IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 et IFRS 13.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans la note 1.8 « Immeubles de Placement » de l'annexe aux comptes consolidés, le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'expertises principalement externes. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre tant par les experts externes que par votre groupe, à prendre connaissance de leurs évaluations et à s'assurer que la détermination de la juste valeur des Immeubles de Placement telle que présentée dans le bilan était effectuée sur la base de ces évaluations.
- Comme énoncé dans la note 1.13 « Actifs et passifs financiers (hors les créances clients et autres créances) » de l'annexe aux comptes consolidés, les actifs et passifs financiers sont comptabilisés à leur juste valeur. Cette valeur est déterminée par référence aux prix de marché publiés pour les actions cotées et selon des modèles d'évaluation communément admis et réalisés par des actuaires pour les autres. Nous avons vérifié que la détermination de la juste valeur des instruments financiers, telle que présentée au bilan et dans la note 11 « Instruments financiers et risques de marché » de l'annexe aux comptes consolidés, était effectuée sur la base des valeurs de marché ou de ces valorisations d'actuaires.
- Comme indiqué dans la note 1.18 « Impôts » de l'annexe aux comptes consolidés, des estimations sont utilisées dans la détermination du montant recouvrable des actifs d'impôt différé. Nos travaux ont consisté à examiner le caractère raisonnable des hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre Groupe.
- Comme énoncé dans la note 1.19 « Chiffres d'affaires et charges associées » au paragraphe b) « Marge immobilière » de l'annexe aux comptes consolidés, les revenus et marges immobiliers des activités de promotion sont évalués selon la méthode de la comptabilisation à l'avancement. Ils sont donc dépendants d'estimations à terminaison réalisées par votre Groupe selon les modalités décrites au paragraphe b) susmentionné. Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre Groupe.
- Comme indiqué dans la note 7 « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 » de l'annexe aux comptes consolidés, le Groupe a eu recours à certaines estimations concernant le suivi de la valeur des écarts d'acquisition et des marques Cogedim et Rue du Commerce. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, à revoir les calculs effectués par votre Groupe et ses experts, et à vérifier que les notes aux états financiers donnent une information appropriée sur les hypothèses retenues.
- Comme précisé dans la note 9.9 « Impôt sur les résultats » de l'annexe aux comptes consolidés, votre Groupe et plusieurs de ses filiales ont fait l'objet d'une vérification de comptabilité par l'administration fiscale. Votre Groupe, en accord avec ses conseils, conteste l'intégralité du chef de rectification exposé et, en conséquence, n'a pas doté de provisions au 31 décembre 2013. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des éléments sur lesquels se fondent ces appréciations et à vérifier que cette note aux états financiers fournit une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au Groupe, données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris et Paris-La Défense, le 21 mars 2014

Les commissaires aux comptes

A.A.C.E. Île-de-France Membre français de Grant Thornton International	**ERNST & YOUNG et Autres**
Michel RIGUELLE	**Jean-Roch VARON**

COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

4

4.1. COMPTE DE RÉSULTAT 126

4.2. BILAN 127

4.3. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 129

4.3.1. Faits significatifs de l'exercice 129

4.3.2. Principes, règles et méthodes comptables 129

4.3.3. Commentaires, chiffres et tableaux annexes 131

4.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS 143

4.5. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS 144

4.1. COMPTE DE RÉSULTAT

COMPTE DE RÉSULTAT (en liste)

(en milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue de services	41 034,1	39 407,6
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	**41 034,1**	**39 407,6**
Production stockée	-	-
Production immobilisée	5 121,5	10 620,4
Subventions d'exploitation	-	-
Reprises sur amortissements et provisions, transferts charges	2 931,5	4 116,6
Autres produits	15,7	117,5
PRODUITS D'EXPLOITATION	**49 102,7**	**54 262,1**
Autres achats et charges externes	28 001,3	32 435,6
Impôts, taxes et versements assimilés	4 095,0	1 837,9
Salaires et traitements	1 845,5	1 819,9
Charges sociales	1 270,6	4 598,1
DOTATIONS D'EXPLOITATION		
Dotations d'exploitation aux amortissements sur immobilisations	9 089,1	8 936,7
Dotations d'exploitation aux dépréciations sur actif circulant	244,0	92,2
Dotations d'exploitation aux provisions	903,9	2 878,6
Autres charges	577,0	820,0
CHARGES D'EXPLOITATION	**46 026,1**	**53 419,1**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**3 076,6**	**843,0**
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations	14 544,2	53 291,5
Produits des autres valeurs mobilières	2 943,5	2 907,8
Autres intérêts et produits assimilés	13 976,8	3 894,3
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	25,4	-
Différences positives de change	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	6,7
PRODUITS FINANCIERS	**31 489,8**	**60 100,3**
Dotations financières aux amortissements, provisions et dépréciations	67 694,0	25 589,0
Intérêts et charges assimilées	25 264,0	39 912,0
Différences négatives de change	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,9	-
CHARGES FINANCIÈRES	**92 959,0**	**65 501,0**
RÉSULTAT FINANCIER	**(61 469,1)**	**(5 400,7)**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	**(58 392,5)**	**(4 557,7)**
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	7 050,0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	310 441,5	19 204,4
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	-	644,2
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**310 441,5**	**26 898,5**
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1,5	919,3
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	135 217,2	18 024,2
Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**135 218,7**	**18 943,5**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**175 222,8**	**7 955,0**
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	-	-
Impôts sur les bénéfices	(88,3)	(24,3)
TOTAL DES PRODUITS	**391 034,0**	**141 260,9**
TOTAL DES CHARGES	**274 115,4**	**137 839,3**
BÉNÉFICE OU PERTE	**116 918,6**	**3 421,5**

4.2. BILAN

BILAN ACTIF

(en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortis-sements Provisions	31/12/2013	31/12/2012
Capital souscrit non appelé	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de recherche et développement	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires	697,7	411,0	286,7	404,1
Fonds commercial	9 417,0	-	9 417,0	9 417,0
Autres	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles en cours	391,3	-	391,3	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	22 376,6	50,6	22 326,1	47 840,6
Constructions	91 305,4	27 315,4	63 990,0	180 623,3
Installations techniques, matériel, outillage	-	-	-	-
Autres	158,9	72,3	86,7	116,7
Immobilisations corporelles en cours	5 289,3	-	5 289,3	559,1
Avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations par mise en équivalence	-	-	-	-
Autres participations	1157 211,7	14 786,0	1142 425,7	924 590,6
Créances rattachées à des participations	93 117,7	-	93 117,7	95 119,4
Titres immobilisés de l'activité portefeuille	-	-	-	-
Prêts	169 173,7	78 497,0	90 676,7	130 182,1
Autres immobilisations financières	118,8	-	118,8	118,8
ACTIF IMMOBILISÉ	**1549 258,2**	**121 132,3**	**1428 126,0**	**1388 971,8**
Avances et acomptes versés sur commandes	271,7	-	271,7	305,1
CRÉANCES				
Créances clients et comptes rattachés	16 972,1	753,8	16 218,4	18 402,2
Autres	16 536,9	-	16 536,9	10 099,0
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
TRÉSORERIE ET DIVERS				
Actions propres	19 037,5	-	19 037,5	13 753,2
Disponibilités	389,3	-	389,3	275,8
Charges constatées d'avance	123,3	-	123,3	3,6
ACTIF CIRCULANT	**53 330,8**	**753,8**	**52 577,0**	**42 839,0**
TOTAL GÉNÉRAL	**1602 589,0**	**121 886,0**	**1480 703,0**	**1431 811,0**

BILAN PASSIF

(en milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Capital social ou individuel	177 146,2	166 735,0
Primes d'émission, de fusion, d'apport	436 957,3	480 080,5
Écarts de réévaluation	-	-
Réserve légale	12 800,0	12 628,9
Réserves statutaires ou contractuelles	0,0	0,0
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	-	(0,0)
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	116 918,6	3 421,5
Subventions d'investissements	-	-
Provisions réglementées	-	-
CAPITAUX PROPRES	743 822,2	662 866,0
Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	109 000,0	109 000,0
AUTRES FONDS PROPRES	109 000,0	109 000,0
Provisions	1 376,6	3 359,5
PROVISIONS	1 376,6	3 359,5
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	100 081,1	100 000,0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	278 645,8	402 507,2
Emprunts et dettes financières divers	226 535,6	132 758,1
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	7,6	6,2
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 545,9	9 588,1
Dettes fiscales et sociales	5 191,0	6 270
AUTRES DETTES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 444,5	4 186,3
Autres dettes	1 001,7	1 270,4
Produits constatés d'avance	51,3	(0,0)
DETTES	626 504,4	656 586,0
TOTAL GÉNÉRAL	1480 703,2	1431 811,0

4.3. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Altarea est une Société en Commandite par Actions dont les actions sont admises depuis 2004 aux négociations sur le marché réglementé unique Eurolist d'Euronext Paris SA (compartiment A). Le siège social est situé 8, avenue Delcassé à Paris 8e.

Altarea a opté au régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) à effet du 1er janvier 2005. Altarea établit des comptes consolidés.

Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés le 5 mars 2014.

4.3.1. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

OPÉRATIONS D'APPORT

Dans le cadre du partenariat de long terme signé avec Allianz Real Estate le 3 décembre 2013, la société Altarea SCA a procédé à des opérations d'apport, principalement rémunérées en titres, de son actif de Toulouse Gramont à une structure nouvellement créée, la société Alta Gramont qui a été ensuite apportée à Foncière Altarea ; consécutivement à ces opérations, le groupe Allianz a pris une participation minoritaire de 49 % dans cette structure.

FUSION-ABSORPTION

Le 27 juin 2013, la société Altarea SCA a réalisé la fusion-absorption de la société Aréal, société qui détient 15 % de la société Bercy Village 2. Cet apport à titre de fusion est rémunéré par l'attribution à l'apporteur de 145 000 actions nouvelles, soit une augmentation de capital de 2 215 milliers d'euros et une prime de fusion de 16 344 milliers d'euros.

CESSION DE CENTRES COMMERCIAUX

L'actif situé à Chalon-sur-Saône a été cédé le 30 septembre 2013, dégageant une plus-value de 11 millions d'euros.

4.3.2. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

4.3.2.1. Référentiel et comparabilité des comptes

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France. Les comptes annuels sont établis suivant le plan comptable 1999 adopté par le comité de réglementation comptable (CRC) dans son règlement 99-03 le 29 avril 1999 et homologué par arrêté ministériel le 22 juin 1999. L'ensemble des règlements du CRC postérieurs trouvent également à s'appliquer en particulier le règlement 2002-10 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs et le règlement 2004-06 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs et le règlement 2005-09.

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012. Aucune modification de la présentation des comptes n'est intervenue.

4.3.2.2. Principes et méthodes comptables

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont valorisées au coût historique d'acquisition.

Les immobilisations incorporelles sont principalement des logiciels acquis qui sont habituellement amortis linéairement sur trois ans.

Les immobilisations incorporelles sont susceptibles d'être dépréciées lorsque leur valeur comptable présente un écart significatif par rapport à leur valeur d'utilité telle que définie par le plan comptable général.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont principalement des biens immobiliers et en particulier des centres commerciaux ou des locaux d'activité.

VALEUR BRUTE DES IMMEUBLES

Les immeubles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition, leur valeur d'apport hors frais d'acquisition pour les immeubles apportés ou leur coût de revient pour les immeubles construits ou restructurés. De façon générale, les frais d'acquisition (droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes) sont comptabilisés en charges.

Les immeubles sont décomposés par composants significatifs ayant leur propre utilisation et rythme de renouvellement. Conformément à la recommandation de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), quatre composants ont été retenus : structure, façade étanchéité, équipements techniques et aménagements agencements.

AMORTISSEMENT DES IMMEUBLES

Les composants des immeubles sont amortis comme suit linéairement sur leurs durées d'utilité :

Composants	Durées d'utilité (centres commerciaux)	Durées d'utilité (locaux d'activité)
Structure (Gros-œuvre et VRD)	50 ans	30 ans
Façades, étanchéité	25 ans	30 ans
Équipements techniques et IGT	20 ans	20 ans
Aménagements et agencements	15 ans	10 ans

DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES

Les actifs immobiliers sont évalués deux fois par an en valeur de marché par des experts externes (DTZ et Eurexi).

La Société considère que la valeur actuelle des immeubles est la valeur d'usage assimilable à leur valeur d'expertise, droits inclus. Dans l'hypothèse où il existe des potentialités de développement à court terme non retenues par l'expert, la valeur d'expertise est augmentée des plus-values latentes estimées. Si l'actif fait l'objet d'une promesse de vente ou d'un engagement ferme de cession, la valeur actuelle retenue est la valeur de la promesse ou de l'engagement hors les droits.

Dans le cas où la valeur actuelle (la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'usage) est inférieure de façon significative à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée à due concurrence.

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les autres immobilisations corporelles sont enregistrées au bilan à leur coût d'acquisition.

Le matériel de transport et le matériel de bureau et informatique sont amortis sur cinq ans.

TITRES DE PARTICIPATION

Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Les titres de participation sont susceptibles d'être dépréciés lorsque leur valeur comptable présente un écart négatif significatif par rapport à leur valeur d'utilité pour l'entreprise, cette dernière étant appréciée en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme, la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales.

CRÉANCES RATTACHÉES AUX PARTICIPATIONS ET PRÊTS

Les créances rattachées aux participations ou les créances rattachées à des participations indirectes de la Société sont comptabilisées à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non recouvrement sont dépréciées, en tenant compte notamment des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.

CRÉANCES

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles sont constituées de créances Groupe et de créances clients des centres commerciaux.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement sont inscrites au compte clients douteux. Les dépréciations sont déterminées client par client sous déduction du dépôt de garantie, en prenant en compte notamment l'ancienneté de la créance, l'avancement des procédures engagées et les garanties obtenues.

ACTIONS PROPRES

Les actions propres sont enregistrées dans les comptes suivants :

- immobilisations financières lorsqu'elles sont détenues à des fins de réduction de capital ;
- valeurs mobilières de placement
  - lorsqu'elles sont affectées au « contrat de liquidité » confié à un mandataire en vue de favoriser la liquidité des titres et la régularité de leurs cotations ou,
  - lorsqu'elles sont détenues dans la perspective d'une livraison aux salariés de la Société ou de ses filiales.

Elles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Pour déterminer la valeur brute des actions propres cédées, la méthode FIFO est utilisée.

Si la valeur des actions propres affectées au contrat de liquidité est inférieure à leur valeur d'acquisition, ces actions font l'objet d'une dépréciation.

Les actions propres détenues en vue de leur livraison à ses propres salariés font l'objet d'une provision calculée au prorata de la période d'acquisition écoulée. Les actions propres détenues en vue de leur livraison aux salariés de ses filiales ne font pas l'objet d'une dépréciation dans la mesure où le coût de ces actions propres égal au prix de revient des actions augmenté, le cas échéant de frais de gestion, sera refacturé au moment de leur livraison aux salariés de ses filiales. Ces règles suivent le règlement du CRC n° 2008-15 du 4 décembre 2008.

AUTRES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Pour déterminer la valeur brute des Sicav cédées, la méthode FIFO est utilisée.

Elles font l'objet d'une provision lorsque leur valeur de réalisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

PROVISIONS

Conformément au règlement 2000-06 du comité de réglementation comptable relatif aux passifs, les provisions sont définies comme des passifs représentant une obligation probable ou certaine qu'elle provoquera une sortie de ressources sans contrepartie attendue et dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise.

INDEMNITÉ DE DÉPART À LA RETRAITE

Les engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite ne font pas l'objet de provision. Ils sont indiqués dans la note annexe présentant les engagements hors bilan.

FRAIS DE MISE EN PLACE DES EMPRUNTS

Les frais de mise en place des emprunts sont comptabilisés en charges.

CHARGES ET PRODUITS LOCATIFS

Les revenus locatifs sont constitués par la location des biens immobiliers. Les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée.

Le montant des franchises accordées aux locataires ne donne pas lieu à la constatation d'un produit pendant la période concernée par la franchise.

Les droits d'entrée versés par les locataires et les paliers ou franchises accordés aux locataires ne sont pas étalés.

FRAIS DE COMMERCIALISATION

Les honoraires de commercialisation, de recommercialisation et de renouvellement sont comptabilisés en charges.

INSTRUMENTS FINANCIERS

La Société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (*swaps*) ou des options d'achat de taux d'intérêts (*caps*) en couverture des lignes de crédit et des emprunts. Les charges et produits d'intérêts correspondants sont inscrits au compte de résultat. Les primes ou soultes payées à la signature ou à la rupture d'un contrat sont comptabilisées en totalité en résultat.

Les pertes et les gains latents égaux à la valeur de marché estimée des contrats à la date de clôture ne sont pas comptabilisés. La valeur nominale, l'échéancier et l'estimation des pertes ou gains latents sont présentés dans la partie qui traite des engagements hors bilan.

IMPÔTS

Altarea a opté pour le régime des SIIC à effet du 1er janvier 2005. Il existe selon ce régime deux secteurs fiscaux :

- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat, les plus values de cession d'immeubles et les dividendes perçus dans le cadre de ce même régime ;
- un secteur taxable pour les autres opérations non éligibles au secteur SIIC.

Du fait de l'exonération d'impôt sur les sociétés, la Société s'engage à respecter les trois conditions de distribution suivantes :

- distribution à hauteur de 95 % des bénéfices provenant des opérations de locations d'immeubles avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- distribution à hauteur de 60 % des plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés transparentes ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté au régime SIIC, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- distribution de la totalité des dividendes reçus des filiales ayant opté au régime SIIC, au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

Dans le cadre des dispositions prévues au statut SIIC, la Société doit respecter un ratio minimum de 80 % d'activités éligibles au régime et ne pas être contrôlée à plus de 60 % par un actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert.

4.3.3. COMMENTAIRES, CHIFFRES ET TABLEAUX ANNEXES

4.3.3.1. Notes sur le bilan actif

4.3.3.1.1. Immobilisations incorporelles

Tableau des immobilisations incorporelles brutes

Immobilisations incorporelles (en milliers d'euros)	31/12/2012	Augmentation	Diminution	31/12/2013
Logiciels	585,6	112,1	-	697,7
Total	585,6	112,1	-	697,7

Tableau des amortissements des immobilisations incorporelles

Amortissements (en milliers d'euros)	31/12/2012	Dotations	Reprises	31/12/2013
Logiciels	181,5	229,5	-	411,0
Total	181,5	229,5	-	411,0

Tableau des autres immobilisations incorporelles

Autres immobilisations incorporelles (en milliers d'euros)	31/12/2012	Augmentation	Diminution	31/12/2013
Mali de fusion	9 417,0	-	-	9 417,0
Immobilisations incorporelles en cours		391,3	-	391,3
Total	9 417,0	391,3	-	9 808,3

4.3.3.1.2. Immobilisations corporelles

Tableau des immobilisations corporelles brutes

Immobilisations corporelles (en milliers d'euros)	31/12/2012	Acquisition Apport	Sortie Cession	31/12/2013
TERRAINS	47 888,0	653,0	26 164,2	22 376,8
CONSTRUCTIONS	233 209,0	-	141 903,6	91 305,4
Structure (gros-œuvre et VRD)	97 663,3	-	61 171,3	36 492,0
Façades, étanchéité	22 260,3	-	13 137,3	9 123,0
Equipements techniques et IGT	68 140,6	-	40 771,5	27 369,1
Aménagements et agencements	45 144,8	-	26 823,5	18 321,3
AUTRES IMMOBILISATIONS	157,7	-	-	157,7
Installations techniques, matériel et outillages industriels	-	-	-	-
Installations générales, agencements divers	-	-	-	-
Matériel de transport	132,9	-	-	132,9
Matériel de bureau, informatique, mobilier	24,8	-	-	24,8
Emballages récupérables et divers		-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	559,0	4 730,1	-	5 289,1
Foncier	112,0	70,9	-	182,9
Constructions		4 183,6	-	4 183,6
Autres	447,0	475,6	-	922,6
Total	281 813,7	5 383,1	168 067,8	119 129,0

Les variations de l'exercice concernent principalement :

- l'apport du centre commercial Gramont, dont la valeur nette comptable s'élevait à 122 millions d'euros, au profit de la société Alta Gramont en décembre 2013 ;
- la cession du centre commercial situé à Chalon-sur-Saône en septembre 2013 ;
- des échanges de terrains dans le cadre de l'opération d'Aix-en-Provence.

Tableau des amortissements des immobilisations corporelles

Amortissements (en milliers d'euros)	31/12/2012	Dotations	Reprises	31/12/2013
TERRAINS	47,2	4,0	-	50,6
CONSTRUCTIONS	52 585,7	8 826,9	34 096,5	27 316,2
Structure (gros-œuvre et VRD)	10 662,5	1 839,4	7 070,7	5 430,8
Façades	5 163,8	847,5	3 315,2	2 696,1
Équipements techniques et IGT	19 441,5	3 246,4	12 562,3	10 125,6
Aménagements et agencements	17 317,9	2 893,6	11 148,2	9 062,9
AUTRES IMMOBILISATIONS	42,2	29,1	-	72,3
Installations techniques, matériel et outillages industriels	-	-	-	-
Installations générales, agencements divers	-	-	-	-
Matériel de transport	29,6	23,8		54,5
Matériel de bureau, informatique, mobilier	12,6	5,2	-	17,8
Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
Total	52 675,2	8 860,0	34 096,5	27 439,0

Aucune dépréciation n'a été constatée sur les immobilisations corporelles.

4.3.3.1.3. Immobilisations financières

Tableau des immobilisations financières brutes

Immobilisations financières (en milliers d'euros)	31/12/2012	Augmentation	Diminution	31/12/2013
TITRES DE PARTICIPATIONS	938 390,6	418 553,4	199 732,3	1157 211,7
CRÉANCES FINANCIÈRES	237 209,4	201 372,6	176 172,0	262 410,2
Créances rattachées à des participations	95 119,4	170 616,0	172 618,0	93 117,7
Prêts et autres immobilisations	142 089,9	30 756,6	3 554,0	169 292,5
Total	1175 600,0	619 926,0	375 904,3	1419 622,0

Le tableau des filiales et participations indique en dernière page de ce document le détail des participations par filiale.

La variation du poste «Titres de participation» s'explique principalement par l'augmentation des titres de participation Foncière Altarea à la suite de l'opération d'apport des titres Alta Gramont à la société Foncière Altarea en contrepartie de titres pour 199,7 millions d'euros et par l'apport de titres de la société Bercy Village 2 pour 18,6 millions d'euros lors de la fusion-absorption de la société Aréal.

La variation des «Prêts et autres immobilisations» s'explique entre autres par l'augmentation de 10,9 millions d'euros du prêt octroyé à la société Ori Alta, filiale indirecte d'Altarea SCA et qui porte le centre de Villeneuve-la-Garenne ; ainsi que l'augmentation de 17,6 millions d'euros du prêt d'Altalux Italie.

La variation des créances rattachées à des participations provient de la diminution nette de 25,2 millions d'euros de la créance envers la société Foncière Altarea et l'augmentation de 22,8 millions d'euros de la créance envers Altareit.

Les créances financières ont une échéance à plus d'un an au 31 décembre 2013.

Tableau des provisions des immobilisations financières

Provisions pour dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2012	Augmentation de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2013
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Provisions sur titres de participation	13 800,0	986,0	-	-	14 786,0
Provisions sur créances rattachées à des participations	11 789,0	66 708,0	-	-	78 497,0
Total	25 589,0	67 694,0	-	-	93 283,0

Les dotations de l'exercice ont exclusivement concerné les actifs à l'international, notamment l'Italie.

4.3.3.1.4. Créances

Elles sont constituées de créances Groupe, de créances clients des centres commerciaux et de créances fiscales.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement ont fait l'objet de dépréciations.

Tableau des créances

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2013	Provision	Montant net 2013	Montant net 2012
CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	16 972,1	753,8	16 218,4	18 402,2
AUTRES CRÉANCES	16 537,1	-	16 537,1	10 099,0
Personnel et comptes rattachés	320,7	-	320,7	94,0
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 911,9	-	2 911,9	7 387,0
État, autres collectivités : créances diverses	111,3	-	111,3	38,0
Groupe et associés	12 067,1	-	12 067,1	93,0
Débiteurs divers	1 126,1	-	1 126,1	2 487,0
Total	33 509,2	753,8	32 755,5	28 501,2

Tableau de ventilation des créances par échéance

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2013	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients et comptes rattachés	16 972,1	16 972,1	-	-
Personnel et comptes rattachés	320,7	320,7	-	-
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 911,9	2 911,9	-	-
État, autres collectivités : créances diverses	111,3	111,3	-	-
Groupe et associés	12 067,1	12 067,1	-	-
Débiteurs divers	1 126,1	1 126,1	-	-
Total	33 509,2	33 509,2	-	-

Tableau des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan (en milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Prêts	2 176,9	3 527,0
État – produits à recevoir	111,3	38,3
Créances clients	4 641,8	3 473,5
Autres débiteurs divers	196,0	267,0
Total	7 126,0	7 305,8

4.3.3.1.5. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées exclusivement d'actions propres pour un montant de 19 millions d'euros.

(en milliers d'euros)	31/12/2012	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2013
Actions propres	13 753,2	10 403,3	5 119,0	-	19 037,5
Total	13 753,2	10 403,3	5 119,0	-	19 037,5
Nombre d'actions	115 331	81 380	40 664	-	156 047

Au 31 décembre 2013, les actions propres sont constituées d'une part d'actions destinées à l'animation de cours et d'autre part d'actions destinées à être livrées aux salariés des filiales de la Société.

4.3.3.1.6. Tableau des dépréciations

Tableau des dépréciations

Provisions pour dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2012	Augmentation de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2013
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Provisions sur titres de participation	13 800,0	986,0	-	-	14 786,0
Provisions sur créances rattachées à des participations	11 789,0	66 708,0	-	-	78 497,0
Provisions sur comptes clients	549,9	244,0	40,1	-	753,8
Autres provisions pour dépréciation	25,4	-	25,4	-	-
Total	26 164,3	67 938,0	65,5	-	94 036,8

4.3.3.2. Notes sur le bilan passif

4.3.3.2.1. Capitaux propres

Tableau d'évolution des capitaux propres

Capitaux propres (en milliers d'euros)	31/12/2012	Distribution Affectation	Augmentation capital et apports	Résultat 2013	31/12/2013
Capital social	166 735,0	-	10 411,2	-	177 146,2
Prime d'émission/Apport/Écart de réévaluation	480 080,5	(106 254,1)	63 130,9	-	436 957,3
Réserve légale	12 628,9	171,1	-	-	12 800,0
Réserve disponible	0,0	-	-	-	0,0
Report à nouveau	-	-	-	-	(0,0)
Résultat de l'exercice	3 421,5	(3 421,5)	-	116 918,6	116 918,6
Subventions d'investissement	-	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-	-
Total	662 866,0	(109 504,6)	73 542,1	116 918,6	743 822,2

Après affectation de 5% du résultat de l'exercice soit 171 milliers d'euros à la réserve légale, l'assemblée générale ordinaire et extra-ordinaire du 27 juin 2013 a décidé le versement d'un dividende de 10 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012, soit un montant total de 109,5 millions d'euros et le versement d'un dividende préciputaire à l'associé commandité de 1,6 million d'euros.

L'assemblée générale ordinaire et extraordinaire a donné la possibilité aux bénéficiaires des dividendes de les convertir en actions. Le montant des dividendes affecté à l'augmentation s'élève à 8,2 millions d'euros en capital social et 48 millions en prime d'émission.

Altarea SCA a constaté une augmentation de capital de 2,2 millions d'euros par l'émission de 145 000 actions nouvelles et une prime de fusion de 15 millions net de frais, à la suite de la fusion-absorption d'Aréal.

Le capital au 31 décembre 2013 s'élève à 177,1 millions d'euros, divisé en 11 592 805 actions au nominal de 15,28 euros et de 10 parts de commandité au nominal de 100 euros.

4.3.3.2.2. Provisions

Tableau d'évolution des provisions

Provisions pour risques et charges (en milliers d'euros)	31/12/2012	Augmentation de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2013
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Autres provisions pour risques et charges	3 359,5	342,0	-	2 325,4	1 376,5
Total	3 359,5	342,0	-	2 325,4	1 376,5

La provision correspond aux droits à actions gratuites détenus par les salariés de la Société portés à 1,4 million d'euros contre 3,4 millions d'euros au 31 décembre 2012.

4.3.3.2.3. Emprunts et autres dettes

Tableau de ventilation des dettes par échéance

Emprunts et autres dettes (en milliers d'euros)	31/12/2013	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2012
DETTES FINANCIÈRES	605 270,2	243 409,6	359 905,2	1 955,4	635 269,0
Autres emprunts obligataires	100 081,1	81,1	100 000,0	-	100 000,0
Emprunts bancaires	278 645,8	18 740,6	259 905,2	-	418 050,0
Dépôts et cautionnements reçus	1 955,4	-	-	1 955,4	3 647,0
Groupe et associés	224 580,2	224 580,2	-	-	113 566,0
Autres dettes	7,6	7,6	-	-	6,0
DETTES ET AUTRES DETTES	21 234,2	21 234,2	-	-	21 316,0
Fournisseurs et comptes rattachés	10 545,9	10 545,9	-	-	9 588,0
Dettes personnel et organismes sociaux	862,5	862,5	-	-	516,0
Dettes fiscales	4 328,9	4 328,9	-	-	5 754,0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 444,5	4 444,5	-	-	4 186,0
Autres dettes	1 001,2	1 001,2	-	-	1 272,0
Produits constatés d'avance	51,3	51,3	-	-	-
Total	626 504,4	264 643,8	359 905,2	1 955,4	656 585,0

Au cours de l'exercice 2013, l'opération suivante a été conclue :

- une réduction nette de 140 millions d'euros dont le remboursement total de 127 millions d'euros du crédit *revolving* « Tranche A » de Natixis le 9 juin 2013.

Au 31 décembre 2013, les emprunts bancaires hors intérêts courus s'élèvent à 262 millions d'euros.

Tableau des charges à payer dans les postes du bilan

Charges à payer inclus dans les postes du bilan (en milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Emprunts et dettes financières	426,9	15 906,0
Fournisseurs et comptes rattachés	2 519,0	5 842,0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 064,3	3 756,0
Impôts, taxes et versements assimilés	615,9	66,8
Groupe et associés	1 632,4	1 815,0
Divers	315,3	985,4
Total	9 573,8	28 370,7

4.3.3.3. Notes sur le compte de résultat

4.3.3.3.1. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué d'une part de loyers, des refacturations de charges locatives et de travaux aux locataires des centres commerciaux en patrimoine et, d'autre part des prestations effectuées par Altarea auprès de ses filiales visées par des conventions à caractère courant.

Chiffre d'affaires (en milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Loyers et charges locatives refacturées	29 100,4	27 654,9
Droits d'entrée	210,0	781,4
Prestations	11 408,3	10 637,0
Autres	315,4	334,3
Total	41 034,1	39 407,6

4.3.3.3.2. Autres produits d'exploitation

Produits d'exploitation (en milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Production immobilisée	5 121,5	10 620,4
Reprises de provisions et dépréciations	2 931,5	4 033,6
Refacturations intra groupe et transferts de charges	-	82,9
Autres	15,7	117,5
Total	**8 068,6**	**14 854,5**

Les reprises sont constituées essentiellement de la reprise de provisions pour attribution d'actions gratuites pour 2,9 millions d'euros.

4.3.3.3.3. Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation correspondent aux charges supportées par la société Altarea au titre de son activité Foncière (charges locatives, taxes foncières, dotations aux amortissements) et au titre de son activité de holding.

Charges d'exploitation (en milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Charges locatives et copropriété [a]	4 839,9	3 629,4
Entretien et réparations	626,3	313,3
Primes d'assurance	174,9	259,9
Commissions et honoraires [b]	14 466,7	12 700,1
Publicité et relations publiques [c]	998,1	736,0
Services bancaires et comptes assimilés	817,8	2 908,5
Impôts et taxes [d]	4 094,9	1 837,9
Charges de personnel [f]	3 116,1	6 418
Dotations aux amortissements et provisions	10 236,9	11 907,5
Achats immobilisés [e]	5 121,5	10 620,4
Indemnités de résiliation et d'éviction	150,0	298,3
Autres charges	1 383,0	1 789,8
Total	**46 026,0**	**53 419,1**

(a) Les charges locatives sont refacturées aux preneurs dans leur quasi-totalité.
(b) Les honoraires comprennent en particulier la rémunération de la gérance d'Altafi 2, pour sa part fixe et une fraction de sa part variable, des honoraires de gestion, de commercialisation et de gérance des centres commerciaux, les honoraires de commissariat aux comptes, les frais liés à certains projets et des prestations de service.
(c) Le poste publicité et communication intègre les coûts encourus pour la communication financière et institutionnelle, la communication interne, le mécénat et le parrainage.
(d) Les taxes foncières sur les centres commerciaux représentent 1,5 million d'euros. Ces taxes sont refacturées aux locataires dans leur quasi-totalité.
(e) Les achats immobilisés en 2013 sont relatifs à l'extension du centre commercial d'Aix-en-Provence et ont été activés en contrepartie de la production immobilisée constatée dans les autres produits d'exploitation.
(f) La variation de ce poste est due à la livraison des AGA selon le plan 17, 18, 19 et 22 de l'exercice 2012.

4.3.3.3.4. Résultat financier

Résultat financier

(en milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Produits financiers		
- Dividendes	*12 288,7*	*49 791,9*
- Intérêts sur prêts	*2 943,5*	*2 907,8*
- Produits de comptes courants	*1 861,3*	*3 409,3*
*- Autres produits financiers/*Swap	-	*1 340,0*
- Commissions sur cautions	*2 329,4*	*2 538,8*
- Remontées filiales	*12 008,8*	*90,2*
- Reprises sur provisions pour dépréciations des VMP	*25,4*	-
- Autres produits financiers	*30,7*	*15,5*
- Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	*2,0*	*6,7*
Total	**31 489,8**	**60 100,3**
Charges financières		
- Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	*67 694,0*	*25 589,0*
- Intérêts sur emprunts externes	*10 267,1*	*10 062,7*
- Charges de comptes courants	*2 417,2*	*229,5*
*- Charges sur instruments financiers (*swaps, caps*)*	*6 893,9*	*29 290,3*
- Intérêts bancaires	*5 658,3*	*0,7*
- Remontés filiales	*27,5*	*328,7*
Total	**92 959,0**	**65 501,0**
Résultat financier	**(61 469,1)**	**(5 400,7)**

Le poste «Dividendes» est constitué d'une distribution effectuée par la filiale Alta Blue qui détient au travers de sa participation indirectement le centre commercial Cap 3000.

Le poste «Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions» est composé principalement de certains actifs détenus à l'international, notamment l'Italie.

Les charges sur instruments financiers comprennent les flux d'intérêts de l'exercice payés par Altarea et les soultes encourues en 2013 pour un montant de 5,8 millions d'euros au titre des restructurations de couverture de taux.

4.3.3.3.5. Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Produits exceptionnels		
- Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	*7 050,0*
- Produits exceptionnels sur opérations en capital	*310 441,5*	*19 204,4*
- Reprises sur provisions et transferts de charges	-	*644,2*
Total	**310 441,5**	**26 898,5**
Charges exceptionnelles		
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	*1,5*	*919,3*
- Dont travaux preneurs		*180,0*
- Dont provision Garantie locative		*739,0*
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital	*135 217,2*	*18 024,2*
- Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations	-	-
Total	**135 218,7**	**18 943,5**
Résultat exceptionnel	**175 222,8**	**7 955,0**

Le résultat exceptionnel est principalement impacté par les opérations d'apport et de cession d'actifs en 2013.

4.3.3.3.6. Impôt sur les sociétés

Le groupe Altarea a opté en 2005 pour le régime spécifique d'exonération sur les sociétés institué en faveur des Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées (SIIC – Article 208 C du CGI).

Ventilation de la charge d'impôt

	Résultat avant impôt			Impôt			Résultat net		
(en milliers d'euros)	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total
Résultat d'exploitation	492,9	2 377,1	2 870,0	-	-	-	492,9	2 377,1	2 870,0
Résultat financier	(2 971,4)	(67 824,1)	(70 795,5)	-	-	-	(2 971,4)	(67 824,1)	(70 795,5)
Résultat exceptionnel	12 921,5	4 110,6	17 032,1	-	-	-	12 921,5	4 110,6	17 032,1
Total	**10 442,9**	**(61 336,4)**	**(50 893,5)**	**-**	**-**	**-**	**10 442,9**	**(61 336,4)**	**(50 893,5)**

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

(en milliers d'euros)	31/12/2012	Variations		31/12/2013
Allègements		+	-	
- Organic	*(85,0)*	*85,0*	*55,9*	*(55,9)*
- Déficit fiscal	*(306 314,4)*	*(50 893,5)*	-	*(357 207,9)*
Base totale	(306 399,4)	(50 808,5)	55,9	(357 263,8)
Impôt ou économie d'impôt au taux de 33,33 %	**(102 133,1)**	**(16 936,2)**	**18,6**	**(119 087,9)**

PROPOSITION DE RECTIFICATION

Altarea a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices clos les 31 décembre 2007 et 2008. Aucune sortie de ressource n'est susceptible d'être engagée compte tenu de la situation fiscale de la Société.

Altarea conteste l'intégralité de la rectification, en accord avec ses conseils. Une interlocution s'est tenue avec l'administration le 29 novembre 2012 et s'est conclue par le maintien par l'administration de sa position par un courrier en date du 17 décembre 2012.

Le 31 janvier 2014, la Commission nationale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires s'est réunie pour examiner le

désaccord existant entre Altarea et l'administration et a rendu un avis entièrement favorable au contribuable. L'administration, quant à elle, a maintenu sa position.

En accord avec ses conseils et fort de l'avis émis par la Commission nationale, Altarea continue à maintenir sa position et poursuit la procédure de contestation.

En conséquence, aucune provision n'a été dotée au 31 décembre 2013.

4.3.3.4. Autres renseignements

4.3.3.4.1. Opérations avec les sociétés liées

Opérations avec les sociétés liées

Postes concernés au bilan (en milliers d'euros)	Montant au bilan	dont entreprises liées
Actif		
Titres de participations et autres titres	1157 211,7	1157 211,6
Créances rattachées à des participations	93 117,7	93 117,7
Prêts	169 173,7	169 028,4
Créances clients et comptes rattachés	16 972,1	11 569,2
Autres créances	16 537,4	12 068,3
Trésorerie et charges constatées d'avance	19 550,1	-
Amortissements et provisions	121 886,0	93 366,8
Passif		
Provisions	1 376,9	-
Emprunts et dettes financières	605 270,2	196 531,8
Dettes fournisseurs	14 990,3	2 786,0
Dettes fiscales et sociales	5 191,0	-
Dettes diverses et produits constatés d'avance	1 052,9	70,5

Postes concernés du compte de résultat (en milliers d'euros)	Montant net au résultat	dont entreprises liées
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises et biens	-	-
Prestations de services et loyers	41 034,1	11 479,4
Reprises et transfert de charge	2 931,5	-
Autres produits	15,7	-
Charges d'exploitation		
Achats et charges externes	35 212,3	5 760,3
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	10 236,7	-
Autres charges	577,0	-
Produits financiers		
Produits financiers de participation	14 544,2	14 544,2
Autres intérêts et produits financiers	16 920,3	16 871,7
Reprises et transfert de charge	25,4	-
Charges financières		
Quote-part de pertes acquis des filiales	-	-
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	67 694,0	67 694,0
Intérêts et charges assimilées	25 264,0	2 444,8
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	310 441,5	1 570,4
Reprises et transferts de charges	-	-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1,5	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	135 217,2	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations	-	-

4.3.3.4.2. Transactions effectuées par la Société avec des parties liées non conclues aux conditions normales de marché

La Société n'a pas effectué de transactions avec des parties liées qui soient significatives et qui n'auraient pas été conclues à des conditions normales de marché.

4.3.3.4.3. Engagements hors bilan

INSTRUMENTS FINANCIERS

Altarea détient un portefeuille de *swaps* et de *caps* destiné à la couverture du risque de taux sur une fraction de l'endettement à taux variable actuel et futur porté par elle-même et ses filiales.

Instruments financiers (en milliers d'euros)	2013	2012
Swap/Total (nominal)	515 500,0	675 000,0
Cap/Total (nominal)	188 356,5	188 937,0
Total	703 856,5	863 937,0

La juste valeur des instruments de couverture représente un montant négatif de – 25 millions d'euros au 31 décembre 2013.

Incidence sur le compte de résultat

Incidence sur le compte de résultat (en milliers d'euros)	2013	2012
Produits d'intérêts	-	1 340,0
Charges d'intérêts	1 084,1	(4 422,5)
Primes et soultes payées	(5 809,8)	(24 867,8)
Total	(4 725,7)	(27 950,3)

Tableau des échéances de *swap* et *cap* à fin décembre

Tableau des échéances de *swap* et *cap* à fin décembre (en milliers d'euros)	2013	2014	2015	2016	2017
Swap	515 500,0	750 000,0	750 000,0	750 000,0	750 000,0
Cap	188 356,5	-	-	-	-
Altarea Payeur Taux Fixe (Total)	703 856,5	750 000,0	750 000,0	750 000,0	750 000,0

Le taux de référence appliqué est l'EURIBOR 3 mois.

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux pourrait exposer le Groupe à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Afin de limiter ce risque, le Groupe ne réalise des opérations de couverture qu'avec les plus grandes institutions financières.

ENGAGEMENTS SOCIAUX

Les engagements sociaux liés aux Indemnités de Fin de Carrière sont estimés à 139 milliers d'euros au 31/12/2013.

ENGAGEMENTS DONNÉS

La Tranche A (259 millions d'euros) de l'emprunt IXIS est garantie par des hypothèques non inscrites sur des actifs détenus par Altarea SCA ainsi que des cessions de créances professionnelles au titre des baux conclus ou à conclure. De plus les garanties sont assorties de « covenants » dont les deux principaux sont un LTV (*Loan To Value*) inférieur à 60 % et un ratio de couverture des frais financiers nets par l'EBITDA du secteur récurrent supérieur à 2,0.

Altarea SCA se porte caution sur des emprunts portés par d'autres sociétés du Groupe à hauteur de 677 millions d'euros. Ces engagements comprennent principalement des cautions solidaires octroyées par Altarea SCA en faveur de la Société Générale pour 53 millions d'euros pour le compte d'Alta Penthièvre au titre de l'acquisition de Rue du Commerce et en faveur de Natixis au titre de l'emprunt d'acquisition de Cogedim pour 190 millions d'euros pour le compte de la société Cogedim SAS.

Les covenants spécifiques aux crédits Corporate portés par la société Altarea SCA représentant un montant de 450 millions d'euros (dont 98 millions d'euros non tirés) sont les suivants :

- Contrepartie : CIB IXIS/BECM/LCL/Société Générale/AMUNDI (dette à taux fixe).
- Principaux covenants au niveau du groupe Altarea :
  - Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (« *Loan To Value* » ou LTV Consolidé Altarea) < 60 % (41,7 % au 31 décembre 2013),
  - Résultat opérationnel (colonne Cash-flow des opérations ou FFO)/Coût de l'endettement net (Colonne FFO) de la Société ≥ 2 (*Interest Cover Ratio* ou ICR Consolidé Altarea) (4,5 au 31 décembre 2013).

Les principaux autres engagements donnés par la Société sont principalement des cautions ou des cautions solidaires et portent sur un montant de 677 millions d'euros.

Altarea SCA a consenti une garantie de loyer à la société Deka, société propriétaire des murs d'un hôtel et de trois commerces situés avenue de Wagram à Paris. Cette garantie à première demande (GAPD) d'un montant maximum de 17,6 millions d'euros est valable jusqu'au 5 mai 2016. À partir du 6 mai 2016, une nouvelle GAPD sera émise, déterminée en fonction d'un ratio de performance.

Plans de stock-options

Plan d'options	Nombre d'options attribuées	Prix d'exercice d'une option (en euro)	Dates d'exercice	Options en circulation au 31/12/2012	Attribution	Options exercées	Options annulées	Options en circulation au 31/12/2013
Plans d'options sur titres Altarea								
13 mars 2006	1 950	119,02	13/03/2010 – 13/03/2013	550	-	-	(550)	-
Options supplémentaires – augmentation de capital	557	170,00	13/03/2010 – 13/03/2013	156	-	-	(156)	-
30 janvier 2007	3 800	175,81	30/01/2011 – 30/01/2014	850	-	-	-	850
Options supplémentaires – augmentation de capital	1 086	170,00	30/01/2011 – 30/01/2014	242	-	-	-	242
5 mars 2010	5 500	104,50	05/03/2010 – 05/03/2013	4 100	-	(4 100)	-	-
Total	12 893			5 898	-	(4 100)	(706)	1 092

Plan d'attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribuées	Dates d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2012	Attribution	Livraison	Droits annulés[a]	Droits en circulation au 31/12/2013
Plans d'attribution sur titres Altarea							
5 mars 2010	20 000	20 décembre 2013	20 000	-	(3 000)	(17 000)	-
5 mars 2010	20 000	20 décembre 2014	20 000	-	-	(14 000)	6 000
16 décembre 2010	15 400	30 juin 2013	13 200	-	(12 450)	(750)	-
29 mars 2011	413	29 mars 2013	413	-	(413)	-	-
15 décembre 2011	1 000	15 décembre 2014	1 000	-	-	-	1 000
1er juin 2012	1 125	31 octobre 2014	1 125	-	-	-	1 125
18 février 2013	82 900	18 février 2016	-	82 900	-	(1 700)	81 200
2 avril 2013	14 000	2 avril 2015	-	14 000	-	-	14 000
15 mai 2013	9 000	15 juin 2015	-	9 000	-	-	9 000
17 juin 2013	3 000	17 avril 2016	-	3 000	-	-	3 000
Total	166 838		55 738	108 900	(15 863)	(33 450)	115 325

(a) Droits annulés pour motifs de départ, du fait de conditions de performance non atteintes de manière certaine ou de modifications de conditions des plans.

ENGAGEMENTS REÇUS

Dans le cadre d'acquisition de société ou de rachat de minoritaires, Altarea bénéficie de garantie notamment sur les passifs fiscaux éventuels. La garantie de passif délivrée par le groupe Affine lors de la cession du bloc de contrôle d'Imaffine le 2 septembre 2004, a été transférée dans le cadre de la fusion, de telle sorte qu'Altarea bénéficie directement d'une garantie pendant 10 ans de son actif net avant fusion.

Dans le cadre de l'acquisition d'Altareit, Altarea a reçu la garantie du cédant Bongrain d'être indemnisé à titre de réduction du prix du bloc de 100 % de tout préjudice ou perte trouvant son origine dans les activités effectivement subi par Altareit dont la cause ou l'origine est antérieure au 20 mars 2008 et ce pour une durée de 10 ans.

4.3.3.4.4. Effectifs

L'effectif de la Société est de six personnes.

4.3.3.4.5. Informations liées aux fusions et opérations assimilées

La fusion-absorption d'Aréal par Altarea SCA est intervenue le 28 juin 2013 avec effet rétroactif au 1er juin 2013. La société Aréal détenait 15 % de la société Bercy Village 2.

Les éléments d'actif et de passif sont apportés, par absorption de la société Aréal par la société Altarea SCA, pour leur valeur réelle, conformément au règlement n° 2004-1 du Comité de la règlementation comptable (CRC).

Les apports ont été évalués sur la base des comptes de la société absorbée arrêtés au 30 avril 2013 et de la méthode de valorisation multicritères suivante :

- détermination d'un actif net réel selon la définition recommandée par l'European Public Real Estate Association ;
- détermination d'un actif net réel de continuation dilué ;
- détermination d'un actif net réel de liquidation.

Sur la base de ladite méthode de valorisation, les parties sont convenues de retenir, pour la rémunération de la fusion, une valorisation réelle de Aréal de 18 560 000 euros.

Les coûts externes sont comptabilisés en prime d'émission.

4.3.3.4.6. Événements postérieurs à la clôture

Il n'y a pas d'événements majeurs postérieurs à la clôture et antérieurs à la date d'arrêté des comptes à l'exception des opérations de financement suivantes :

- en janvier 2014, Altarea SCA a renoncé à un droit de tirage à hauteur de 95 millions d'euros (dont 35 millions antérieurement tirés qui ont été remboursés) vis-à-vis de la banque Natixis ;
- le 24 janvier 2014, le droit de tirage vis-à-vis de la banque BECM a été porté de 35 millions d'euros (dont 20 millions d'euros de crédit confirmé non tiré) à 75 millions d'euros (dont 40 millions d'euros de crédit confirmé non tiré). Ainsi, la société Altarea SCA dispose désormais d'un solde disponible de 58 millions d'euros de crédit confirmé non tiré (dont BECM 40 millions d'euros et LCL 18 millions d'euros) au lieu de 98 millions d'euros.

Tableau des filiales et participations

Sociétés	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Quote-part détenue	Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des Prêts et Avances	Montant des cautions et avals	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	CAHT
FILIALES (+ 50 %)											
SAS Foncière Altarea – 353 900 699	7 783,7	567 178,8	99,99 %	779 239,8	779 239,8	(76 746,5)	(76 746,5)		86 244,8	-	829,0
SCA Altareit – 553 091 050	2 626,7	203 418,7	99,63 %	91 635,0	91 635,0	30 480,3	30 480,3		5 699,3	-	642,8
SNC Altarea Management – 509 105 537	10,0	224,3	99,99 %	10,0	10,0	1 452,2	1 452,2		224,3	-	6 445,7
SAS Alta Développement Italie – 444 561 476	12 638,2	(91 420,0)	99,80 %	14 786,1	0,1	51 310,5	51 310,5		(67 074,9)	-	-
SAS Alta Blue – 522 193 796	5 277,6	357 437,3	61,77 %	251 879,7	251 879,7	(66 103,5)	(66 103,5)		301,3	12 288,0	-
SARL Socobac – 352 781 389	8,0	154,1	100,00 %	0,0	0,0	(160,8)	(160,8)		0,6	-	-
SARL Altalux Spain	1 100,0	(70,5)	100,00 %	1 100,0	1 100,0	9 874,7	9 874,7		6,8	-	-
PARTICIPATIONS (10 à 50 %)											
Bercy Village 2	1 633,6	77 687,8	15,00 %	18 560,0	18 560,0	291,1	291,1		77 687,8	11 614,6	-

Siège social des filiales et participations : 8, avenue Delcassé Paris 8e.

4.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(exercice clos le 31 décembre 2013)

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Altarea, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans la note 4.3.2.2 « Principes et méthodes comptables » au paragraphe « dépréciation des immeubles » de l'annexe, le patrimoine immobilier de la Société fait l'objet de procédures d'expertises externes pour identifier et estimer, le cas échéant, les éventuelles dépréciations. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à prendre connaissance de leurs évaluations. Nous avons également vérifié le caractère raisonnable des estimations qui en résultent.
- Les titres de participation et les créances et prêts qui y sont rattachés sont évalués comme indiqué dans la note 4.3.2.2 « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux paragraphes « Titres de participation » et « Créances rattachées aux participations et prêts ». Notre appréciation de ces évaluations s'est fondée sur le processus mis en place par votre Société pour déterminer la valeur d'utilité des titres de participation et le caractère recouvrable des créances rattachées aux participations et prêts. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier les données utilisées par votre Société pour déterminer la valeur de ses filiales ainsi que le caractère recouvrable des créances et prêts rattachés. Sur ces bases, nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations et des dépréciations qui en ont résulté.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la gérance et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre Société auprès des sociétés contrôlant votre Société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Paris-La Défense, le 21 mars 2014

Les commissaires aux comptes

A.A.C.E. Île-de-France Membre français de Grant Thornton International	ERNST & YOUNG et Autres
Michel RIGUELLE	Jean-Roch VARON

4.5. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

(assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013)

Aux actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

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

1 – Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 226-10 du Code de commerce.

2 – Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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

2.1 – Avec la société APG Strategic Real Estate Pool

Personne concernée

Société AGP, membre du conseil de surveillance d'Altarea

Nature et objet

Votre conseil de surveillance, en date du 11 décembre 2012, a autorisé l'émission de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée – TSDI pour un montant nominal de de 109 millions d'euros et souscrits intégralement par la société APG Strategic Real Estate Pool par contrat de souscription en date du 11 décembre 2012.

Modalités

À ce titre, votre Société a supporté une charge financière sur l'exercice d'un montant de 5 656 930 euros.

2.2 – Avec la SAS Cogedim

Personne concernée

Monsieur Alain Taravella, président du conseil de surveillance de Cogedim et cogérant d'Altarea

Nature et objet

Votre Société est caution auprès d'IXIS Corporate & Investment Bank en faveur de la société SAS Cogedim au titre du crédit d'un montant en principal de 300 millions d'euros accordé par IXIS CIB pour assurer le financement partiel de l'acquisition de l'ancienne société Cogedim (opération autorisée en date du 31 mai 2007).

Modalités

Une commission de caution a été facturée en 2013 par votre Société pour un montant de 804 679 euros.

Paris et Paris-La Défense, le 21 mars 2014

Les commissaires aux comptes

A.A.C.E. Île-de-France Membre français de Grant Thornton International	**ERNST & YOUNG et Autres**
Michel RIGUELLE	**Jean-Roch VARON**

RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE)

5

5.1. CONTEXTE, GOUVERNANCE ET STRATÉGIE RSE 149

5.2. TABLEAU DE BORD ET PÉRIMÈTRES 156

5.3. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE 165

5.4. PERFORMANCE SOCIALE 183

5.5. PERFORMANCE SOCIÉTALE 189

5.6. MÉTHODOLOGIES DE *REPORTING* 199

5.7. TABLEAUX D'INDICATEURS 202

5.8. TABLE DE CONCORDANCE ARTICLE 225 GRENELLE II 212

5.9. RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES CONSOLIDÉES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION 214

INTERVIEW D'ALAIN TARAVELLA

Président fondateur d'Altarea Cogedim

Quelle place le développement durable occupe-t-il au sein de la stratégie du Groupe ?

« La dynamique engagée depuis plus de quatre ans place les enjeux de développement durable au cœur des préoccupations d'Altarea Cogedim. Sur l'ensemble de notre production, notre démarche de progrès, Altagreen®, vient accompagner notre stratégie et notre principe historique de qualité, en intégrant de fortes exigences sociétales et environnementales. Altagreen® contribue à pérenniser notre patrimoine et nos activités.

Plus largement, notre démarche RSE constitue un levier de transversalité, créateur de valeur pour le Groupe. Plus que jamais, aujourd'hui, la prise en compte des enjeux RSE fait partie des priorités d'Altarea Cogedim. »

Quels sont les temps forts en matière de développement durable cette année chez Altarea Cogedim ?

« Notre Groupe a progressé sur la gestion des risques et des opportunités que représentent les enjeux de développement durable. Au titre de l'année 2013, je retiendrai, plus particulièrement, trois éléments positifs :

- la hiérarchisation des enjeux de développement durable, dont la traduction concrète est l'élaboration de la première matrice de matérialité RSE d'Altarea Cogedim, définissant nos priorités stratégiques pour la période 2014-2017 ;
- la signature de la Charte du Plan Bâtiment Durable en présence de Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des territoires et du Logement et de Philippe Martin, ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, sur la réduction des consommations d'énergie du parc immobilier tertiaire. Pour Altarea Cogedim, cet engagement vient confirmer les objectifs environnementaux que nous nous sommes fixés sur notre patrimoine ;
- enfin, l'exhaustivité de notre *reporting* RSE, avec un taux de couverture proche de 100 % pour chacune de nos activités, ainsi que les bons résultats obtenus par le Groupe aux notations extra-financières qui viennent témoigner de la pertinence et de l'efficacité de notre action. »

Quelles sont les priorités pour 2014 ?

« Si en 2013, le Groupe a franchi une nouvelle étape dans sa démarche de progrès en structurant ses efforts autour de ses enjeux significatifs, l'année 2014 sera consacrée à l'intensification de la dynamique existante. Nous veillerons à la déclinaison opérationnelle des enjeux RSE prioritaires du Groupe, qui se traduira par l'amélioration continue de la satisfaction de nos clients et utilisateurs, la formation et l'accompagnement des collaborateurs d'Altarea Cogedim au meilleur niveau, ou la quantification et le développement des emplois indirects supportés par les activités du Groupe.

En parallèle, pour notre activité Promotion, nous continuerons d'intégrer une exigence de qualité, généralisée à l'ensemble de nos projets et sur leur insertion dans l'environnement urbain. Pour notre activité Foncière, nos axes prioritaires seront le déploiement de la certification BREEAM® In-Use et la maîtrise de notre empreinte environnementale.

Ce plan d'action ambitieux animera les collaborateurs d'Altarea Cogedim, pour faire progresser, à nouveau, l'intégration des enjeux de développement durable dans les métiers du Groupe. »

Alain Taravella
Président fondateur d'Altarea Cogedim

5.1. CONTEXTE, GOUVERNANCE ET STRATÉGIE RSE

5.1.1. LE SECTEUR IMMOBILIER EN FRANCE

5.1.1.1. Empreinte environnementale, sociale et sociétale

Avec 43 % des consommations d'énergie, 21 % des émissions de gaz à effet de serre (GES), une grande part de responsabilité en termes de production de déchets, de consommation d'eau et d'impact sur la biodiversité, le secteur de l'immobilier est, avec celui des transports, celui où les enjeux de durabilité, particulièrement environnementaux, pèsent le plus.

L'ampleur des impacts est génératrice de risques de dégradation de la valeur du patrimoine des acteurs de l'immobilier, qui doivent anticiper les mutations sociétales en cours et à venir :

- difficultés croissantes d'accès au logement de qualité ;
- augmentation des problèmes de santé publique et de précarité énergétique ;
- vieillissement de la population et dépendance ;
- ralentissement de l'encouragement fiscal favorisant l'acquisition de biens immobiliers durables ;
- tension sur les marchés de l'énergie impactant la facture énergétique des bâtiments et les modes de transport ;
- pressions sur l'étalement urbain.

Gisement d'innovations technologiques et sociétales, la prise en compte des enjeux de développement durable est aujourd'hui un marqueur fort du secteur, et constitue une réelle source de création de valeur pour les acteurs du marché.

5.1.1.2. Contexte réglementaire

En 2009, le Grenelle de l'environnement définit les premiers objectifs concrets pour préparer les défis environnementaux, sociaux et sociétaux de demain. Les 57 articles portent sur l'énergie, le bâtiment, les transports, la biodiversité, la gouvernance et les risques pour l'environnement et la santé.

Pour l'activité Promotion et Foncière du Groupe, l'impact est triple.

5.1.1.2.1. Améliorer la performance énergétique des bâtiments neufs

Si la Réglementation Thermique RT 2012 généralise le niveau de performance énergétique Bâtiment Basse Consommation® (BBC®), la future Réglementation Bâtiment Responsable RBR 2020 imposera la réalisation de bâtiments à énergie positive (BEPOS) ainsi que la prise en compte performantielle des qualités sanitaires, de confort, de durabilité et d'économie de ressources naturelles.

5.1.1.2.2. Améliorer la performance énergétique des bâtiments existants

La question de la rénovation du parc tertiaire, privé et public, d'ici à 2020, a été inscrite dans la loi Grenelle, avec pour objectif de réduire les consommations énergétiques de 2012 à 2020. Dans le prolongement des groupes de travail pilotés par Maurice Gauchot, président de CBRE, ce décret devra notamment préciser la définition des niveaux de performance à atteindre en fonction de l'état initial du bâtiment, de sa typologie, de son intensité d'usage et du niveau de responsabilité de chacune des parties prenantes. Le 31 octobre 2013, Altarea Cogedim a signé la Charte du Plan bâtiment durable présidé par Philippe Pelletier en présence de Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, et de Philippe Martin, ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie. Cette charte d'engagement volontaire regroupant investisseurs, grands utilisateurs et associations sectorielles, anticipe les objectifs et la méthodologie de réduction des consommations énergétiques, qui seront précisés dans le prochain décret prévu au second semestre 2014.

5.1.1.2.3. Renforcer la transparence extra-financière des entreprises

En matière de publication d'information RSE, l'article 225 de la loi Grenelle II de juillet 2010 impose à certaines sociétés de publier des informations extra-financières dans leur document de référence et de les faire vérifier par un tiers indépendant. Ce document de référence doit « exposer les actions menées et les orientations prises pour prendre en compte les conséquences sociales et environnementales de leurs activités et remplir leurs engagements sociétaux en faveur du développement durable ». Le statut de société cotée sur un marché réglementé fait entrer Altarea Cogedim dans le champ d'application de l'article 225 depuis son exercice 2012 pour l'ensemble de ses activités. Afin de démontrer la compatibilité du *reporting* du Groupe par rapport aux indications prévues dans la loi Grenelle 2, Altarea Cogedim publie une table de concordance dédiée au paragraphe 5.8.

5.1.1.3. Le développement durable, une opportunité de création de valeur

Au cœur d'un secteur particulièrement dynamique, Altarea Cogedim souhaite faire du développement durable une opportunité, en favorisant l'émergence de la valeur verte pour ses activités immobilières Promotion et Foncière.

Pour son activité Promotion, le Groupe fait de la performance environnementale et sociétale une composante de son exigence qualité pour l'ensemble de sa production. C'est pourquoi, il se positionne et fait progresser ses métiers et ses équipes autour d'axes de travail complémentaires, couvrant ses domaines de responsabilité directe et indirecte :

- améliorer le confort d'usage des nouveaux projets à travers le choix de certifications et de profils environnementaux adaptés à chaque typologie d'actif ;
- renforcer la pérennité des réalisations en réduisant leurs besoins énergétiques et en les rendant moins vulnérables aux hausses du prix de l'énergie ;
- favoriser les pratiques durables en étant exigeant dans le choix des sites, sur le degré de proximité des transports en commun et sur la proximité des services ;
- réduire l'empreinte environnementale de la construction et de la fin de vie des nouveaux projets en favorisant des matériaux et des procédés constructifs moins énergivores et moins émetteurs de gaz à effet de serre (GES).

Altarea Cogedim met à disposition de ses parties prenantes des informations compréhensibles et comparables qui leur permettront d'apprécier l'ensemble des performances environnementales et sociétales des nouveaux projets.

Pour son activité Foncière, le Groupe oriente sa stratégie sur la maîtrise et l'amélioration de l'empreinte environnementale et des performances sociétales de ses actifs. À cet effet, il rend compte des performances de son patrimoine à travers des indicateurs précis, transparents et conformes aux recommandations du secteur pour assurer leur comparabilité.

Altarea Cogedim souhaite limiter l'impact environnemental de son patrimoine, son obsolescence technique et énergétique et sa vulnérabilité aux réglementations environnementales futures. Altarea Cogedim renforcera ainsi l'attractivité et la liquidité de ses centres commerciaux auprès des investisseurs, tout en préservant leurs valeurs d'expertises.

Depuis 2011, sur l'ensemble de ses domaines d'activités, Altarea Cogedim fait vérifier par un auditeur externe ses principaux indicateurs environnementaux (projets neufs, patrimoine existant), sociaux et sociétaux de manière à renforcer la qualité de son processus de *reporting* et la fiabilité des données.

5.1.1.4. Enjeux et perspectives 2014-2017

Anticipant l'ensemble des nouvelles réglementations pour ses différentes activités, Altarea Cogedim poursuivra en 2014 sa démarche continue de *reporting*, de maîtrise de son empreinte environnementale et son action sociale et sociétale.

Les impacts de la Réglementation Thermique 2012, du futur décret sur l'amélioration énergétique du parc immobilier tertiaire et du récent article 225 structurant le *reporting* RSE des sociétés sont intégrés dans les référentiels de *reporting* RSE, dans les systèmes de management de construction et d'exploitation et dans les plans d'actions du Groupe.

Suite à la réalisation de la première matrice de matérialité RSE d'Altarea Cogedim, le Groupe priorisera son action autour de ses enjeux matériels sectoriels et stratégiques pour la période 2014-2017. Le suivi de son action, de ses indicateurs et de ses objectifs est détaillé dans le tableau de bord disponible au paragraphe 5.2.1.

5.1.2. GOUVERNANCE RSE

5.1.2.1. Organisation et mode de gouvernance RSE

La direction du développement durable fait partie d'un service transversal regroupant la direction de la communication, les directions des ressources humaines d'Altarea et de Cogedim et les ressources internes (services généraux). Ce service est dirigé par Bruno Poulain, directeur du développement durable, de la communication et des ressources humaines et supervisé par Jacques Galvani, directeur délégué à la présidence et membre du comité exécutif d'Altarea Cogedim.

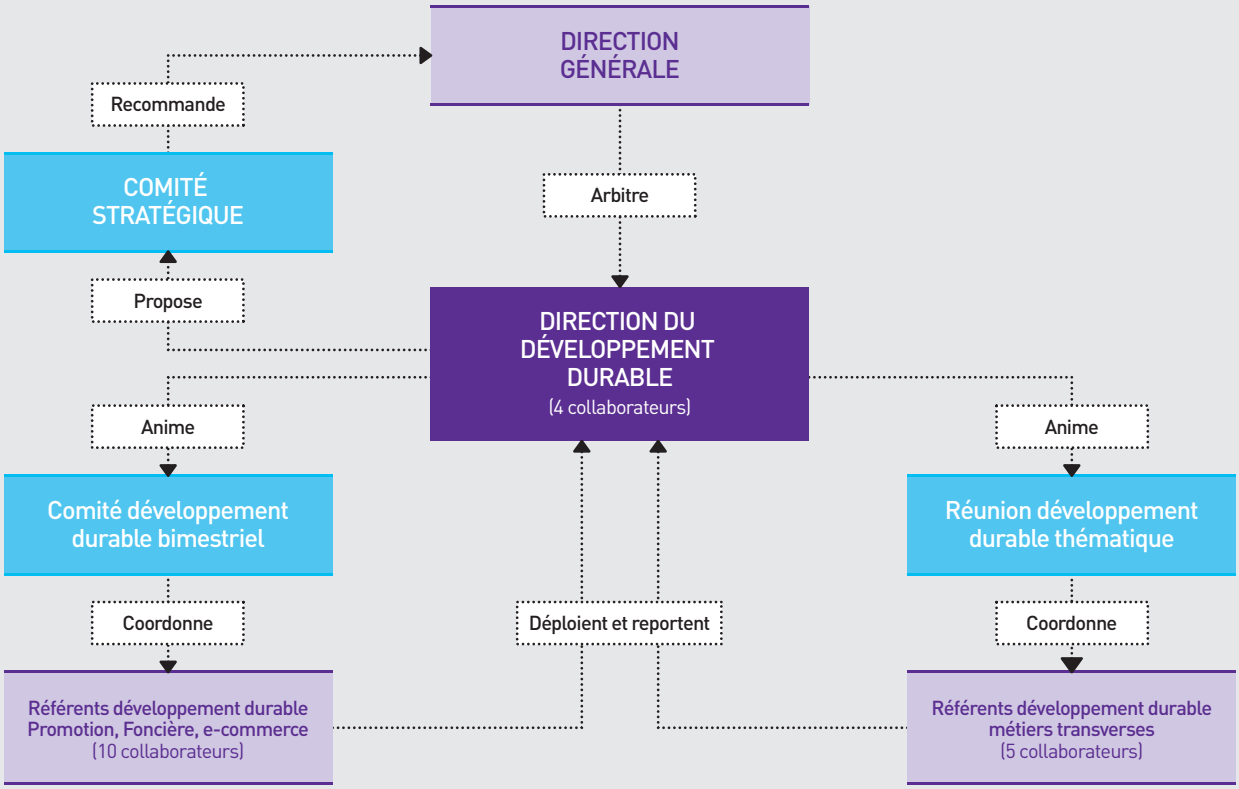
La direction du développement durable est désormais composée de quatre collaborateurs :

- Maxime Lanquetuit, directeur du développement durable en charge de l'ensemble de la démarche RSE pour les différents métiers et activités (mlanquetuit@altareacogedim.com) ;
- Flora Alter, ingénieure développement durable, en charge du *reporting* environnemental du patrimoine, des Bilans Carbone® exploitation, de la définition et du suivi des plans d'actions environnementaux pour l'activité Foncière (falter@altareacogedim.com) ;
- Romain Bourcier, ingénieur développement durable, en charge du *reporting* environnemental de l'activité Promotion, du suivi des certifications et des innovations RSE pour les nouveaux projets (rbourcier@altareacogedim.com) ;
- Cécilia Ribeyre-Winckler, chargée de communication et développement durable, responsabilisée sur les enjeux de communication interne, sur l'organisation de manifestations de développement durable et sur les innovations RSE de l'activité e-commerce (cribeyre@altareacogedim.com).

Cette direction conseille la direction générale du Groupe dans la définition de la stratégie de développement durable d'Altarea Cogedim par des réunions mensuelles et coordonne l'ensemble de la communication extra-financière du Groupe. Cette équipe s'appuie sur un réseau de référents développement durable composé de dix personnes qui représentent chaque activité du Groupe (Promotion, Foncière et e-commerce) dans le cadre du comité développement durable bimestriel. Par ailleurs, un grand nombre de réunions de travail sont réalisées avec les référents sur des sujets plus spécifiques et plus opérationnels.

La direction du développement durable bénéficie également d'interlocuteurs réguliers pour l'ensemble des métiers transverses : ressources humaines, communication, finance, contrôle interne et services généraux. Des réunions spécifiques permettent d'échanger avec eux.

Organisation de la gouvernance RSE d'Altarea Cogedim



Cette organisation permet de faire progresser significativement la démarche développement durable du Groupe grâce aux collaborateurs responsabilisés à 100 % sur les enjeux RSE, tout en facilitant la remontée d'informations, le partage et le déploiement opérationnel dans les activités grâce au réseau transversal des référents.

La politique RSE d'Altarea Cogedim repose sur trois piliers que sont la pertinence, le partage et la soutenabilité pour garantir un effort ambitieux mais équilibré de l'entreprise. Transversale par nature, la démarche de progrès du Groupe, baptisée Altagreen®, permet de mutualiser les différents savoirs et compétences techniques de chaque activité du Groupe, de manière à faire progresser plus vite le niveau de maturité RSE de l'entreprise et sa performance développement durable.

5.1.2.2. Système de Management Général (SMG)

Altarea Cogedim met progressivement en place, pour l'ensemble de ses équipes, des systèmes de management adaptés, pour homogénéiser, généraliser et fiabiliser les pratiques prioritaires pour chaque activité du Groupe. La mise en place de ce Système de Management Général (SMG) facilite l'accès aux exigences des référentiels de certifications qualitatives ou environnementales et permet une progression des compétences des collaborateurs.

Composition du Système de Management Général d'Altarea Cogedim

PROMOTION		FONCIÈRE	
LOGEMENT Guides des bonnes pratiques Logement	**COMMERCE, BUREAU & HÔTEL** SME Altagreen® Projets Tertiaires	**COMMERCE PHYSIQUE** SME Altagreen® Patrimoine	**COMMERCE ON LINE** Service Après-Vente
NF NF HQE®	BREEAM® NF HQE® U.S. GREEN BUILDING COUNCIL	BREEAM®	afaq ISO 9001 Qualité AFNOR CERTIFICATION

5.1.2.2.1. Système de Management Environnemental (SME) Promotion Logement

Pour son métier de promoteur de logements, Altarea Cogedim a intégré une démarche de certification dans son processus de développement et de réalisation d'opérations : le « Guide des bonnes pratiques Logement ». Cette certification de processus permet au Groupe de bénéficier d'une certification qualitative NF Logement pour la totalité de sa production et de généraliser la certification NF Logement Démarche HQE® (Haute Qualité Environnementale®) à l'ensemble de ses opérations en Île-de-France.

5.1.2.2.2. Système de Management Environnemental (SME) Promotion Tertiaire

Parallèlement, le Groupe a conçu en 2010 et 2011 le « SME Altagreen® Projets Tertiaires ». Il offre à chaque développeur ou opérationnel un outil de travail lui permettant d'accéder à la totalité des exigences des certifications NF Démarche HQE®, BREEAM® (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*) ou LEED® (*Leadership in Energy and Environmental Design*) à chaque étape du projet, et d'être accompagné dans le développement et la réalisation des opérations tertiaires du Groupe (Commerce, Bureau & Hôtel).

5.1.2.2.3. Système de Management Environnemental (SME) exploitation

En 2013, le Groupe a finalisé le développement du « SME Altagreen® Patrimoine » afin de fiabiliser, davantage encore, le *reporting* des données environnementales et le suivi des plans d'actions environnementaux. La mise en place de ce guide permettra à Altarea Cogedim d'avancer vers une certification environnementale BREEAM® In-Use progressive de l'ensemble de son patrimoine en améliorant ses pratiques d'exploitation.

5.1.2.2.4. Système de Management Qualitatif e-commerce

Pour l'activité e-commerce, la réparation de produits *high-tech* sous garantie bénéficie d'une certification ISO 9001 délivrée par l'AFAQ. Cette certification impose le respect de procédures écrites intégrant le suivi quotidien de différents indicateurs (comme les délais de réalisation) par plusieurs services (Qualité, SAV, Service Client, Service Achats). Lorsqu'un indicateur est défaillant, des actions correctives sont mises en place. Une fois par an, un auditeur de l'AFNOR vérifie la bonne application des procédures et le suivi des indicateurs dans le but de maximiser la satisfaction client.

5.1.3. STRATÉGIE RSE

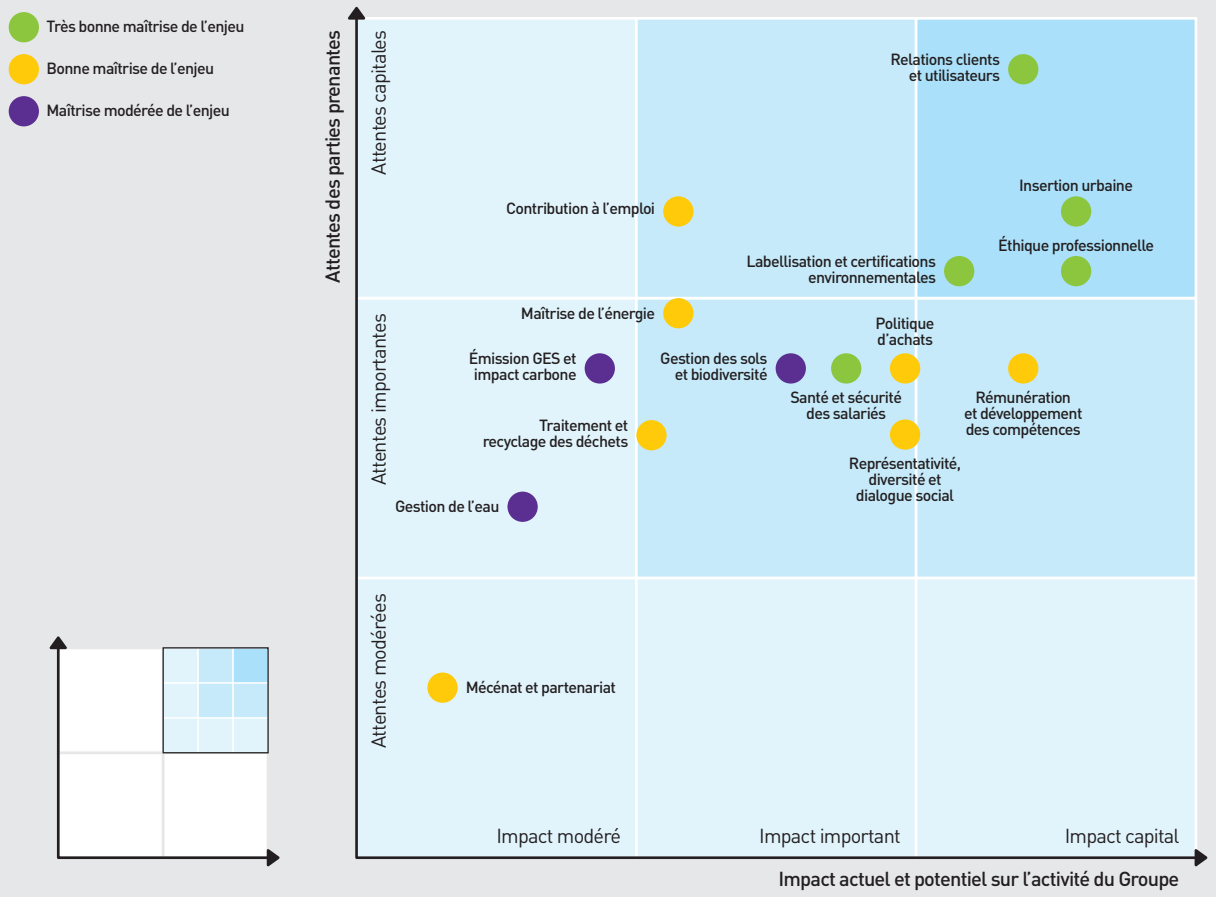
Le groupe Altarea Cogedim, de par sa taille, la croissance de ses effectifs, les attentes de ses parties prenantes et l'intégration d'une nouvelle activité (Rue du Commerce), s'est engagé avec l'ensemble de la direction générale et du comité exécutif dans une démarche de définition et de priorisation de ses enjeux RSE autour de trois facteurs :

- l'impact économique sur le business model de l'entreprise, en fonction de ses activités ;
- la perception du niveau d'attente des parties prenantes internes et externes (investisseurs, collectivités, clients, associations, fournisseurs...) ;
- le niveau de maîtrise de l'enjeu.

Le résultat de ce travail, formalisé sous la forme d'une matrice de matérialité, permet à Altarea Cogedim de définir les axes d'actions RSE prioritaires.

5.1.3.1. Matrice de matérialité RSE

Matrice de matérialité RSE d'Altarea Cogedim



5.1.3.2. Méthodologie d'élaboration

Cette démarche de matérialité RSE, pilotée par la direction du développement durable du Groupe, a été réalisée en quatre étapes. La méthodologie de cotation des impacts, des attentes des parties prenantes et des niveaux de maîtrise se fonde sur l'analyse de chaque enjeu RSE, impliquant la direction générale d'Altarea Cogedim avec l'appui d'un cabinet de conseil spécialisé entre juin 2013 et février 2014.

Une première étape a permis de définir la méthode de travail à mettre en œuvre, et d'identifier les parties prenantes afin de garantir une réflexion transversale et partagée par la direction générale et la direction du développement durable.

Une seconde étape a permis de définir les enjeux RSE significatifs du Groupe, et de caractériser leurs impacts, risques et opportunités pour chacune des trois activités d'Altarea Cogedim (Promotion, Foncière, e-commerce).

Dans une troisième étape, la réalisation d'entretiens a permis de soumettre aux membres de la direction générale les enjeux RSE retenus et leurs impacts associés. Afin de garantir une réflexion multi-activités et transversale pour la cotation de chaque enjeu, ces entretiens ont systématiquement associé deux grands managers de la direction générale, un membre de la direction du développement durable et un consultant externe. Quatre entretiens ont été menés et huit membres de la direction générale ont été sollicités (hors comité exécutif).

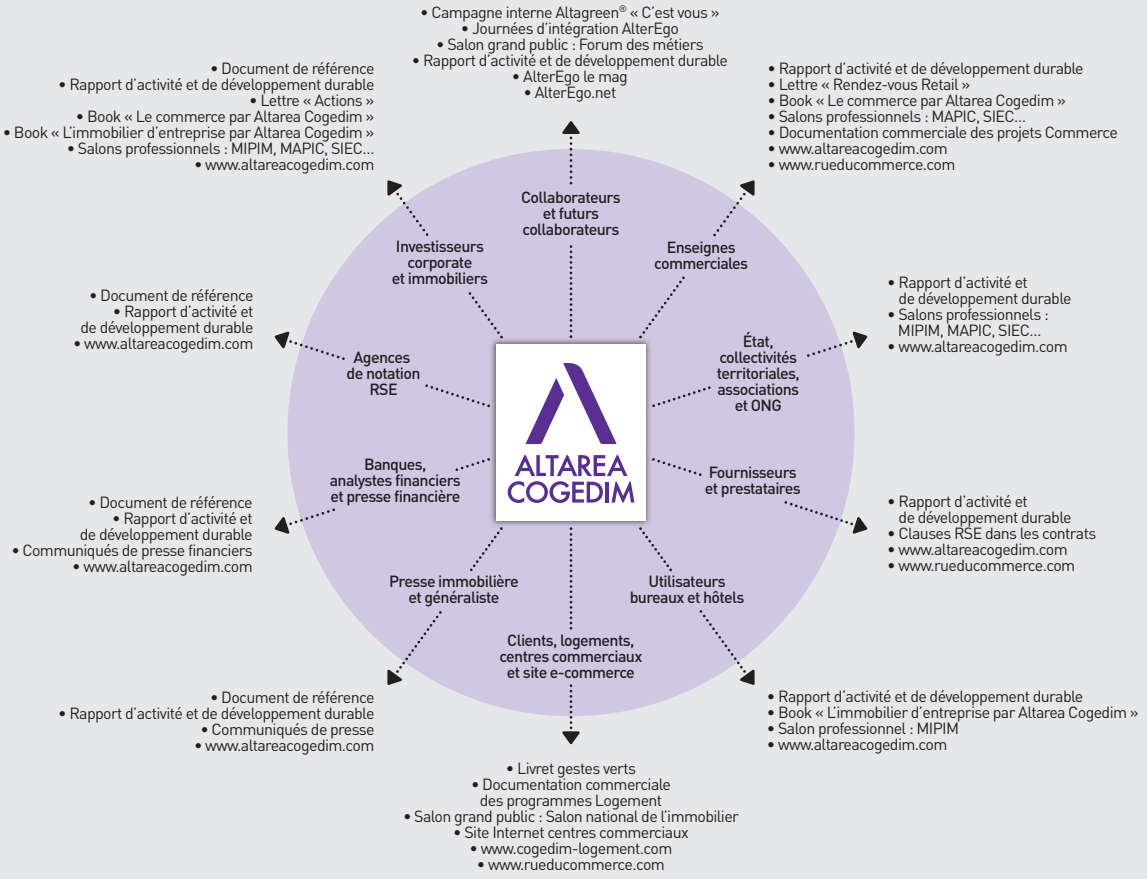
Enfin, la matrice de matérialité synthétisant les réflexions des grands managers, de la direction du développement durable et des référents développement durable a été présentée au comité exécutif. L'ensemble des enjeux de la table de matérialité RSE définitive a été discuté individuellement et collectivement avec les six membres du comité exécutif, pour arbitrage et validation.

5.1.3.3. Relation avec les parties prenantes

Le secteur de l'immobilier et du commerce regroupe un grand nombre de parties prenantes qui, en France, exercent sur l'ensemble des opérateurs du secteur une pression croissante, notamment depuis la publication du Grenelle de l'environnement. La croissance d'Altarea Cogedim, l'ouverture de son actionnariat et l'impact de ses projets ont renforcé les exigences de transparence, de précision et de comparabilité des informations extra-financières de tous ses interlocuteurs. Ces parties prenantes, soucieuses d'apprécier les performances réelles des nouveaux projets, des actifs immobiliers existants et plus largement de l'action opérationnelle du Groupe, sont autant d'opportunités de démontrer la pertinence de la démarche de développement durable engagée par Altarea Cogedim.

Pour détailler cette action, le Groupe s'est doté d'un nombre très important de moyens de communication adaptés à chaque partie prenante interne et externe, pour permettre un dialogue et un suivi dans la durée.

Cartographie des parties prenantes d'Altarea Cogedim



5.1.3.4. Classements des agences de notation et distinctions RSE

5.1.3.4.1. Baromètre Novethic

Dans le cadre de ses activités, Altarea Cogedim est évalué par le baromètre Novethic depuis 2009 dans les classements des promoteurs et foncières. Après un renforcement des critères de notations, le Groupe se voit classé, en 2013, à la première place *ex-aequo* des promoteurs (50 %) et à la troisième place des foncières (66 %). Depuis trois ans, le groupe Altarea Cogedim a systématiquement atteint l'une des trois premières places dans chacun des deux classements Novethic promotion et foncière.

5.1.3.4.2. Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

De manière volontaire, le Groupe participe au GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), le plus important classement mondial évaluant les stratégies RSE des Groupes et fonds immobiliers. La note obtenue par Altarea Cogedim, sur la base de sa publication 2012, est de 52 % sur la partie Foncière (172e sur 543), et de 77 % sur la partie nouveaux développements, soit la 9e place mondiale (1re française) sur 276 répondants.

5.1.3.4.3. Carbon Disclosure Project (CDP)

Également de manière volontaire, Altarea Cogedim a répondu en 2013 au CDP (Carbon Disclosure Project), le plus important classement international sur les stratégies carbone des grandes sociétés. Pour cette première participation, le Groupe a obtenu la note de 90 % en transparence et la note B en performance, positionnant le Groupe à la 1re place des foncières commerces françaises.

5.1.3.4.4. France Green Building Council (FRGBC)

En 2013, le Groupe a été distingué dans le cadre de la première édition des Trophées de France GBC en recevant le prix « Éco-conception ».

5.1.3.5. Participation dans les organisations sectorielles

Altarea Cogedim participe à des comités et des groupes de travail extérieurs à l'entreprise, notamment pour anticiper l'évolution des réglementations en matière de développement durable, et pour échanger sur les bonnes pratiques du secteur.

Ainsi, sur le thème du développement durable, le Groupe est membre et participe activement aux organisations suivantes :

- CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux) ;
- FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières) ;
- FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers) ;
- C3D (Collège des Directeurs du Développement Durable) ;
- Association HQE® ;
- France GBC.

Dans le cadre de la commission développement durable du CNCC, Altarea Cogedim a participé, avec trois autres foncières commerces cotées, à l'élaboration du Guide de *reporting* RSE article 225-Grenelle II. Ce guide propose des recommandations adaptées aux spécificités du *reporting* RSE pour l'industrie de centres commerciaux. Ces bonnes pratiques, compatibles avec les recommandations de l'EPRA, permettront à terme d'homogénéiser les méthodes de communication extra-financière et de vérification des informations publiées.

Par ailleurs, Altarea Cogedim est membre fondateur de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), association indépendante constituée d'acteurs privés et publics de l'immobilier tertiaire et qui a pour objet :

- de publier des indicateurs statistiques représentatifs de la performance énergétique et environnementale du parc français ;
- de proposer aux membres de l'OID un *benchmark* de la performance énergétique et environnementale de leurs parcs immobiliers.

Le Groupe contribue très significativement par ses données environnementales à la réalisation des indicateurs environnementaux annuels du Baromètre de la performance environnementale de l'OID pour la typologie « commerce périmètre bailleur ».

5.2. TABLEAU DE BORD ET PÉRIMÈTRES

5.2.1. TABLEAU DE BORD

ENVIRONNEMENT		Unité	2010	2013	Évolution 2010/2013	Vérification E&Y 2013	Couverture d'activité 2013	GRI G4 CRESS
Labellisations et certifications environnementales								
Promotion	Part des surfaces ou du nombre de logements certifiés ou en cours de certification environnementale							
	Commerce	%	76%	100%	+31,6%	✓	100%	CRE 8
	Bureau & Hôtel	%	80%	97%	+21,3%	✓	100%	
	Logement	%	41%	68%	+65,9%	✓	100%	
Foncière	Part des surfaces certifiées BREEAM® In-Use							
	Actifs commerciaux au 31 décembre année N	%	0%	30%	NA	✓	90%	CRE 8
Maîtrise de l'énergie								
Promotion	Part des surfaces ou du nombre de logements dépassant les exigences énergétiques de la réglementation thermique applicable à chaque opération (RT 2005/RT 2012)							
	Commerce	%	76%	96%	+26,3%	✓	100%	CRE 8 CRE 1
	Bureau & Hôtel	%	77%	91%	+18,2%	✓	100%	
	Logement	%	42%	89%	+111,9%	✓	100%	
Foncière	Consommation d'énergie primaire par m²							
	Actifs commerciaux périmètre et climat constants	kWhep/m²	216	177	- 18,4%	✓	84%	CRE 1
Biodiversité et Gestion des sols								
Promotion	Part des surfaces ayant fait l'objet d'une étude écologue							
	Commerce	%	ND	86%	NA		100%	EN 12
	Bureau & Hôtel	%	ND	26%	NA		100%	
	Part d'opérations de logements dont la surface non bâtie est supérieure ou égale à l'emprise au sol du bâtiment							
	Logement	%	ND	82%	NA		100%	EN 12
Foncière	Score BREEAM® In-Use thématique « Land Use & Ecology »							
	Actifs commerciaux au 31 décembre année N	%	ND	17%	NA	✓	30%	EN 12
Traitement et recyclage des déchets								
Promotion	Part des surfaces ou du nombre de logements faisant l'objet d'une Charte chantier à faible nuisance							
	Commerce	%	ND	100%	NA	✓	100%	EN 1 EN 2
	Bureau & Hôtel	%	ND	97%	NA	✓	100%	
	Logement	%	ND	64%	NA	✓	100%	
	Part des surfaces ou du nombre de logements faisant l'objet d'un traitement « Performant » ou « Très Performant » sur la cible NF HQE® 6 : Gestion des déchets d'activités							
	Commerce	%	ND	100%	NA		96%	EN 1 EN 2
	Bureau & Hôtel	%	ND	87%	NA		95%	
	Logement	%	ND	81%	NA		47%	
Foncière	Taux de déchets recyclables							
	Actifs commerciaux périmètre courant	%	30%	43%	+45,9%	✓	90%	EN 23
	Taux de valorisation des déchets							
	Actifs commerciaux périmètre courant	%	ND	82%	NA	✓	90%	EN 23

* Sauf impossibilité technique ou décision contraire de l'investisseur.

Objectifs	Échéance	Tendance par rapport à l'objectif	Commentaire	En savoir plus	Niveau de matérialité
Certifier 100 % des nouveaux projets commerce BREEAM® niveau « Very Good » *a minima*	Continue	☺	Excellent niveau de certification sur les nouveaux projets commerciaux toutes typologies confondues	5.3.1.1.1	Capital
Certifier 100 % des nouveaux projets Bureau NF Bâtiment tertiaire – Démarche HQE® niveau « Très Bon » et BREEAM® niveau « Very Good » *a minima** Certifier 100% des nouveaux projets Hôtel NF Bâtiment tertiaire – Démarche HQE®	Continue	☺	Excellent niveau de certification sur les nouveaux projets Bureau & Hôtel. Valeur stable par rapport à 2012	5.3.1.1.2	Capital
Certifier 100 % des nouveaux projets Logement NF Logement en régions Certifier 100 % des nouveaux projets Logement NF Logement – Démarche HQE® en Île-de-France	Continue	☺	Bon niveau de certification sur les nouveaux projets Logement. La contribution de la filiale Île-de-France représente 63 % du nombre total de logement bénéficiant d'une certification environnementale	5.3.1.1.3	Capital
Certifier 100 % du patrimoine commercial inclus dans le périmètre de *reporting* BREEAM® In-Use niveau « Good » *a minima* pour les premières certifications, et « Very Good » *a minima* pour les réévaluations suivantes, pour la partie « Management »	2015	☺	Six actifs certifiés BREEAM® In-Use niveau « Good » pour la partie « Management » en 2013	5.3.1.2.2	Capital
Réaliser systématiquement des Simulations Thermiques Dynamiques et obtenir au moins 50 % d'amélioration sur les postes de consommation réglementaires de la Réglementation Thermique 2012	2014	☺	Excellent niveau de performance sur les postes énergétiques bailleurs et preneurs (exigences techniques du bail vert)	5.3.2.2.1	Important
Développer l'ensemble des projets Bureau conformes au niveau de performance énergétique HPE® 2012 (RT 2012 – 10 %) *a minima*	2014	☺	Très bon niveau de performance énergétique des nouvelles opérations entrées dans le périmètre	5.3.2.2.2	Important
Réaliser des opérations pilotes d'un niveau de performance énergétique HPE® 2012, THPE® 2012 et Effinergie+	2014	☺	Bonne anticipation et adaptation à la RT 2012, en attente des labels HPE® 2012 et THPE® 2012 réglementaires	5.3.2.2.4	Important
Réduire de 22 % les consommations d'énergie primaire du patrimoine, à périmètre constant, par rapport à 2010	2015	☺	Réalisation d'audits énergétiques spécifiques à chaque site et bonne application d'actions d'optimisation des consommations d'énergie	5.3.2.3	Important
Généraliser les études d'écologues en amont des nouveaux projets	Continue	☺ ☹	Bon niveau d'application pour les opérations en cours de certification BREEAM®. Démarche plus difficile à mettre en œuvre dans le cadre d'une certification NF HQE® seule	5.3.3.1	Important
Développer des espaces verts significatifs dans les nouveaux projets	Continue	☺	Bon niveau d'application	5.3.3.1	Important
Se doter d'un plan d'action biodiversité pour 100 % des actifs du périmètre de *reporting*	2015	☹	Premiers résultats obtenus en 2013, ils seront améliorés via la mise en place de plan d'actions biodiversité spécifiques à chaque site	5.3.3.2	Important
Généraliser une Charte chantier à faible nuisance pour 100 % des nouveaux projets tertiaires	Continue	☺	Excellent niveau d'application	5.3.4.2.1	Important
Généraliser une Charte chantier à faible nuisance pour 100 % des nouveaux projets de Logement		😐	Nouvel objectif	5.3.4.2.1	Important
Permettre aux futurs occupants et utilisateurs une gestion et un tri des déchets facilités pour l'ensemble des nouveaux projets	Continue	☺ ☺ 😐	Très bon niveau d'application pour les opérations bénéficiant d'une certification environnementale	5.3.4.2.2	Important
Avoir un taux de déchets recyclables supérieur à 50 % sur le périmètre courant	2015	☺	Renforcement progressif du tri sur les sites, et mise en place de nouvelles catégories de déchets recyclables (déchets plastiques, déchets fermentes cibles…)	5.3.4.3	Important
Maintenir un taux de valorisation énergétique ou matière supérieur à 80 % sur le périmètre courant	Continue	☺	Recherche de modes de traitement avec valorisation *via* les prestataires de collecte des déchets	5.3.4.3	Important

ENVIRONNEMENT (suite)

		Unité	2010	2013	Évolution 2010/2013	Vérification E&Y 2013	Couverture d'activité 2013	GRI G4 CRESS
Émissions de gaz à effet de serre et impact carbone								
Groupe	Bilan Carbone® scopes 1, 2, 3							
	Promotion, Foncière, e-commerce, Corporate	tCO_2e/collaborateur	555 (2012)	517	- 6,8%		100%	EN 18
Promotion	Bilan Carbone® scopes 1, 2, 3 par m²							
	Commerce	$kgCO_2e/m^2$	417 (2012)	452	+ 8,4%		100%	CRE 4
	Bureau & Hôtel	$kgCO_2e/m^2$	606 (2012)	565	- 6,7%		100%	CRE 4
	Logement	$kgCO_2e/m^2$	629 (2012)	629	+ 0%		100%	CRE 4
Foncière	Émissions liées aux consommations d'énergie par m²							
	Actifs commerciaux périmètre et climat constants	$kgCO_2e/m^2$	8,9	7,6	- 14,4%	✓	84%	CRE 3
	Facteur d'émission moyen correspondant au mode de venue des visiteurs sur les centres							
	Actifs commerciaux périmètre courant	gCO_2e/visiteur.km	108 (2011)	92	- 15%	✓	74%	EN 17
Maîtrise du risque eau								
Promotion	Part des surfaces ou du nombre de logements faisant l'objet d'un traitement « Performant » ou « Très Performant » sur la cible NF HQE® 5 : Éco Gestion de l'eau							
	Commerce	%	ND	78%	NA		96%	CRE 2
	Bureau & Hôtel	%	ND	63%	NA		95%	CRE 2
	Logement	%	ND	78%	NA		47%	CRE 2
Foncière	Consommation d'eau des parties communes par visiteur							
	Actifs commerciaux périmètre courant	L/visiteur	0,74	1,03	+ 38,3%	✓	90%	CRE 2

SOCIAL

		Unité	2010	2013	Évolution 2010/2013	Vérification E&Y 2013	Couverture d'activité 2013	GRI G4 CRESS
Représentativité, diversité, dialogue social								
Groupe	Collaborateurs							
	Effectif total	Nombre	767	1 286	+ 67,7%	✓	100%	G4-10
	Egalité Homme / Femme							
	Nombre de femmes dans les instances dirigeantes	Nombre	10	24	+ 140%	✓	100%	LA 12
	Handicap							
	Nombre de salariés déclarés en situation de handicap	Nombre	1	4	+ 300%	✓	100%	LA 12
Rémunération et développement des compétences								
Groupe	Formations							
	Nombre d'heures de formation sur l'effectif moyen	heures/ collaborateur	7	8,5	+ 21,4%	✓	100%	LA 9
Santé et sécurité des salariés								
Groupe	Absentéisme							
	Taux d'absentéisme global	%	6,5% (2012)	6,4%	- 2,0%	✓	100%	LA 6

Objectifs	Échéance	Tendance par rapport à l'objectif	Commentaire	En savoir plus	Niveau de matérialité
Réaliser le Bilan Carbone® scopes 1, 2, 3 de l'ensemble des activités du Groupe	Continue	☺	Photographie 2013 consolidée, et définition de plans d'actions ciblés (Bilan Carbone® Construction, diminution de l'impact transports des projets et du patrimoine, réduction des émissions de CO_2 liées aux consommations d'énergie du Patrimoine...)	5.3.5.1	Modéré
Réaliser systématiquement un Bilan Carbone® Construction (scope 1, 2, 3) pour 100 % des nouvelles opérations d'une surface supérieure à 10 000 m² HON ou SDP	Continue	😐	Réalisation de trois Bilans Carbone® de projets commerces toutes typologies confondues (centre commercial, lifestyle center, Family Village, Retail Park...)	5.3.5.3	Modéré
Réaliser systématiquement un Bilan Carbone® Construction (scope 1, 2, 3) pour 100 % des nouvelles opérations d'une surface supérieure à 10 000 m² HON ou SDP	Continue	😐	Réalisation de six Bilans Carbone® de projets Bureau & Hôtel		Modéré
Réaliser cinq Bilans Carbone® (scope 1, 2, 3) correspondant aux cinq gammes des nouveaux projets de Logement	2015	😐	Échéance renouvelée, réalisation de trois Bilans Carbone® de projets Logement		Modéré
Réduire de 24 % les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie du patrimoine, à périmètre constant, par rapport à 2010	2015	☺	Réalisation d'audits énergétiques spécifiques à chaque site et bonne application d'actions d'optimisation des consommations	5.3.5.4	Modéré
Fiabiliser les études clients sur le mode de venue et mettre à disposition des places dédiées aux véhicules hybrides et électriques	Continue	☺	Évolution positive de l'usage des moyens de transports doux et faiblement carbonés	5.5.2.2	Modéré
Mettre en place systématiquement des équipements économes en eau pour l'ensemble des nouveaux projets	Continue	☺	Bon niveau d'application pour les nouveaux projets de commerce	5.3.6.2	Modéré
		😐	Installation d'équipements économes, difficultés liées à l'amélioration du débit de fuite sur la parcelle		
		😐			
Se maintenir sous 1,25 L/visiteur sur le périmètre courant	Continue	😐	Suivi précis des consommations d'eau pour détection et réparation rapide des fuites et anomalies. Bonne performance malgré la hausse du ratio en raison du renforcement des tests de sécurité incendie sur la typologie Centre commercial	5.3.6.3	Modéré

Objectifs	Échéance	Tendance par rapport à l'objectif	Commentaire	En savoir plus	Niveau de matérialité
Accompagner la croissance du Groupe	Continue	☺	Organisation de deux journées Crescendo d'intégration pour accueillir les nouveaux collaborateurs	5.4.1.1	Important
Augmenter la part de femmes au sein des instances de direction	Continue	☺	Sur l'ensemble des salariés promus en 2013, 51 % sont des femmes	5.4.1.1	Important
Doubler le nombre de travailleurs handicapés	2017	☺	Signature de la charte de diversité, mise en œuvre d'un diagnostic conseil approfondi fin 2013	5.4.1.4	Important
Augmenter la part de formation « métiers »	Continue	☺	Mise en place d'une plateforme bureautique en *e-learning* accessible à tous les collaborateurs	5.4.2.1	Important
Mettre en place un programme de sensibilisation aux risques psychosociaux	2016	☺	Nouvel objectif	5.4.3.1	Important

SOCIÉTAL		Unité	2010	2013	Évolution 2010/2013	Vérification E&Y 2013	Couverture d'activité 2013	GRI G4 CRESS
Relations clients et utilisateurs								
Foncière	Proportion de baux verts par rapport au nombre total de baux							
	Baux verts signés et non échus au 31 décembre année N	%	6,9%	49,3%	+ 614%	✓	100%	EN 7 EN 27
Insertion urbaine								
Promotion	Part des surfaces ou du nombre de logements situées à moins de 500 mètres d'un réseau de transport							
	Commerce	%	100%	100%	+ 0,0%	✓	100%	
	Bureau & Hôtel	%	94%	100%	+ 6,4%	✓	100%	EN 30
	Logement	%	92%	99%	+ 7,6%	✓	100%	
Foncière	Part de sites à moins de 200 mètres d'un réseau de transport							
	Actifs commerciaux périmètre courant	%	73,1% (2012)	72%	- 2%	✓	90%	EN 30
	Part de sites à moins de 500 mètres d'un réseau de transport avec une fréquence inferieure à 20 minutes							
	Actifs commerciaux périmètre courant	%	69,2% (2012)	68%	- 2%	✓	90%	EN 30
Ethique professionnelle								
Groupe	Formations et sensibilisation des salariés sur les notions associées à la corruption							
	Ensemble des salariés identifiés comme étant les plus exposés / à risque		Indicateur qualitatif			✓	NA	SO 4
	Généralisation de l'application d'une charte éthique à l'ensemble des activités du Groupe							
	e-commerce		Indicateur qualitatif			✓	NA	SO 4
Politique d'achats								
Groupe	Intégration de clauses sociales et environnementales dans les contrats avec les fournisseurs et prestataires							
	Promotion		Indicateur qualitatif			✓	NA	EN 32 EN 33 LA 14 LA 15 SO 9 SO 10 HR 10 HR 11
	Foncière		Indicateur qualitatif			✓	NA	
	e-commerce		Indicateur qualitatif			✓	NA	
Contribution à l'emploi								
Groupe	Nombre d'emplois indirects supportés au cours de l'année							
	Nombre d'emplois indirects	Nombre	11 729	13 000	+ 10,8%	✓	100%	EC 8
Mécénat et partenariat								
Groupe	Montants alloués							
	Montants alloués cumulés	Euros	940 000	2 140 000	+ 128%		100%	EC 1

Objectifs	Échéance	Tendance par rapport à l'objectif	Commentaire	En savoir plus	Niveau de matérialité
Obtenir un taux de couverture du bail vert sur l'ensemble du patrimoine supérieur à 65 %	2015	☺	Généralisation du bail vert lors des renouvellements ou des nouveaux baux dès le premier m² depuis 2010. Collecte des informations environnementales preneurs sur le centre commercial OKABÉ	5.5.1.3	Capital
Sélection systématique de nouveaux fonciers situés à moins de 500 m d'un réseau de transport en commun (bus, tramway, métro, RER, train)	Continue	☺ ☺ ☺	Excellente application dans la sélection des nouveaux fonciers	5.5.2.1	Capital
Intégrer le critère « proximité » des transports en commun dans la stratégie d'arbitrage d'actifs du Groupe	Continue	😐	Bon niveau de raccordement aux réseaux de transports. Travail avec le comité exécutif	5.5.2.2	Capital
Intégrer le critère « fréquence » des transports en commun de proximité dans la stratégie d'arbitrage d'actifs du Groupe	Continue	😐	Bon niveau de raccordement aux réseaux de transports. Travail avec le comité exécutif	5.5.2.2	Capital
Délivrer des formations aux collaborateurs concernés par les différentes notions de corruption, prise illégale d'intérêt, délégations de pouvoirs et risques pénaux pouvant y être associés	Continue	☺	Travail en collaboration avec des cabinets spécialisés	5.5.3	Capital
Déployer un code de déontologie spécifique à l'activité de e-commerce	2015	☹	Échéance 2013 reportée à 2015	5.5.3	Capital
Intégrer des clauses sociales et environnementales pour 100 % des contrats pour 100 % des nouveaux projets tertiaires. Généraliser l'évaluation des entreprises et prestataires des opérations résidentielles	Continue	☺	Intégration dans les contrats types, en 2013, de clauses traitant de : travail clandestin, règles de sécurité des chantiers, santé et sécurité des ouvriers, certifications environnementales… Pour les projets Logement, création d'une grille d'évaluation des entreprises selon sept critères validés par CERQUAL en 2010, et depuis 2013 pour les autres prestataires (architectes, BET, AMO…)	5.5.4.1	Important
Généralisation de la charte et de l'annexe environnementales pour 100 % des contrats des prestataires des sites inclus dans le périmètre de *reporting*		☺	Déploiement de la charte et annexe environnementales pour les contrats de travaux, maintenance et nettoyage à partir de décembre 2013	5.5.4.2	Important
Renforcer les clauses sociales et environnementales pour 100 % des contrats		☺	Intégration de clauses traitant de contrefaçon, respect des Droits de l'Homme et du travail, santé et sécurité des consommateurs…	5.5.4.3	Important
Calculer annuellement le volume d'emplois indirects supportés à 100 % par les activités du Groupe	Continue	☺	Premier calcul en 2013	5.5.5	Important
S'engager dans une démarche de mécénat alignée sur les convictions et les activités du Groupe	Continue	☺	Renouvellement pour trois ans du partenariat avec Habitat et Humanisme	5.5.6	Modéré

5.2.2. PÉRIMÈTRES DE *REPORTING* ET RÉFÉRENTIELS

Souhaitant mesurer l'ensemble des impacts environnementaux, sociaux et sociétaux de ses activités sur le périmètre le plus large possible, Altarea Cogedim définit et précise l'ensemble de ses périmètres et de ses périodes de *reporting* afin de permettre aux parties prenantes une lecture facilitée. Pour plus de transparence, le Groupe base son *reporting* sur les principaux référentiels et indicateurs nationaux et internationaux (GRI CRESS, EPRA, etc.) afin de permettre une comparaison facilitée des données.

5.2.2.1. Exhaustivité des périmètres de *reporting* et référentiels utilisés

Le *reporting* couvre la quasi-totalité de l'activité économique Promotion et Foncière d'Altarea Cogedim, ainsi que de son siège social. Compte tenu des caractéristiques de l'activité e-commerce, Rue du Commerce bénéficie exclusivement d'un *reporting* social complet. Les taux de couverture du *reporting* RSE permettent d'apprécier son exhaustivité par rapport au *reporting* financier.

Exhaustivité du *reporting* extra-financier d'Altarea Cogedim

	CORPORATE	PROMOTION			FONCIÈRE	SOCIAL
RÉFÉRENTIEL	GRI CRESS	Définition interne (chapitre 5.6 « Méthodologie de *reporting* »)			GRI CRESS Recommandations EPRA Guide de *reporting* RSE CNCC	GRI CRESS
PÉRIODE	1er septembre année N-1 31 août année N	1er janvier année N 31 décembre année N			1er janvier année N 31 décembre année N	1er janvier année N 31 décembre année N
PÉRIMÈTRE D'ACTIVITÉ	SIÈGE SOCIAL 8 248 m² utile	LOGEMENT 234 opérations 18 704 logements	BUREAU & HÔTEL 22 opérations 364 997 m² HON ou SDP	COMMERCE 5 opérations 196 691 m² HON ou SDP	COMMERCE 646 107 m² GLA	GROUPE (Promotion, Foncière, e-commerce) 1 286 collaborateurs
COUVERTURE DU *REPORTING*	100 %	100 %	100 %	100 %	87,1 % (en surface) 91,0 % (en valeur)	100 %

5.2.2.1.1. Conformité du *reporting* aux référentiels nationaux et internationaux

Dans une volonté de transparence et de manière à pérenniser le processus de *reporting* environnemental, Altarea Cogedim s'est basé sur le Guide sectoriel de *reporting* RSE du CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux) pour construire son référentiel interne de *reporting* et sa communication extra-financière.

Le guide CNCC, publié le 9 juillet 2013, établit les recommandations de *reporting* adaptées au secteur des centres commerciaux, suite à la publication de l'article 225 de la loi Grenelle II encadrant la communication extra-financière des sociétés. Ces recommandations sont parfaitement compatibles avec les « Best Practices Recommandation on Sustainability Reporting » de l'European Public Real Estate Association (EPRA), parues en septembre 2011 et au supplément sectoriel GRI 4 CRESS (Construction & Real Estate Sector Supplement).

5.2.2.1.2. Période de *reporting*

Pour assurer une cohérence avec le *reporting* financier, le Groupe a fait le choix, quand cela était possible, de baser son *reporting* environnemental sur cette même période. Cependant, concernant les mesures des données environnementales pour les immeubles utilisés par le Groupe (périmètre Corporate), l'inertie des données et la longueur des processus de calcul imposent une période décalée (1er septembre année N-1 au 31 août année N) afin de respecter le calendrier de réalisation des documents réglementaires.

5.2.2.2. Description des périmètres de *reporting* environnementaux

5.2.2.2.1. Description du périmètre de *reporting* pour l'activité Corporate

Le périmètre de *reporting* Corporate comporte les données environnementales du siège social d'Altarea Cogedim, situé 8, avenue Delcassé, Paris 8e. Ces données sont soit gérées directement par Altarea Cogedim (déchets), soit gérées directement par le propriétaire de l'immeuble (eau, énergie, CO_2) et transmises à Altarea Cogedim en vue d'un suivi annuel *a minima*.

5.2.2.2.2. Description du périmètre de *reporting* pour l'activité Promotion (nouveaux développements)

Pour son activité Promotion, le Groupe a développé des indicateurs permettant d'apprécier la qualité réelle de sa production pour une année de référence. De ce fait, le Groupe a exclu d'établir des indicateurs basés uniquement sur les opérations engagées ou les opérations livrées, car dans les deux cas, ils ne donnent qu'une information partielle de la production du promoteur et n'intègrent pas l'ensemble des opérations (en particulier les opérations en cours de réalisation non engagées et non livrées dans l'année).

Une année de promotion comporte des opérations engagées dans le cadre des nouveaux permis de construire, des opérations en travaux, initiées lors des exercices précédents et qui feront l'objet d'une

livraison lors des prochains exercices, et enfin des opérations qui ont fait l'objet d'une livraison dans l'année. Dans cette continuité, il a semblé pertinent de pouvoir refléter l'ensemble de ces projets dans un même indicateur parfaitement conforme et comparable à l'activité opérationnelle et financière de l'activité Promotion. C'est pourquoi le périmètre retenu pour le calcul des indicateurs intègre l'ensemble des opérations Commerce, Bureau & Hôtel et Logement faisant l'objet d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées pendant l'année de référence.

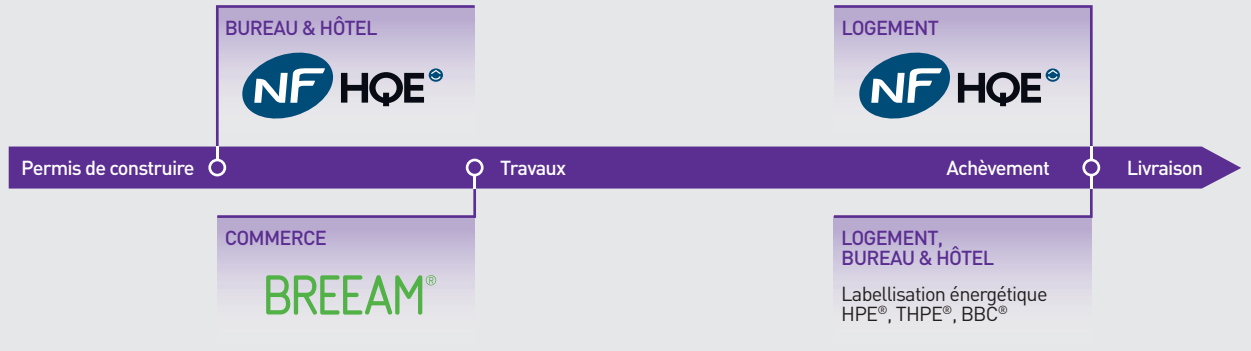
En raison du faible nombre de projets hôteliers en cours de développement, les données Bureau & Hôtel ont été regroupées afin de conserver un *reporting* RSE basé sur la totalité des nouveaux développements d'Altarea Cogedim.

Méthode de prise en compte des nouveaux développements dans le périmètre de *reporting*

Les indicateurs relatifs aux Logements sont consolidés par rapport au nombre et ceux relatifs aux Commerce et Bureau & Hôtel sont consolidés par rapport aux Surfaces Hors Œuvre Nette (SHON) pour les permis de construire soumis à la RT 2000 / RT 2005 ou aux Surfaces de Plancher (SDP) pour les permis de construire soumis à la RT 2012.

Pour faciliter la compréhension des indicateurs portant sur les opérations de promotion, le Groupe a fait le choix de retenir la même méthode de comptabilisation pour chaque typologie, chaque certification environnementale et chaque labellisation énergétique. Cependant, les dates clés d'obtention de la certification sont variables en fonction de chaque typologie d'actif et de chaque certification environnementale, c'est pourquoi elles sont précisées dans le schéma ci-après.

Dates clés d'obtention de la certification environnementale / labellisation énergétique par typologie d'actif



5.2.2.2.3. Description du périmètre de *reporting* pour l'activité Foncière (patrimoine existant)

Le périmètre de détention

Le périmètre de détention regroupe l'ensemble des actifs français dont la détention par Altarea Cogedim est non nulle. Les actifs compris dans ce périmètre sont les actifs détenus au moins 12 mois sur l'année de référence. De ce fait, sont exclues du périmètre de détention, les cessions et acquisitions réalisées durant l'année de référence.

Les sites faisant l'objet de travaux pendant l'année de référence sont inclus dans ce périmètre, sauf s'ils ferment complètement sur au moins un mois de cette année de référence ou si la création de surface GLA est supérieure à 20 %.

Le périmètre de *reporting* courant

Est inclus dans le périmètre de *reporting* courant l'ensemble des actifs compris dans le périmètre de détention à l'exception :

- des sites qui font l'objet d'une gestion immobilière externalisée et donc sur lesquels le Groupe n'a aucun contrôle opérationnel ;
- des sites sur lesquels aucun représentant d'Altarea Cogedim n'effectue de gestion sur place.

Le périmètre de *reporting* constant

Le périmètre de *reporting* constant se définit comme l'ensemble des actifs présents dans le périmètre de *reporting* courant détenus sur la totalité de la période d'étude, soit 48 mois de présence pour la période 2010-2013. Sont exclues du périmètre de *reporting* constant les cessions et acquisitions réalisées durant la période considérée.

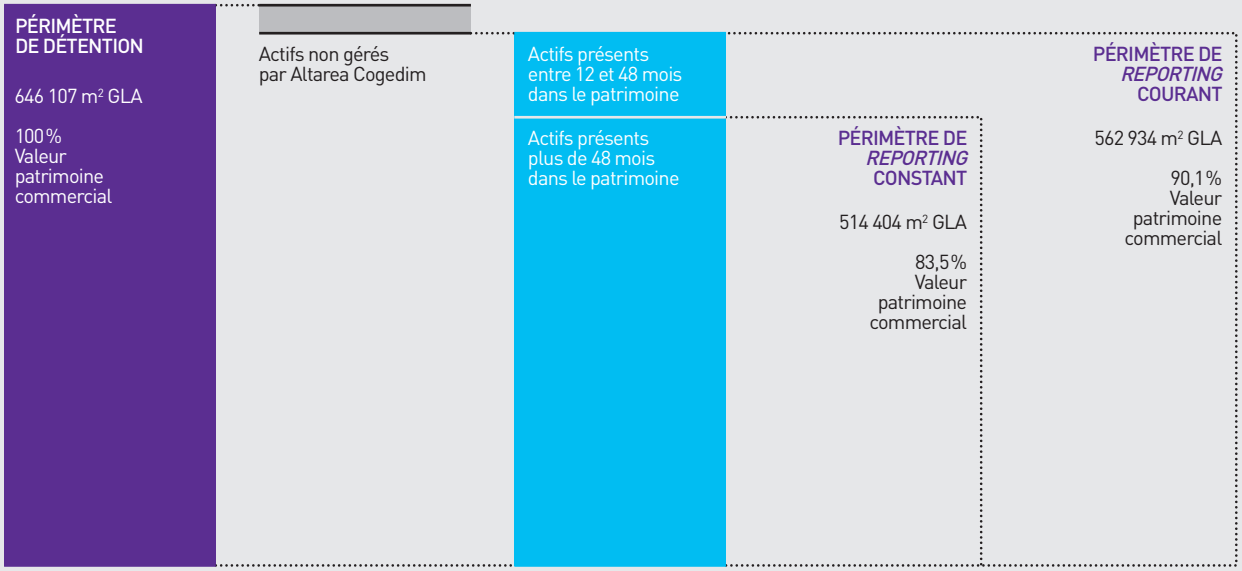
Le centre Cap 3000, compte tenu de sa quote-part dans le patrimoine total, est réintégré au périmètre de *reporting* constant de la période considérée. Les données antérieures à l'acquisition du centre sont très majoritairement connues, limitant ainsi les valeurs à estimer.

Tous les actifs du périmètre de *reporting* constant et courant, même détenus partiellement, sont comptabilisés en totalité lorsqu'Altarea

Cogedim en a la gestion immobilière directe. Par ailleurs, sont exclus des périmètres de *reporting* courant et constant les actifs gérés directement mais n'appartenant pas au groupe Altarea Cogedim.

Pour l'ensemble des indicateurs portant sur l'ensemble des actifs (Centre commercial, Lifestyle Center, Family Village® et Retail Park), il sera précisé la part du périmètre de *reporting* courant ou constant couvert par l'indicateur, rapporté au périmètre de détention du Groupe pour l'année de référence. L'indication de ce périmètre sera exprimée en pourcentage de la valeur des actifs du périmètre de détention d'Altarea Cogedim.

Périmètres de *reporting* pour l'activité Foncière



Ne sont incluses dans ces périmètres de *reporting* courant et constant, que les consommations gérées ou payées directement par Altarea Cogedim. De ce fait, sont exclues les données environnementales gérées directement par les locataires, pour lesquelles Altarea Cogedim ne dispose à ce jour d'aucune information fiable et consolidée (hors centre OKABÉ, pour lequel la démarche de récupération des informations environnementales preneurs est décrite au paragraphe 5.5.1.3). Les échanges d'informations environnementales prévus dans le cadre du bail vert et les démarches sectorielles en partenariat avec les différents transporteurs et fournisseurs devraient permettre, à terme, de consolider l'ensemble des consommations d'énergie.

5.2.2.3. Description du périmètre de *reporting* social

Le périmètre de *reporting* social inclut l'ensemble des entités juridiques du Groupe, avec une intégration globale en finance et une masse salariale non nulle. Les données de ces entités sont prises en compte à 100 %, quel que soit le taux de détention.

5.3. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

5.3.1. LABELLISATIONS ET CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

Définition de l'enjeu	Développement, exploitation et commercialisation de produits labellisés et/ou certifiés, répondant aux attentes des parties prenantes
Niveau de matérialité	Capital
Périmètres concernés	Promotion, Foncière

Pour faire progresser les performances environnementales de ses nouveaux projets et de son patrimoine, Altarea Cogedim a choisi des certifications environnementales ou qualitatives différenciées suivant la typologie de ses projets, pour l'ensemble de ses projets et de ses actifs.

La sélection de ces certifications a été réalisée en fonction de deux critères prépondérants :

- la pertinence du Référentiel applicable et du mode d'évaluation ;
- les attentes des parties prenantes pour chaque famille de projet.

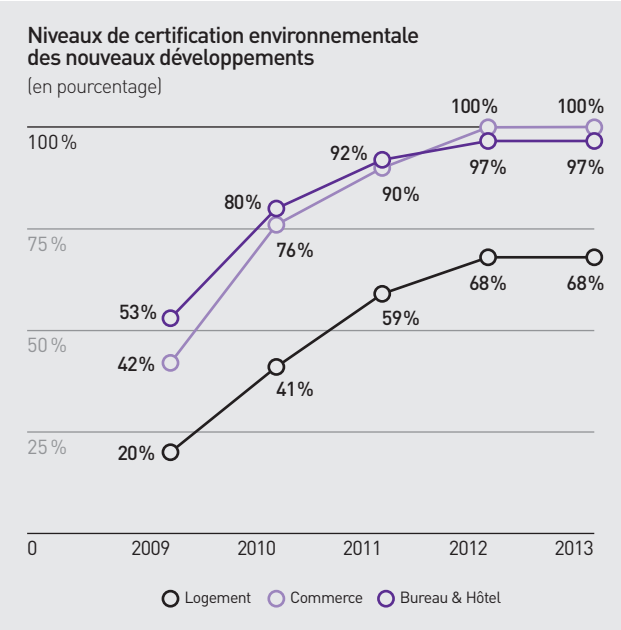
5.3.1.1. Labellisations et certifications environnementales activité Promotion

Le Groupe s'est engagé dans une démarche de certification environnementale ou qualitative systématique pour ses nouveaux projets :

- la certification environnementale BREEAM® niveau « Very Good », *a minima*, pour les nouveaux développements commerciaux ;
- la certification environnementale NF Bâtiment tertiaire Démarche HQE® niveau « Très Bon » et BREEAM® niveau « Very Good », *a minima*, pour les nouveaux développements de bureaux ;
- la certification environnementale NF Bâtiment tertiaire Démarche HQE® pour les nouveaux développements d'hôtels ;
- la certification environnementale NF Logement Démarche HQE® pour les nouveaux développements de logements en Île-de-France et une partie des logements en régions ;
- la certification qualitative NF Logement pour l'ensemble de la production de logements.

Cette ambition environnementale généralisée est susceptible d'évoluer en fonction de cas spécifiques : achat de projet avec un permis de construire définitif, prestation de service auprès d'un partenaire investisseur, impossibilité technique...

Altarea Cogedim a choisi de faire progresser l'ambition environnementale de ses projets de manière généralisée afin de permettre à l'ensemble des parties prenantes d'apprécier le niveau global de qualité de production du Groupe. C'est pourquoi l'indicateur « Niveaux de certification environnementale » porte sur la totalité des nouveaux projets.



Part des surfaces (HON ou SDP) de Commerce, Bureau & Hôtel, ou du nombre de logements certifiés ou en cours de certification environnementale NF Démarche HQE®, Habitat & Environnement® ou BREEAM® pour l'ensemble des opérations bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées dans l'année de référence.

Depuis la mise en œuvre de la démarche de progrès Altagreen® en 2009, la part de production faisant l'objet d'une certification environnementale a progressé de manière très significative pour l'ensemble des typologies, grâce à l'engagement de nouvelles opérations faisant l'objet d'une certification environnementale et à la sortie d'opérations non certifiées du périmètre de l'indicateur. Ainsi, plus de 98 % des mètres carrés tertiaires construits (Commerce, Bureau & Hôtel réunis) bénéficient d'une certification environnementale en 2013.

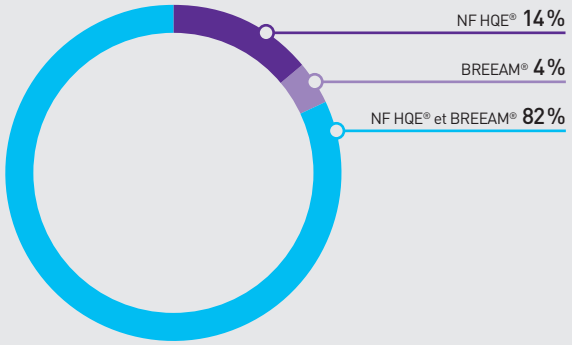
En 2014, le Groupe maintiendra ses engagements pour les opérations Logement, Commerce, Bureau & Hôtel et confirmera ses ambitions de généralisation des niveaux BREEAM® « Very Good » et NF HQE® « Très Bon » pour les nouveaux développements de bureaux.

5.3.1.1.1. La certification environnementale pour les nouveaux développements Commerces

En 2013, les nouveaux développements Commerce certifiés ou en cours de certification environnementale représentent 196 691 m², soit 100 % (en surface) de la production totale du Groupe.

Altarea Cogedim choisit les certifications les plus adaptées aux besoins de ses clients et au contexte des opérations. La mise en œuvre de doubles certifications pour 82 % des opérations de Commerce, soit 160 493 m², permet au Groupe de renforcer ses exigences de performances environnementales grâce à la complémentarité des référentiels choisis.

Ventilation des projets Commerce par certification environnementale
(part des surfaces en m² HON ou SDP)

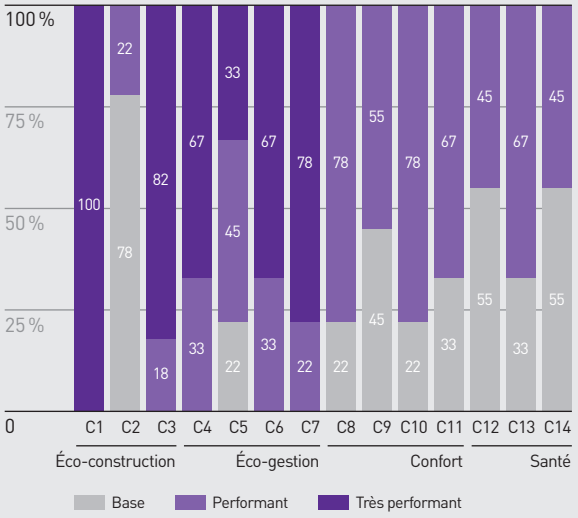


Les niveaux de certification les plus élevés sont systématiquement recherchés, dans la limite des contraintes technico-économiques des projets. Ainsi, et conformément aux objectifs du Groupe de généralisation des niveaux NF HQE® « Très Bon » et BREEAM® « Very Good » :

- 100 % des opérations bénéficiant d'une certification NF HQE® obtiennent un niveau « Très Bon » ou supérieur (« Très Bon » : 55 % soit 102 603 m², « Excellent » : 45 % soit 85 613 m²) ;
- 100 % des opérations bénéficiant d'une certification BREEAM® obtiennent un niveau « Very Good » (168 968 m²).

L'analyse du profil type NF HQE® pour les projets de Commerce (sur la base des surfaces de commerces certifiées NF HQE®, soit 188 216 m²) permet d'attester de la capacité d'Altarea Cogedim à adapter le profil de ses opérations en fonction des attentes de ses parties prenantes.

Profil performantiel NF HQE® des projets Commerce
(part des surfaces en m² HON ou SDP)



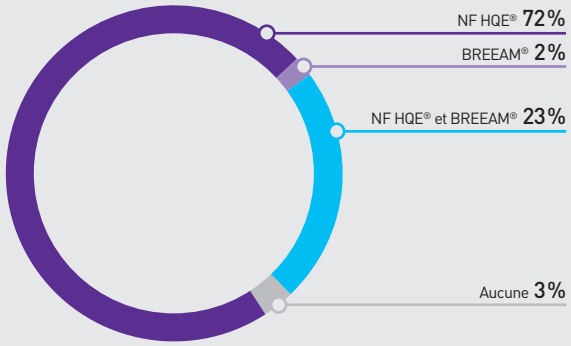
D'une part, l'attention portée à la gestion de l'énergie (Cible 4), de l'eau (Cible 5), des déchets d'activité (Cible 6) et des principes d'entretien maintenance (Cible 7), démontre la capacité du Groupe, en tant qu'exploitant de centres commerciaux, à traduire dès les phases de conception les principes d'une exploitation durable et responsable.

D'autre part, le traitement au niveau « Performant » des cibles de confort et santé (Cibles 9, 10, 11 et 13) reflète la volonté du Groupe de créer des centres commerciaux favorisant le bien-être des utilisateurs.

5.3.1.1.2. Certifications environnementales des projets Bureau & Hôtel

En 2013, les nouveaux développements Bureau & Hôtel certifiés ou en cours de certification environnementale représentent 355 068 m², soit 97 % en surface de la production totale du Groupe. Bien que la certification NF HQE® soit majoritaire parmi ces opérations, Altarea Cogedim s'appuie de plus en plus sur les doubles certifications (+ 11,1 % par rapport à 2012) pour faire bénéficier à ses clients de réponses plus complètes aux enjeux environnementaux.

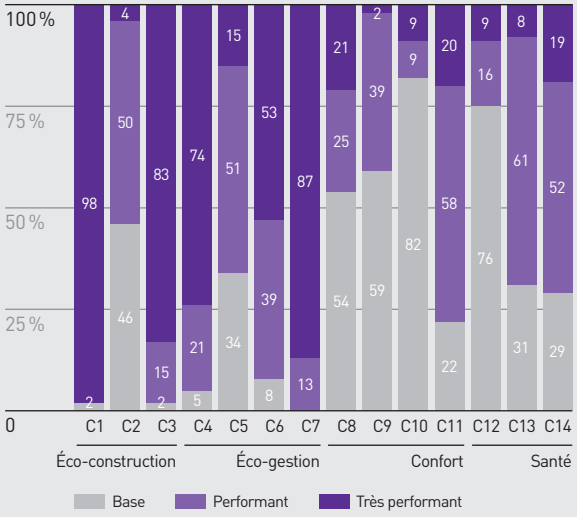
Ventilation des projets Bureau & Hôtel par certification environnementale
(part des surfaces en m² HON ou SDP)



Conformément aux objectifs de généralisation des niveaux NF HQE® « Très Bon » et BREEAM® « Very Good », *a minima* :

- 95 % des opérations bénéficiant d'une certification NF HQE® obtiennent un niveau « Très Bon » ou supérieur : (« Bon » : 5 % soit 17 986 m², « Très Bon » : 63 % soit 206 418 m², « Excellent » : 32 % soit 105 125 m²) ;
- 72 % des opérations bénéficiant d'une certification BREEAM® obtiennent un niveau « Very Good » ou supérieur : (« Good » : 28 % soit 26 602 m², « Very Good » : 21 % soit 19 694 m², « Excellent » : 51 % soit 47 223 m²).

Profil performantiel NF HQE® des projets Bureau & Hôtel
(part des surfaces en m² HON ou SDP)

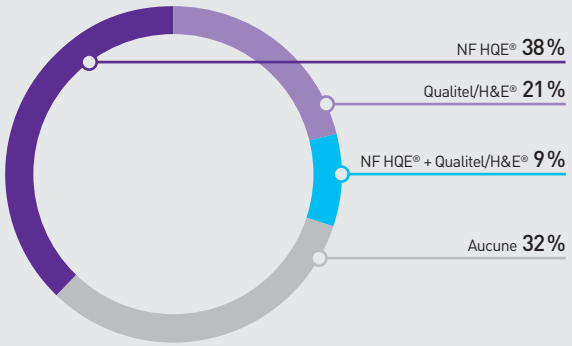


L'analyse du profil type NF HQE® pour les opérations de Bureau & Hôtel (sur la base des surfaces de Bureau & Hôtel certifiées NF HQE® soit 346 452 m²) permet également de mettre en avant l'anticipation des problématiques d'exploitation (gestion de l'énergie, de l'eau, des déchets et entretien maintenance) ainsi que l'accent mis sur les thématiques de santé (notamment sur la qualité de l'air : cible 2, 11 et 13), conformément aux attentes des parties prenantes du Groupe.

5.3.1.1.3. Certifications environnementales des projets Logement

En 2013, les nouveaux développements Logement certifiés ou en cours de certification environnementale représentent 12 651 logements, soit 68 % (en nombre) de la production totale du Groupe. Ce résultat stable par rapport à 2012 vient témoigner d'un excellent niveau de certification pour les opérations franciliennes conformément à l'objectif et à un niveau de certification environnementale plus mesuré en régions. Ces certifications viennent s'ajouter à la certification qualitative NF Logement® en place pour 100 % des logements construits par Altarea Cogedim.

Ventilation des projets Logement par certification environnementale
(part du nombre de logements)



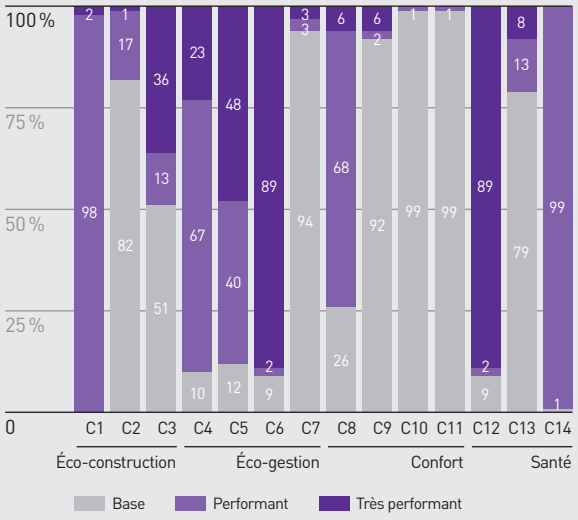
Compte tenu des exigences des clients d'Altarea Cogedim, la principale certification recherchée est la certification NF Logement – Démarche HQE®. Les certifications Qualitel et Habitat & Environnement (H&E) sont quasiment systématiquement engagées sur un projet dès lors qu'un bailleur social se positionne en amont de l'opération en vue de son acquisition. Dans ces cas particuliers, les profils environnementaux sont systématiquement définis en collaboration avec les bailleurs sociaux.

Le profil type NF HQE® des opérations Logement (sur la base des logements certifiés NF HQE®, soit 8 799 logements) démontre l'intérêt d'Altarea Cogedim pour les parties prenantes « élus » et « acquéreurs ». En effet, le traitement aux niveaux « Performant » et « Très Performant » des problématiques d'insertion du projet dans l'environnement immédiat (cible 1) et de gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets (cibles 4, 5 et 6) s'adressent plus particulièrement aux décideurs et aux investisseurs.

Les thématiques de confort et de santé de l'occupant, qu'Altarea Cogedim aborde favorablement en traitant notamment la cible 8 (Confort hygrothermique) au niveau « Performant », devront néanmoins être confortées dans les années futures.

Par ailleurs, 65 % des 5 094 logements certifiés Qualitel/H&E présentent un profil Habitat & Environnement niveau A, soit le profil le plus ambitieux pouvant être atteint dans le cadre de cette certification.

Profil performantiel NF HQE® des projets Logement
(part du nombre de logements)

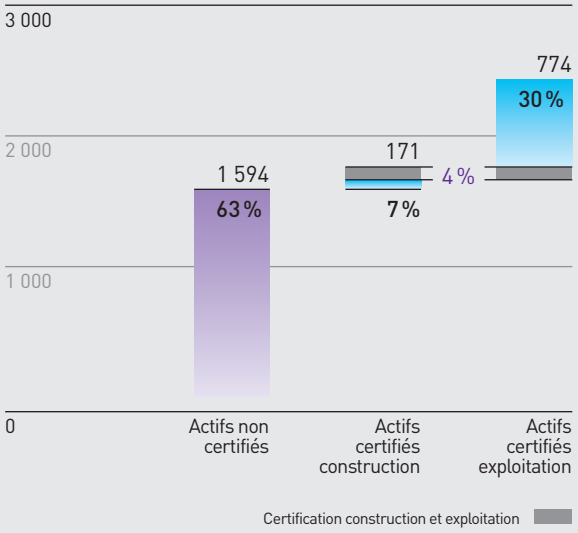


5.3.1.2. Labellisations et certifications environnementales activité Foncière

À fin 2013, les actifs ayant fait l'objet d'une certification environnementale construction ou exploitation détenus dans le patrimoine d'Altarea Cogedim représentaient 216 040 m² GLA, soit 33 % du patrimoine du Groupe en valeur :

- 7 % sont certifiés construction ;
- 30 % sont certifiés exploitation ;
- 4 % bénéficient des deux types de certifications.

Certification environnementale Patrimoine
(en millions d'euros)

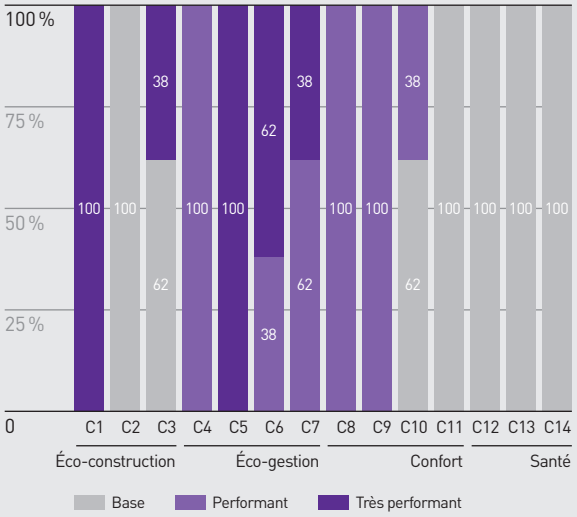


5.3.1.2.1. Certification environnementale construction du Patrimoine

Les centres existants du patrimoine bénéficiant d'une certification environnementale construction représentent 71 930 m² HON (42 050 m² GLA), soit 7 % du patrimoine en valeur. Ces actifs bénéficient d'une certification environnementale NF Bâtiment tertiaire – Démarche HQE®

niveau « Très Bon » pour 100 % des surfaces concernées. Ce taux va significativement progresser sur les prochains exercices car la totalité des sites commerciaux en développement font l'objet d'une ou plusieurs certifications environnementales construction.

Profil performantiel du Patrimoine certifié NF HQE® Construction
(part des surfaces en m² HON ou SDP)



Initialement prévu pour la typologie Bureau, le Référentiel NF HQE® a été adapté à la typologie Commerce par quatre opérations pilotes dont le centre commercial OKABÉ présent dans le Patrimoine. Depuis, le Référentiel et la stratégie d'Altarea Cogedim se sont affinés pour s'adapter davantage aux spécificités du commerce, d'où des profils performantiels différents pour les nouveaux développements.

5.3.1.2.2. Certification environnementale exploitation du Patrimoine

Depuis 2012, Altarea Cogedim s'est engagé dans une démarche de certification environnementale progressive de son patrimoine en exploitation, en faisant le choix de la certification BREEAM® In-Use.

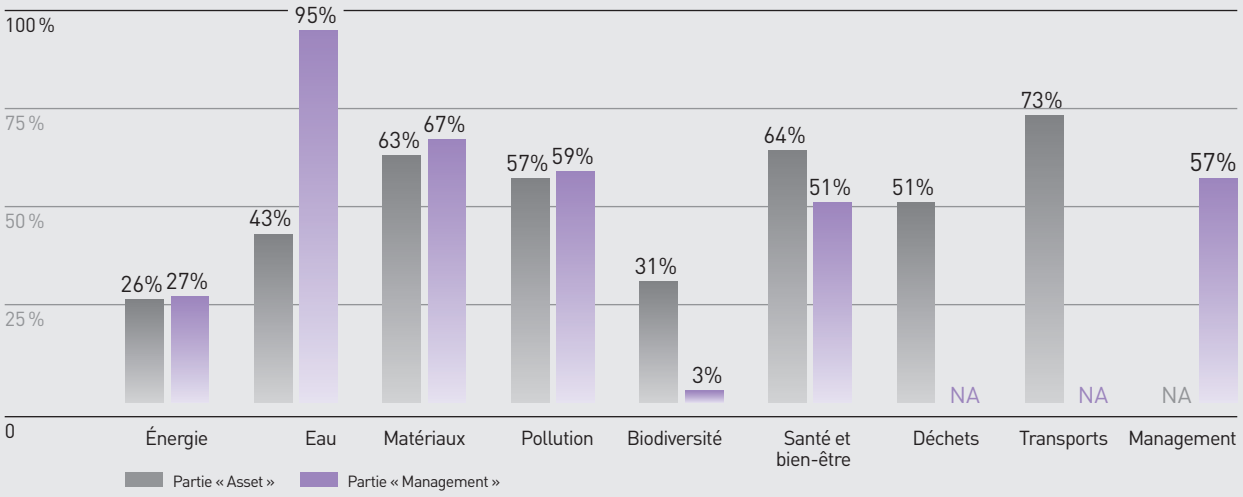
En 2013, le Groupe a lancé un audit BREEAM® In-Use sur dix actifs majeurs de son patrimoine, et a certifié six de ses actifs, représentant 188 540 m² GLA, soit 30 % en valeur du patrimoine inclus dans le périmètre de *reporting*. Ces certifications portent sur les parties « Asset » et « Management » du Référentiel.

Les niveaux de performance obtenus se répartissent comme suit, selon la valeur des six sites certifiés :
- partie « Asset » : 9 % niveau « Very Good », 91 % niveau « Good » ;
- partie « Management » : 100 % niveau « Good ».

Pour chacune de ces parties, un score est obtenu selon différentes thématiques, toutes notées sur 100 points.

Le graphique ci-dessous présente cette décomposition, obtenue en faisant la moyenne des scores atteints pour les six sites, pondérée de la surface de ceux-ci. Il met en évidence les points sur lesquels Altarea Cogedim concentrera ses efforts d'amélioration lors des prochains exercices : énergie et biodiversité notamment. Des actions sont déjà engagées pour ces deux thématiques, et sont décrites dans les parties concernées.

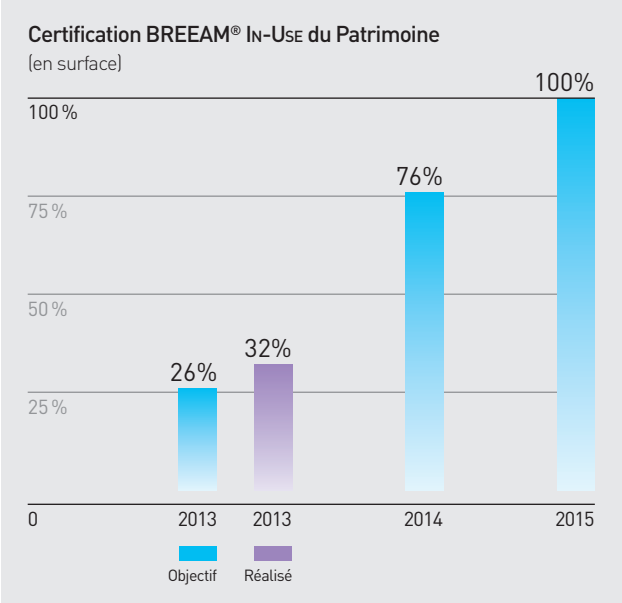
Profil performantiel du patrimoine certifié BREEAM® In-Use
(en pourcentage)

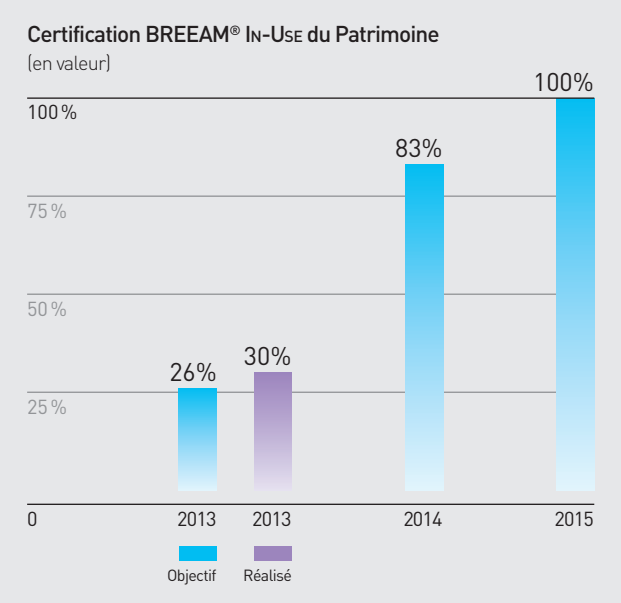


Note : Les catégories « Déchets » et « Transports » concernent uniquement le périmètre de certification « Asset », et la catégorie « Management » concerne uniquement le périmètre de certification « Management ».

Les certifications et scores obtenus seront généralisés et améliorés au fur et à mesure du déploiement et de l'utilisation par les équipes de direction de centres du Système de Management Environnemental d'exploitation « Altagreen® Patrimoine », qui organise et fiabilise le *reporting* extra-financier, et diffuse les meilleures pratiques et exigences de la certification environnementale.

Altarea Cogedim s'est engagé à certifier 100 % des actifs présents dans son périmètre de *reporting* courant à fin 2015, suivant le Référentiel BREEAM® In-Use.





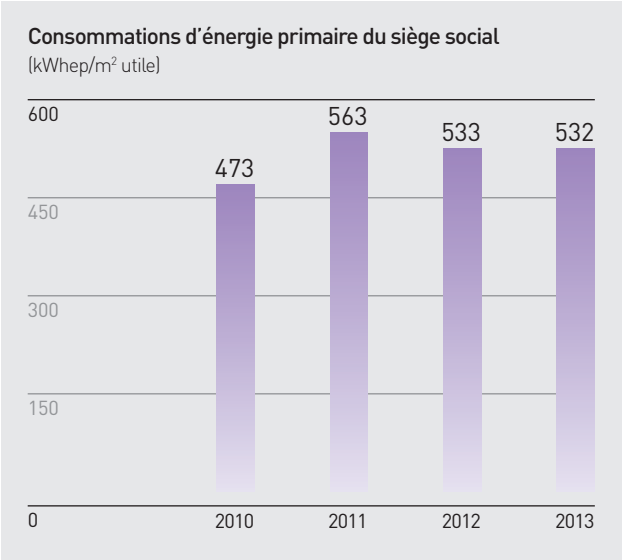
Pour l'année 2013, les objectifs fixés ont été dépassés. En 2014 et 2015, le Groupe maintiendra son objectif de certification BREEAM® In-Use en s'engageant sur un niveau « Good » *a minima* sur la partie « Management » pour les premières certifications de chaque site et sur un niveau « Very Good » *a minima* lors des réévaluations suivantes.

5.3.2. MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE

Définition de l'enjeu	Conception et réalisation de nouveaux projets peu énergivores. Maîtrise des consommations d'énergie du patrimoine
Niveau de matérialité	Important
Périmètres concernés	Corporate, Promotion, Foncière

5.3.2.1. Maîtrise de l'énergie activité Corporate

Altarea Cogedim suit annuellement les consommations énergétiques de son siège social situé 8 avenue Delcassé, Paris 8e. Le Groupe étant locataire de ses locaux, l'ensemble des informations énergétiques est transmis par le propriétaire de l'immeuble.



On observe sur la période 2010-2013 une augmentation de 12,5 % des consommations d'énergie primaire, qui s'explique majoritairement par une augmentation de l'intensité d'usage du bâtiment en cohérence avec l'accueil de nouveaux collaborateurs durant ces trois dernières années. Les consommations d'énergie primaire du siège social sont quasiment équivalentes aux consommations de 2012.

Par ailleurs, le sous-sol du siège social d'Altarea Cogedim a fait l'objet de nouveaux aménagements. Les nouveaux équipements techniques installés (luminaires asservis à des détecteurs de présence, ventilo-convecteurs à débit variable...), ainsi que la politique de sensibilisation menée auprès des collaborateurs, devraient permettre de contribuer à la réduction des consommations énergétiques du Groupe.

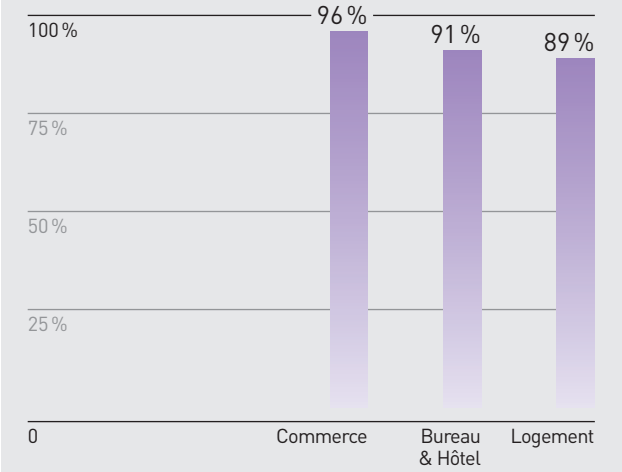
5.3.2.2. Maîtrise de l'énergie activité Promotion

Le Groupe s'est engagé, dès 2010, à généraliser le niveau de performance énergétique BBC® RT 2005 pour l'ensemble de ses nouveaux projets, toutes typologies confondues, en anticipation de la mise en application progressive de la RT 2012. Un an après l'entrée en vigueur de cette nouvelle réglementation thermique pour toutes les typologies d'actifs, Altarea Cogedim se positionne en généralisant un niveau de performance énergétique HPE® 2012 (RT 2012 – 10 %), *a minima*, pour l'ensemble de ses nouveaux projets de bureaux.

Afin d'améliorer la performance de ses opérations et d'apprécier plus précisément leur future consommation énergétique réelle, Altarea Cogedim doit réaliser des études complémentaires pour les projets moins standardisés ou d'une surface importante, soit la totalité des opérations commerciales, et la quasi-totalité des projets Bureau & Hôtel. Pour aller au-delà du calcul réglementaire permettant d'apprécier une performance uniquement conventionnelle, des simulations thermiques dynamiques sont réalisées par le Groupe pour les projets Commerce, Bureau & Hôtel, et dans les prochains exercices pour les projets Logement : elles permettent d'apprécier les futurs besoins énergétiques du bâtiment en intégrant l'apport des utilisateurs et les puissances réelles installées. Par leur précision, ces études permettent également d'arbitrer des choix constructifs en analysant différents scénarios : possibilité de sur-ventilation nocturne, optimisation du système de gradation de l'éclairage, emplacement des dispositifs d'occultation fixes...

Afin d'être transparent sur le niveau de performance énergétique de sa production, Altarea Cogedim fait le choix de reporter la performance énergétique de l'ensemble de ses projets Commerce, Bureau & Hôtel et Logement par niveau de performance énergétique. L'ensemble des niveaux de performance énergétique est précisé dans la note méthodologique au paragraphe 5.6.1.3.2.

Niveaux de performance énergétique des nouveaux projets
(en pourcentage)



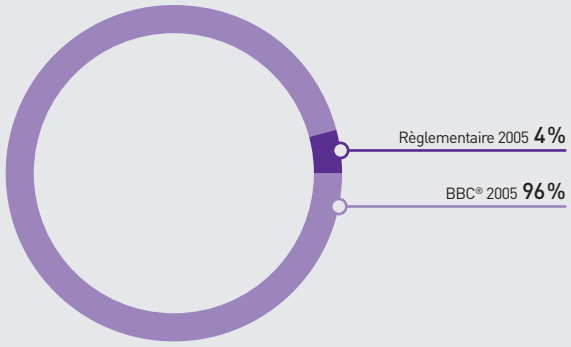
Part d'opérations (en surface HON ou SDP Commerce, Bureau & Hôtel ou nombre de logements) dépassant les exigences énergétiques de la réglementation thermique applicable à chaque opération (RT 2005, RT 2012)

5.3.2.2.1. Maîtrise de l'énergie des projets Commerce

En 2013, les nouveaux développements Commerce bénéficiant d'un niveau de consommation énergétique amélioré par rapport à la réglementation thermique applicable à chaque opération, représentent 188 216 m², soit 96 % (en surface) de la production de commerces totale du Groupe.

Bien qu'en baisse de 4 % par rapport à l'année 2012, en raison d'une opération pour partie réhabilitée, ce score élevé reflète la volonté d'Altarea Cogedim de concevoir, réaliser et exploiter des centres performants et de protéger et pérenniser la valeur de ses futurs actifs commerciaux.

Ventilation des projets Commerce par niveaux de performances énergétique
(part des surfaces en m² HON ou SDP)

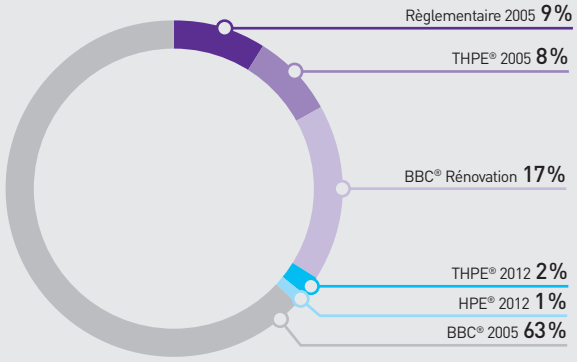


Pour aller plus loin, des simulations thermiques dynamiques sont systématiquement réalisées pour 100 % des projets Commerce. Ces études, intégrant un scenario réel et conforme à l'usage qui sera effectivement fait du bâtiment pour chaque typologie de projet, permettent à Altarea Cogedim d'avancer vers une garantie de performance énergétique pour ses nouveaux développements.

5.3.2.2.2. Maîtrise de l'énergie des projets Bureau & Hôtel

En 2013, les nouveaux développements Bureau & Hôtel bénéficiant d'un niveau de consommation énergétique amélioré par rapport à la Réglementation Thermique applicable à chaque opération, représentent 333 803 m², soit 91 % (en surface) de la production totale du Groupe. Cette valeur, en hausse de deux points par rapport à 2012 alors qu'une nouvelle réglementation thermique est entrée en vigueur au 1er janvier 2013, démontre les capacités d'anticipation techniques d'Altarea Cogedim.

Ventilation des projets Bureau & Hôtel par niveaux de performances énergétique
(part des surfaces en m² HON ou SDP)



Conformément aux objectifs 2013 du Groupe de généralisation du niveau de performance énergétique HPE® 2012 (RT 2012 – 10 %), *a minima*, pour l'ensemble de ses nouveaux projets de bureaux, 100 % des nouveaux projets 2013 soumis à la RT 2012 se conforment à un niveau HPE® 2012 ou supérieur.

Par ailleurs, afin d'assurer la bonne mise en service des équipements techniques, notamment des systèmes de production et d'émission de chaleur/refroidissement, un processus de *commissioning* sera mis en œuvre pour 100 % des nouvelles opérations Bureau à partir de 2014. Cette série de contrôles permettra de garantir le bon niveau de fonctionnement des équipements et

d'éviter les surconsommations énergétiques liées à une mauvaise mise en service ou à un mauvais équilibrage.

5.3.2.2.3. Systèmes de comptage énergétique

Pour ses projets tertiaires faisant l'objet d'une certification environnementale, soit 98 % de sa production, Altarea Cogedim dépasse les exigences réglementaires en matière de comptage et met à disposition des occupants des équipements permettant un suivi fin des consommations d'énergie.

Le traitement aux niveaux « Performant » et « Très Performant » des problématiques d'entretien-maintenance (Cible 7 NF HQE®) garantit ainsi le comptage énergétique *a minima* des équipements suivants : ventilation, chauffage, ECS, éclairage, refroidissement, équipements électromécaniques, éclairage parking et éclairage extérieur, pour :

- Commerce : 100 % (188 216 m²) des opérations certifiées NF HQE®, soit 96 % (en surface) de la production totale du Groupe ;
- Bureau et Hôtel : 95 % (329 529 m²) des opérations certifiées NF HQE®, soit 90 % (en surface) de la production totale du Groupe.

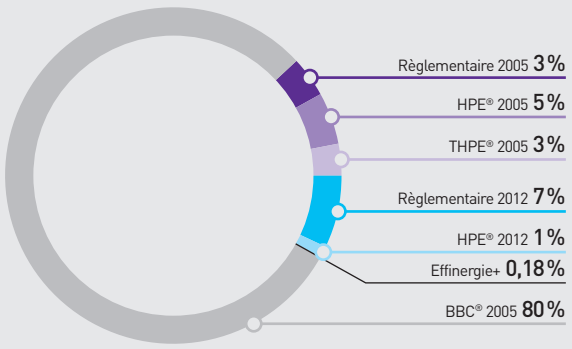
Ces dispositifs permettent de responsabiliser les occupants, en leur offrant les outils de pilotage nécessaires à la connaissance précise de leurs consommations par usage ou par zone, et à l'identification rapide des éventuelles surconsommations.

5.3.2.2.4. Maîtrise de l'énergie des projets Logements

En 2013, les nouveaux développements Logement bénéficiant d'un niveau de consommation énergétique amélioré par rapport à la réglementation thermique applicable à chaque opération, représentent 16 613 logements, soit 89 % (en nombre) de la production totale du Groupe.

Cette valeur, en hausse de trois points par rapport à l'année 2012, prouve à nouveau les capacités d'Altarea Cogedim à anticiper les nouvelles exigences réglementaires sur différentes typologies d'actifs.

Ventilation des projets Logement par niveaux de performance énergétique
(part du nombre de logements)



5.3.2.3. Maîtrise de l'énergie activité Foncière

En 2013, Altarea Cogedim a poursuivi deux actions complémentaires pour renforcer davantage son action de réduction des consommations d'énergie et d'émissions de CO_2 du patrimoine.

La première consiste en la réalisation d'audits énergétiques qui permettent d'élaborer des bilans *in situ* de l'énergie consommée pour chaque actif, en analysant notamment le bâti, les équipements techniques et la gestion opérationnelle. Ces audits, réalisés une fois par site, permettent de définir différents scénarios et préconisations en vue d'établir des plans d'actions à court, moyen et long termes.

Ces plans d'actions traitent du pilotage énergétique des sites ainsi que de l'optimisation voire du renouvellement des équipements techniques. Ils définissent également des préconisations thermiques relatives à la prochaine rénovation globale du centre commercial. Cette première action a concerné l'ensemble du patrimoine d'Altarea Cogedim en 2012 et 2013.

En parallèle, le Groupe a engagé le développement d'un Système de Management Environnemental d'exploitation (SME Altagreen® Patrimoine), en déploiement sur l'ensemble du patrimoine. 100 % des équipes techniques et opérationnelles auront reçu une formation au 30 mars 2014. Ce SME permet une amélioration progressive de la performance environnementale, et donc de la performance énergétique, des centres *via* la généralisation des meilleures pratiques de *reporting* et d'exploitation.

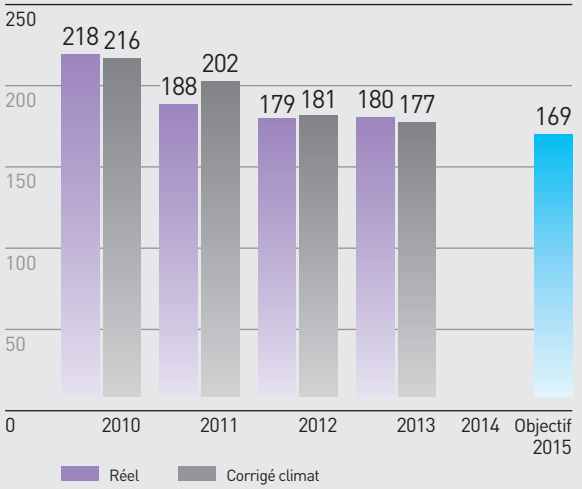
L'association de ces deux actions a pour ambition l'amélioration en continu des performances environnementales des actifs et l'atteinte des objectifs fixés par le Groupe :

- 22 % de réduction de consommation d'énergie primaire par m² de 2010 à 2015 ;
- 24 % de diminution d'émissions de gaz à effet de serre par m² de 2010 à 2015.

Ces ratios consolidés intègrent différentes typologies d'actifs, ayant des consommations d'énergie différentes :

- les centres commerciaux, bénéficiant d'un mail chauffé et climatisé avec boucle d'eau preneurs, sont les actifs les plus énergivores ;
- les Lifestyle Centers, dotés de mails non chauffés et non climatisés mais disposant d'une boucle d'eau preneurs sont des actifs moyennement consommateurs ;
- et enfin, les Retail Parks/Family Village®, dotés d'un mail ouvert et sans boucle d'eau, sont les actifs commerciaux les plus sobres énergétiquement.

Consommations d'énergie du Patrimoine
(périmètre constant en kWhep/m²)



À fin 2013, cette démarche de maîtrise de l'énergie a permis une réduction de 17,1 % des consommations énergétiques à périmètre constant par rapport à 2010.

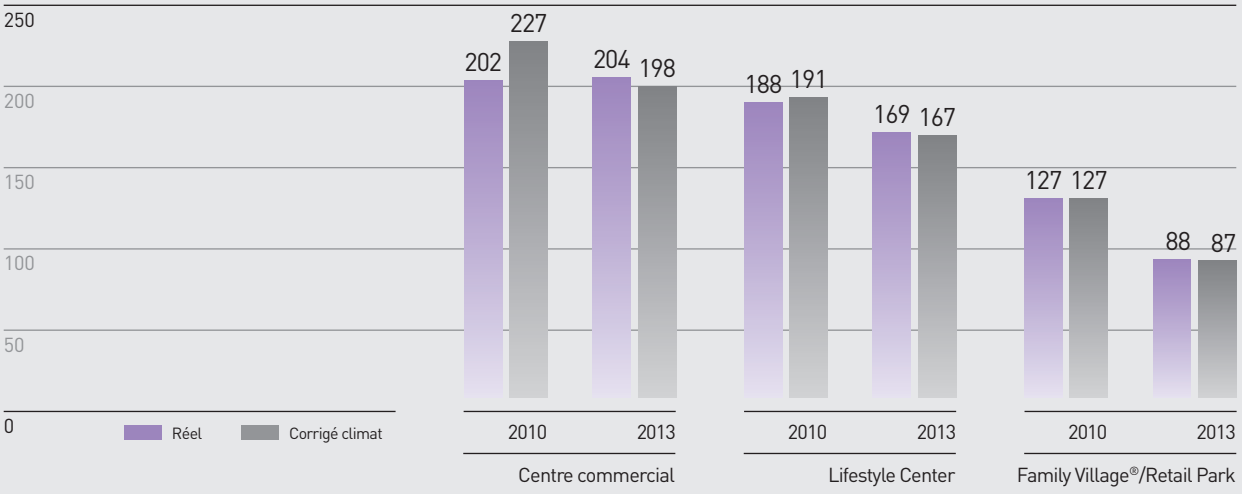
Le Groupe s'est, par ailleurs, doté en 2013 d'un outil permettant de lisser les effets du climat sur les consommations, de façon à pouvoir mieux évaluer l'impact réel de ses actions de réductions. Les conditions climatiques 2013 ayant été défavorables, la baisse des consommations est plus importante à climat constant, avec une réduction de 18,4 % de consommations d'énergie entre 2010 et 2013.

Ces résultats consolidés sont en ligne avec les objectifs de réduction du Groupe à fin 2015.

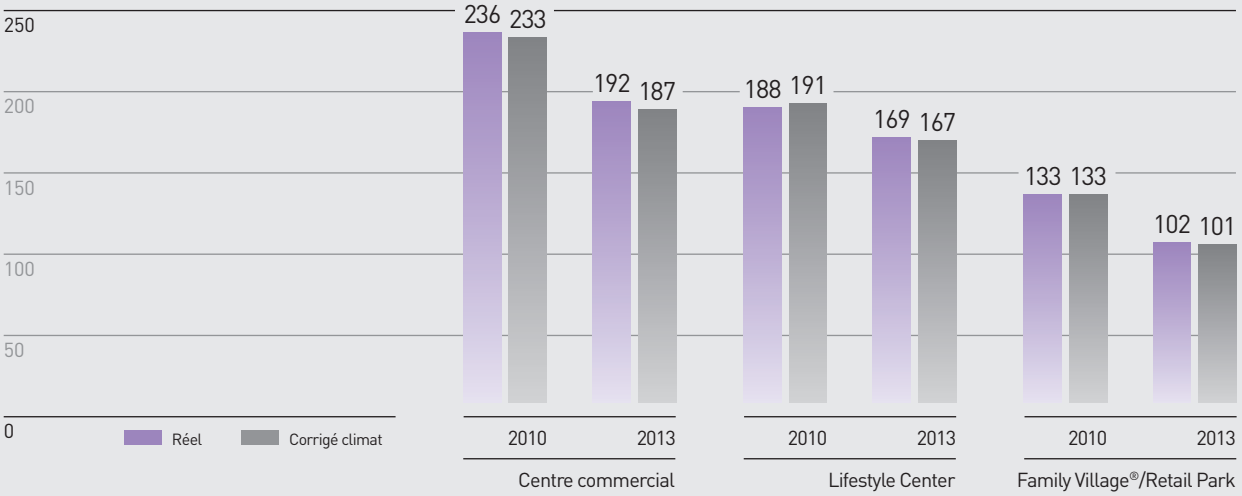
Sur le périmètre courant intégrant les actifs gérés, les acquisitions et les nouveaux actifs mis en exploitation, une baisse des consommations d'énergie primaire de 2,8 % sur la période 2010-2013 est observée. Les gains énergétiques ont principalement porté sur les typologies Family Village®/Retail Park et Lifestyle Center. La légère augmentation des consommations d'énergie pour la typologie centre commercial, à périmètre courant, s'explique par l'entrée dans le périmètre d'analyse d'un important centre commercial énergivore (Cap 3000 à Saint-Laurent-du-Var), pour lequel est prévu un projet de rénovation globale.

Sur la période, le climat défavorable constaté a conduit à une augmentation des consommations d'énergie liées aux besoins de chauffage et de climatisation. Les consommations corrigées pour être à climat constant montrent que l'impact des actions de réduction des consommations a été plus grand que celui affiché à première vue : sur le périmètre courant, la réduction à climat constant est de 13,5 % entre 2010 et 2013.

Consommations d'énergie du Patrimoine par typologie
(périmètre courant en kWhep/m²)



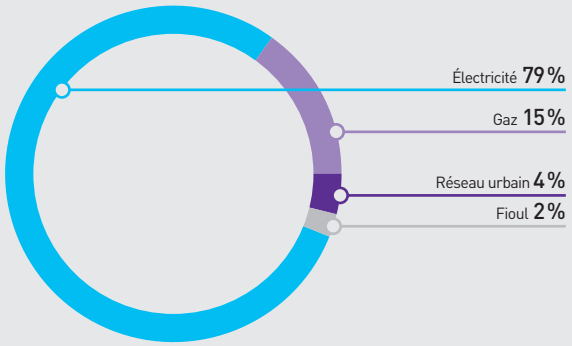
Consommations d'énergie du Patrimoine par typologie
(périmètre constant en kWhep/m²)



Le patrimoine du Groupe bénéficie d'un approvisionnement énergétique constitué à 79 % par de l'énergie électrique. Cette consommation énergétique est composée des consommations des parties communes et privatives gérées directement par Altarea Cogedim. Ce mix énergétique est présenté en énergie finale, plus représentatif des possibilités de choix d'Altarea Cogedim en terme d'approvisionnement énergétique.

Le patrimoine étant alimenté en électricité exclusivement par le groupe EDF, il bénéficie d'une électricité très peu carbonée, constituée à 75,5 % d'énergie nucléaire, 8,9 % d'énergie thermique, 6,5 % de gaz et cogénération, 7,2 % d'énergie hydraulique et 1,9 % d'autres énergies renouvelables (source EDF).

Mix énergétique du Patrimoine
(périmètre courant)



La répartition des surfaces par classe énergétique favorise les actifs de type Family Village®, Retail Park et Lifestyle Center au détriment des centres commerciaux, intrinsèquement plus énergivores en raison de leur mail couvert, éclairé, climatisé et chauffé.

Classe DPE (périmètre courant)	kWhep/m²/an	Nombre de sites	Surface GLA privative	%
A	≤ 80	5	98 392 m²	18 %
B	81 à 120	2	58 069 m²	10 %
C	121 à 180	6	154 290 m²	27 %
D	181 à 230	5	146 226 m²	26 %
E	231 à 330	5	99 731 m²	18 %
F	331 à 450	1	4 564 m²	1 %
G	> 450	1	1 661 m²	0 %
		25	562 934 m²	100 %

5.3.3. GESTION DES SOLS ET BIODIVERSITÉ

Définition de l'enjeu	Utilisation des sols, préservation et développement de la biodiversité pour les nouveaux développements et les sites existants
Niveau de matérialité	Important
Périmètres concernés	Promotion, Foncière

5.3.3.1. Gestion des sols et biodiversité activité Promotion

5.3.3.1.1. Gestion des sols activité Promotion

La recherche et l'optimisation de fonciers font partie intégrante de l'activité Promotion d'Altarea Cogedim. Le Groupe se positionne en faveur d'une utilisation des sols raisonnée pour ses opérations Logement, Bureau & Hôtel et Commerce, résultante d'un équilibre entre densité des programmes et préservation d'espaces verts libres. Ainsi, les opérations de réhabilitation de bureaux représentent plus de 100 000 m², soit 29 % des opérations d'immobilier d'entreprise en cours. D'une manière plus générale, la quasi-totalité des opérations tertiaires s'inscrit dans le cadre de projets de réhabilitations ou de requalifications de quartiers et zones d'aménagement. Lorsque la faisabilité d'une opération sur un bâtiment existant est à l'étude, différents scenarios sont imaginés. La solution la plus pertinente est choisie en fonction des contraintes technico-économiques du projet.

Pour les opérations Logements, une attention particulière est portée à la préservation des espaces verts. C'est pourquoi 82 % des opérations bénéficient d'un espace non construit au moins égal à l'emprise du bâtiment. Ces espaces verts sont un facteur de bien-être pour les occupants, notamment en zone urbaine.

5.3.3.1.2. Biodiversité activité Promotion

Obligatoires dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme pour les projets tertiaires de taille significative, les études sur le respect et le maintien de la biodiversité sont approfondies dans le cadre des certifications environnementales.

En particulier, le recours à un écologue s'est généralisé pour les nouvelles opérations faisant l'objet d'une certification BREEAM® : 100 % (en surface) des opérations tertiaires (Commerce, Bureau & Hôtel) certifiées BREEAM® ont bénéficié de l'intervention d'un écologue, soit 262 487 m².

Ces études, menées par un écologue indépendant, permettent de prendre en compte la faune et la flore locale dans le cahier des charges transmis à l'équipe de maîtrise d'œuvre pendant la phase de programmation. Les recommandations de ces études permettent de préserver la biodiversité du site existant, parfois non bâti, en réintégrant dans le nouveau projet un nombre important d'espèces locales et initialement présentes sur une surface maximale. Ces espaces végétalisés recréés permettront de préserver des corridors écologiques pour les petites et grandes faunes.

Par ailleurs, le Groupe lancera en 2014 des opérations de logements pilotes intégrant un volet biodiversité comprenant espaces verts et installations de ruches. Cette démarche permettra de sensibiliser les occupants des logements ainsi que les collaborateurs du Groupe aux enjeux de respect de la biodiversité.

5.3.3.2. Gestion des sols et biodiversité activité Foncière

5.3.3.2.1. Gestion des sols activité Foncière

Les communes sur lesquelles sont implantés les centres commerciaux du patrimoine d'Altarea Cogedim disposent de POS (plan d'occupation des sols) ou de PLU (plan local d'urbanisme). Ces documents fixent un coefficient d'occupation des sols (COS) devant être respecté. Le COS est en moyenne de 0,3 pour les sites du patrimoine inclus au périmètre de *reporting*. Ce coefficient correspond à la surface bâtie (hors parkings) divisée par la surface de terrain et est représentatif de la densité de construction sur un site.

5.3.3.2.2. Biodiversité activité Foncière

Pour l'activité Foncière, le respect et le maintien de la biodiversité sur les actifs commerciaux du patrimoine sont consolidés par le déploiement progressif de la certification environnementale BREEAM® In-Use, décrite au paragraphe 5.3.1.2.2.

Pour améliorer la réponse aux exigences de cette certification d'exploitation, qui intègre un volet biodiversité, des audits pour chaque famille d'actif seront engagés en 2014. L'engagement du Groupe est d'avoir 100 % des sites inclus au périmètre de *reporting* qui bénéficient d'un plan d'actions biodiversité à fin 2015.

5.3.3.2.3. Pollution des eaux de nappes

En cas de rejet d'eau en milieu naturel, conformément à l'article L. 1331-5 du Code de la santé Publique, ou si les règlements d'urbanisme l'exigent, les effluents autres que domestiques doivent être dotés d'un dispositif de traitement.

Ainsi, les rejets d'eaux pluviales provenant des centres commerciaux font l'objet de traitement par des séparateurs à hydrocarbures sur 17 sites du patrimoine, soit 82 % du patrimoine inclus au périmètre de *reporting* en surface. Ces équipements sont curés par des sociétés spécialisées au moins une fois par an avec émission de Bordereaux de Suivi de Déchets Dangereux (BSDD) archivés sur site.

5.3.3.2.4. Pollution des sols

La présence de polluants dans le sol peut représenter un risque pour la santé des personnes fréquentant les centres commerciaux du patrimoine. Il n'existe pas de réglementation spécifique concernant les sites et sols pollués. Lorsqu'un site présente un risque de contamination du sous-sol dû à l'historique mené sur site ou aux activités exploitées (stations-services), Altarea Cogedim dispose systématiquement d'études historiques et documentaires et/ou de diagnostics de pollution, réalisés dans le cadre des opérations de cession ou d'acquisition.

Selon les résultats de ces études, Altarea Cogedim procède aux actions correctives aux problématiques détectées sur 100 % des sites concernés.

5.3.4. TRAITEMENT ET RECYCLAGE DES DÉCHETS

Définition de l'enjeu	Maîtrise de la production de déchets directs et indirects du Groupe, tri sélectif et utilisation de filières de valorisation
Niveau de matérialité	Important
Périmètres concernés	Corporate, Promotion, Foncière

5.3.4.1. Traitement et recyclage des déchets activité Corporate

En 2013, la production de déchets du siège social d'Altarea Cogedim s'est élevée à 648 tonnes. Cette valeur, en hausse de 21,1 % par rapport à 2010, s'explique majoritairement par une augmentation de l'intensité d'usage du bâtiment en cohérence avec l'accueil de nouveaux collaborateurs sur les trois derniers exercices.

5.3.4.2. Traitement et recyclage des déchets activité Promotion

5.3.4.2.1. Déchets de chantier

Pour son activité Promotion, Altarea Cogedim s'appuie sur les certifications environnementales dans sa recherche d'amélioration du traitement des déchets.

Le Groupe impose ainsi un tri sélectif et un suivi précis des déchets de chantier par les entreprises de travaux pour l'ensemble des opérations tertiaires bénéficiant d'une certification, soit 98 % (en mètres carrés) de sa production tertiaire.

Une charte Chantier Groupe a également été mise en œuvre pour l'ensemble des nouvelles opérations Logement à partir de 2014. Au-delà des aspects de limitation des nuisances liées au chantier, cette charte impose des mesures tendant à limiter la production de déchets à la source, à identifier les déchets sur site, à assurer un suivi jusqu'à leur destination finale, et à réaliser une valorisation effective et efficace des déchets.

Afin d'optimiser sa gestion des déchets de chantier, le Groupe pourra, à moyen terme, imposer un taux minimal de valorisation des déchets de chantier à l'ensemble des entreprises de travaux pour l'activité Promotion.

Par ailleurs, les réhabilitations représentent une part importante des projets tertiaires. En réutilisant les structures des bâtiments existants, le Groupe limite ainsi considérablement sa production de déchets.

5.3.4.2.2. Tri sélectif

Pour ses nouvelles réalisations et dans le cadre des certifications environnementales visées (Habitat & Environnement, NF HQE®, BREEAM®, LEED®), le Groupe met systématiquement en place des équipements et des espaces permettant aux futurs utilisateurs et exploitants la réalisation d'un tri sélectif facilité. En témoigne le pourcentage d'opérations bénéficiant d'un traitement au niveau « Performant » ou « Très Performant » de la cible NF HQE® 6 – Gestion des déchets :

- Commerce : 100 % (188 216 m²) des opérations certifiées NF HQE®, soit 96 % (en surface) de la production totale du Groupe ;
- Bureau & Hôtel : 87 % (303 167 m²) des opérations certifiées NF HQE®, soit 83 % (en surface) de la production totale du Groupe ;
- Logement : 81 % (7 105 logements) des opérations certifiées NF HQE®, soit 38 % (en nombre de logements) de la production totale du Groupe.

5.3.4.3. Traitement et recyclage des déchets activité Foncière

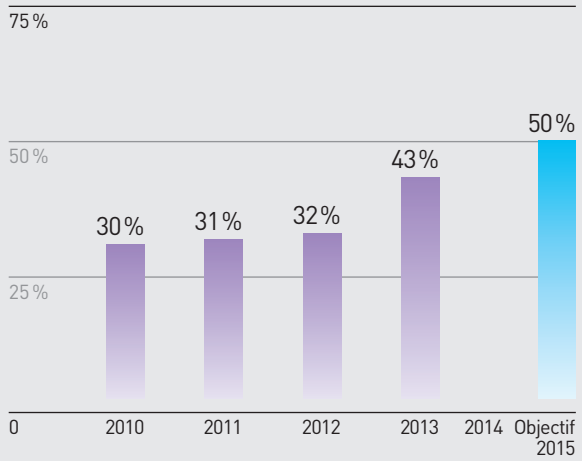
Sur le périmètre courant, Altarea Cogedim observe une baisse de 2 % de la production de déchets. La répartition entre les différentes classes d'actifs permet de constater une nette réduction sur la typologie centre commercial (- 7,8 %), due entre autres à une facturation plus précise des déchets enlevés sur des sites importants comme Espace Gramont à Toulouse. Une augmentation sur les typologies Lifestyle Center (+ 16,8 %) et Family Village®/Retail Park (+ 4,7 %) peut être observée, elle est due notamment à une augmentation de la part des déchets gérés directement par le Groupe sur des sites importants comme Carré de Soie à Vaulx-en-Velin.

À périmètre constant, la production de déchets a baissé de 3 % sur la période 2010-2013.

L'action du Groupe se concentre, non pas sur la diminution de la production de déchets qui est générée en très grande partie par ses locataires et sur laquelle Altarea Cogedim n'a aucune emprise, mais sur l'augmentation du taux de déchets recyclables et du taux de valorisation énergétique ou de matière des déchets gérés.

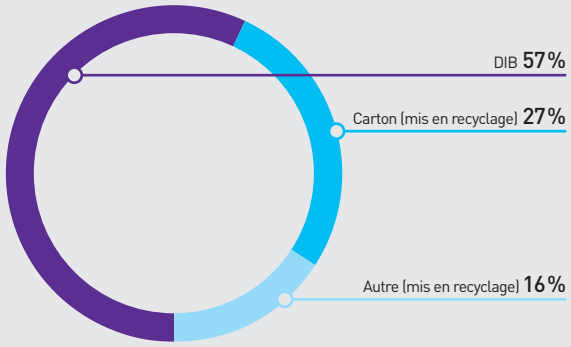
Les déchets du patrimoine sont composés à 57 % de DIB (déchets mélangés) et à 43 % de cartons et autres déchets recyclables. La proportion de déchets recyclables a fortement augmenté en un an en passant de 32 % en 2012 à 43 % en 2013. Cela est dû à la mise en places d'actions visant à augmenter cette part de tri : suivi plus fin du tri effectué par les commerçants, et mise en place de nouvelles typologies de déchets recyclables (verre, déchets fermentescibles...) notamment. Depuis 2010, la proportion de déchets recyclables à périmètre constant a augmenté de 46 %, ce qui est parfaitement compatible avec l'objectif de 50 % de déchets recyclables d'ici à 2015.

Pourcentage de déchets recyclables sur le Patrimoine
(périmètre courant)

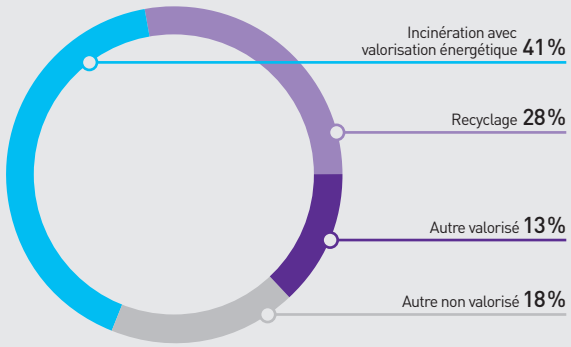


Ces déchets sont ensuite traités par des prestataires sélectionnés pour maximiser le taux de valorisation. Sur l'année 2013, 28 % des déchets produits sur les centres et gérés par le Groupe sont recyclés, 41 % sont incinérés avec valorisation énergétique, et 13 % sont valorisés d'une autre façon (réutilisation ou compostage par exemple). Au total, 82 % des déchets sont valorisés, ce qui est conforme avec l'objectif d'un taux de valorisation supérieur à 80 %.

Ventilation par type de tri des tonnes de déchets produits
(en pourcentage)



Ventilation par type de fin de vie des tonnes de déchets produits
(en pourcentage)



L'action d'Altarea Cogedim s'articule donc autour d'une démarche de sensibilisation auprès des locataires, d'une gestion responsable du tri des déchets au quotidien et par la sélection de prestataires chargés de recycler, de valoriser et d'assurer la traçabilité des déchets dans le cadre des nouveaux contrats de prestation. Les volumes des déchets étant directement liés aux niveaux d'activités commerciales des locataires, le Groupe concentre son effort sur l'augmentation régulière de la part des déchets triés afin de faciliter leur valorisation.

5.3.5. ÉMISSIONS DE GES ET IMPACT CARBONE

Définition de l'enjeu	Mise en place d'une politique globale de réduction des émissions de GES et d'adaptation au changement climatique des métiers du Groupe et de ses activités internes
Niveau de matérialité	Modéré
Périmètres concernés	Groupe, Corporate, Promotion, Foncière

5.3.5.1. Émissions de GES du groupe Altarea Cogedim

Les émissions totales de Groupe s'élèvent à 656 300 tCO_2e. Cela comprend les émissions directes mais aussi indirectes engendrées par son activité, et couvre les scopes 1, 2 et 3 du Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocole).

La méthodologie utilisée pour calculer ces émissions est compatible avec le Bilan Carbone®, le GHG Protocole et l'ISO 14 064.

Altarea Cogedim reporte également des émissions compatibles avec le Bilan GES réglementaire (Article 75 du Grenelle II) – bien qu'étant non soumis à cette réglementation.

Les méthodologies de calcul pour chaque périmètre d'activité sont décrites au paragraphe 5.6.1.2.

5.3.5.1.1. L'empreinte carbone du groupe Altarea Cogedim

Les émissions globales d'Altarea Cogedim regroupent les émissions liées aux activités :

- Corporate (siège social, filiales régionales) ;
- Foncière (patrimoine en exploitation) ;
- Promotion (nouveaux développements) ;
- e-commerce (Rue du Commerce).

Par ailleurs, la distinction a été faite entre les émissions internes et externes, de façon à mieux cerner le niveau de responsabilité du Groupe et les leviers de réduction existants.

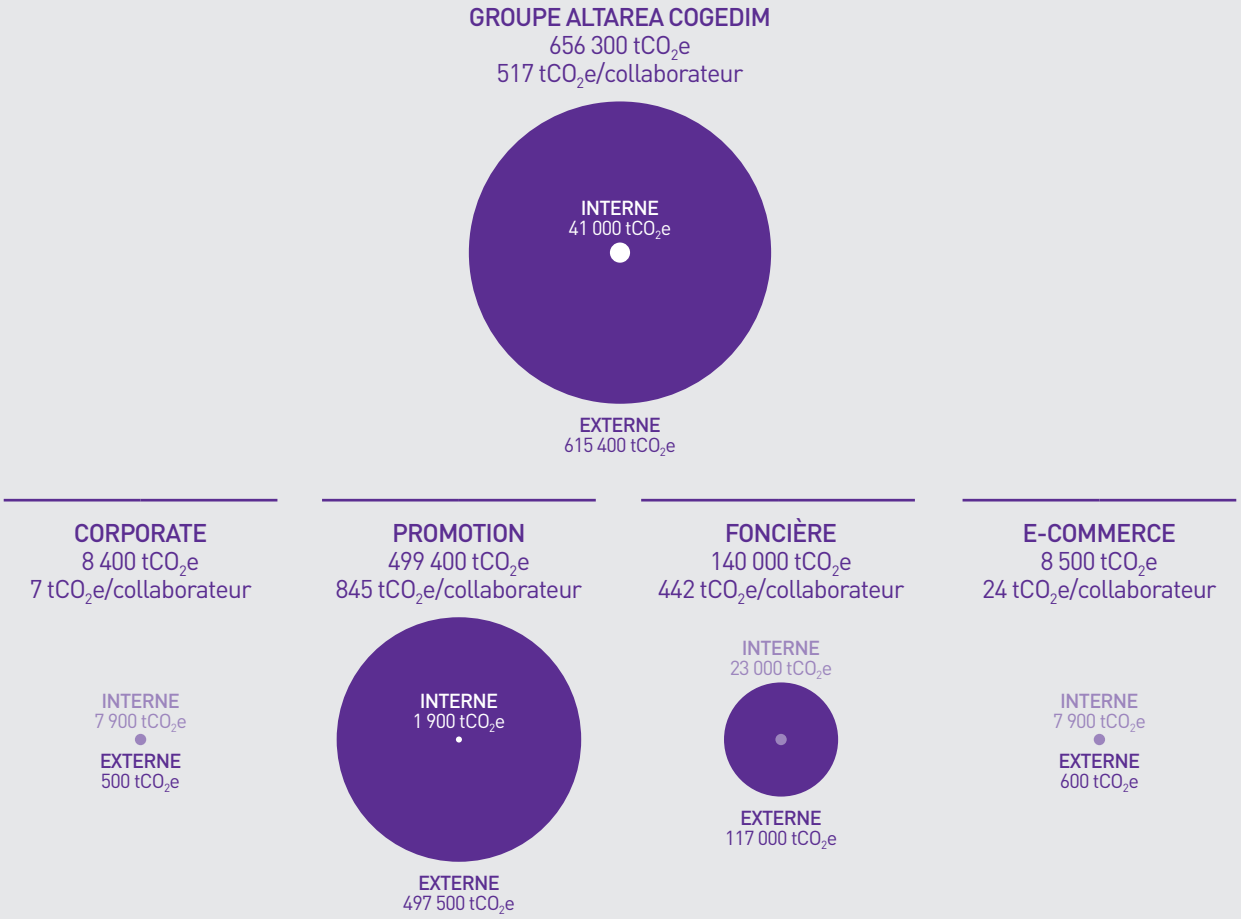
Les émissions « internes » sont directement induites par le Groupe et ses collaborateurs, comme par exemple les déplacements domicile-travail des salariés ou l'énergie utilisée dans les parties communes des centres commerciaux.

Les émissions « externes » sont induites indirectement par l'activité du Groupe. Il s'agit, par exemple, pour la Promotion, des émissions liées à l'activité de construction des bâtiments effectuée par des entreprises de travaux prestataires, ou pour la Foncière, des émissions liées à l'énergie utilisée dans les boutiques, et donc par les preneurs.

Les émissions globales sont égales à la somme des émissions internes et externes.

Le découpage des émissions selon les différents scopes, conformément au GHG Protocole et à l'Article 75 du Grenelle de l'environnement, est disponible au paragraphe 5.7.1.2.

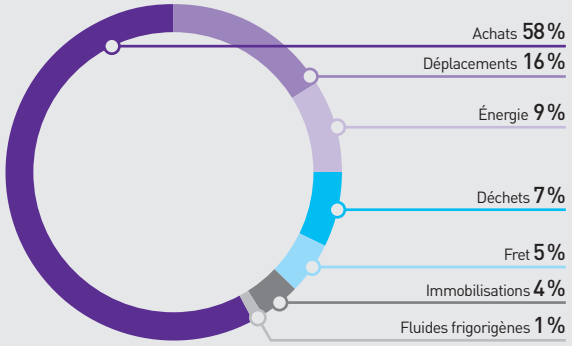
Répartition de l'empreinte carbone d'Altarea Cogedim
(tCO_2e et tCO_2e/collaborateur)



L'activité Promotion constitue 76 % des émissions du Groupe. Celles-ci sont à 99 % externes car dues aux constructions réalisées par les entreprises de travaux et les prestataires externes. L'activité Foncière quant à elle, représente 21 % des émissions globales dont 17 % sont internes car gérées directement par Altarea Cogedim. Les activités Corporate et e-commerce comptent chacune seulement pour 1 % des émissions globales.

Consolidés au niveau du Groupe, les deux postes les plus émetteurs sont les achats et les déplacements. Ceux-ci sont dus, en grande majorité, respectivement aux achats de matériaux des chantiers de construction et aux déplacements des visiteurs se rendant sur les centres commerciaux de la Foncière.

Répartition des émissions de CO_2 du Groupe par poste
(en pourcentage)



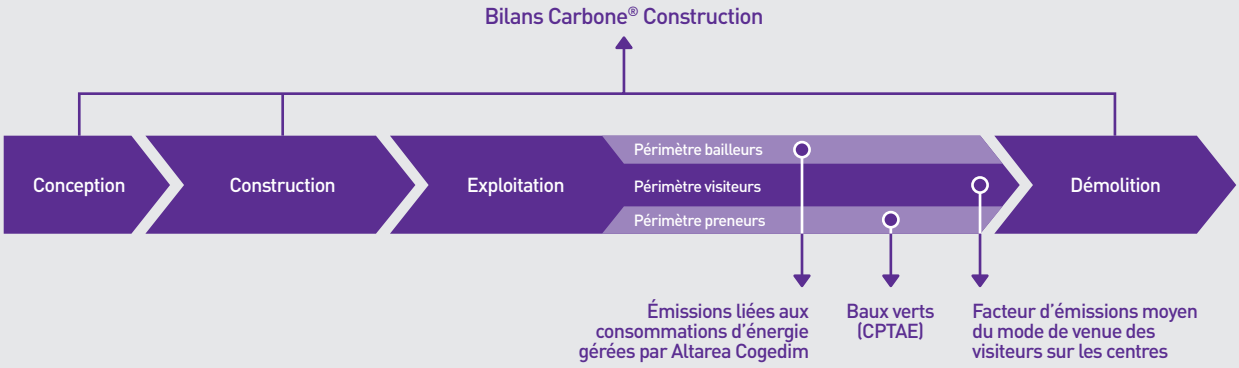
5.3.5.1.2. Réduire l'empreinte carbone du Groupe

Cette analyse globale, ainsi que l'analyse détaillée de chaque Bilan Carbone®, permettent à Altarea Cogedim de déterminer les postes d'actions prioritaires, puis de définir des plans d'action de réduction des émissions de gaz à effet de serre spécifiques à chacune de ses activités. Compte tenu de la part prépondérante des émissions des activités Promotion et Foncière, ces activités font l'objet d'un plan d'action beaucoup plus développé que les émissions des activités Corporate et e-commerce, représentant moins de 2 % des émissions directes et indirectes totales.

- Pour l'activité Corporate, les déplacements constituent 55 % des émissions. L'axe de progrès retenu par le Groupe est la baisse des émissions du parc de véhicules de fonction et de direction. En 2013, les émissions CO_2 de la flotte se situaient à 127,6 gCO_2e/km, soit une baisse de 6,1 % par rapport à 2012. Cette démarche est couplée avec l'augmentation de la proportion de visioconférences pour les réunions entre les filiales et le siège social.
- Les activités immobilières du Groupe représentent plus de 98 % de son empreinte carbone. C'est pourquoi Altarea Cogedim a élaboré des plans d'action et des indicateurs afin de maîtriser les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments sur l'ensemble de leur cycle de vie.

  Les phases de conception, de construction et de fin de vie des bâtiments sont essentielles dans la prise en compte de l'empreinte carbone d'un projet. En effet, pour l'activité Promotion, 76 % des émissions sont dues aux achats de matériaux lors de la construction, et 8 % à la production de déchets lors de la démolition. La réalisation de Bilans Carbone® Construction (voir paragraphe 5.3.5.3.1) permet aux collaborateurs d'Altarea Cogedim de progresser dans la réalisation de projets à faible empreinte carbone, en sélectionnant, par exemple, des procédés constructifs ou des matériaux faiblement carbonés.
  Le choix du site d'un projet et sa proximité aux transports sont également déterminant. Pour l'activité Foncière, 58 % des émissions sont ainsi dues aux transports, majoritairement des visiteurs se rendant sur les centres. L'enjeu d'éco-mobilité, tant sociétal qu'environnemental, conduit donc le Groupe à sélectionner des sites à forte connectivité, et à mesurer sa progression sur ces sujets *via* une série d'indicateurs de proximité aux transports (voir paragraphe 5.5.2).
  Les consommations énergétiques des centres commerciaux représentent le second poste le plus important d'émissions de gaz à effet de serre, avec 23 % des émissions consolidées. Ces émissions sont prises en compte, d'une part, lors de la conception des nouveaux projets commerciaux grâce au travail sur la base des Simulations Thermiques Dynamiques et, d'autre part, lors de la phase d'exploitation, *via* des audits énergétiques donnant lieu à des plans d'action de réduction des consommations sur les postes pilotés par Altarea Cogedim (voir paragraphe 5.3.2.3). D'autre part, l'échange d'informations environnementales et la limitation des consommations d'énergie preneurs, sont formalisés dans le cadre des baux verts et de son annexe, le Cahiers des Prescriptions Techniques, Architecturales et Environnementales (CPTAE), signés avec les locataires (voir paragraphe 5.5.1.3). Pour aller plus loin, Altarea Cogedim a effectué une première étude en 2013, visant à mesurer les consommations énergétiques des preneurs sur le centre commercial d'OKABÉ au Kremlin-Bicêtre. Les résultats obtenus serviront de base à la détermination d'un plan d'action de réduction des consommations d'énergie sur l'ensemble du site.
- L'activité e-commerce représentant seulement 1 % des émissions totales, la réduction de son impact carbone n'est pas considérée comme prioritaire.

Réduire l'empreinte carbone globale d'un centre commercial



5.3.5.1.3. Anticiper et s'adapter au changement climatique

Altarea Cogedim considère les risques liés au changement climatique pour ses activités. Ils peuvent être de différentes natures, par exemple des inondations ou des périodes caniculaires. Le Groupe n'a, à ce stade, pas identifié de risque majeur mais veut anticiper le changement climatique pour pouvoir y faire face, notamment sur l'analyse de sa dépendance au carbone.

En calculant de manière précise l'ensemble des émissions de gaz à effet de serre de ses activités, Altarea Cogedim entend donc les réduire, mais plus encore anticiper des évolutions à venir pour réduire sa vulnérabilité économique.

En effet, les émissions de carbone de son activité sont liées à sa vulnérabilité à :

- la mise en place d'une taxe carbone : plus les activités du Groupe émettent, plus elles seront impactées financièrement directement ;
- l'augmentation du prix des ressources fossiles : plus le Groupe émet, plus le prix des biens et des services dont il a besoin pour fonctionner augmenteront, par effet de répercussion complète ou partielle de ses parties prenantes.

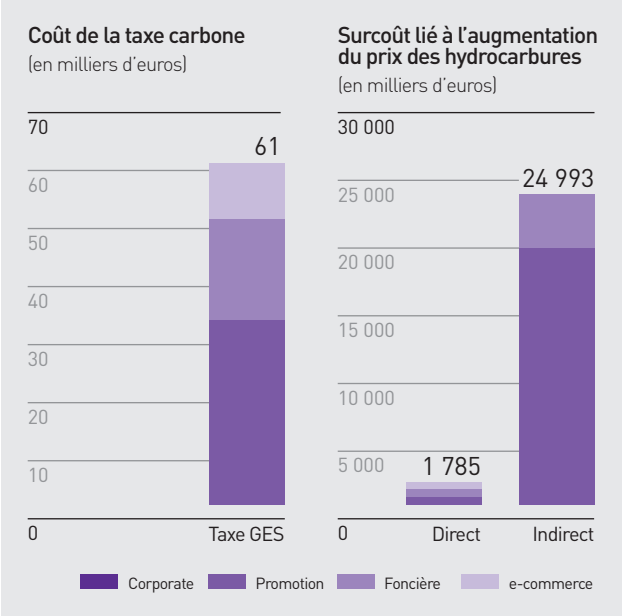
À partir des études décrites ci-dessus, Altarea Cogedim a calculé les surcoûts dans chacun de ces cas.

Concernant l'impact financier lié à la taxe carbone, il a été considéré que celle-ci n'était appliquée que sur les consommations directes de combustibles fossiles (gaz ou fioul pour les sources fixes et carburants pour les sources mobiles).

L'hypothèse prise ici est une taxe à 17 euros/tCO_2e, ce qui correspond au montant que devait avoir la taxe à son lancement en janvier 2010.

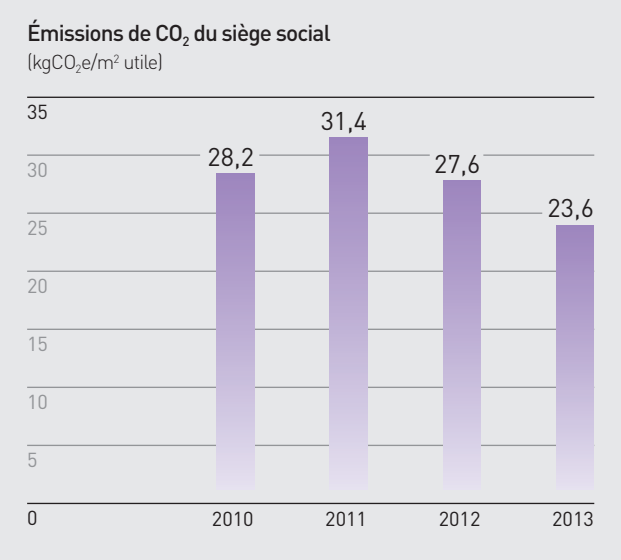
Pour les surcoûts liés à l'augmentation du prix des ressources fossiles, il a été considéré que l'augmentation du prix du pétrole était directement répercutée sur le prix du gaz (à hauteur de 80 %) et du charbon (à hauteur de 90 %).

L'hypothèse prise ici est un baril de pétrole passant de 110 dollars à 150 dollars.



Avec les hypothèses mentionnées ci-dessus, la taxe carbone entraînerait pour Altarea Cogedim un coût direct de 61 000 euros par an, et l'augmentation du prix des hydrocarbures un surcoût de 26,8 millions d'euros par an. Ce surcoût est pour 7 % « direct », c'est-à-dire induit par les activités directement gérées par le Groupe, le reste étant induit par les activités dont celui-ci dépend. Ces coûts « directs » et « indirects » correspondent aux périmètres « internes » et « externes », décrits au paragraphe 5.3.5.1.1.

5.3.5.2. Émissions de GES activité Corporate



Les émissions de CO_2 liées aux consommations d'énergie du siège social sont calculées à partir des données énergétiques transmises par le propriétaire du siège social d'Altarea Cogedim, à partir des facteurs d'émission de CO_2 de chaque fournisseur d'énergie.

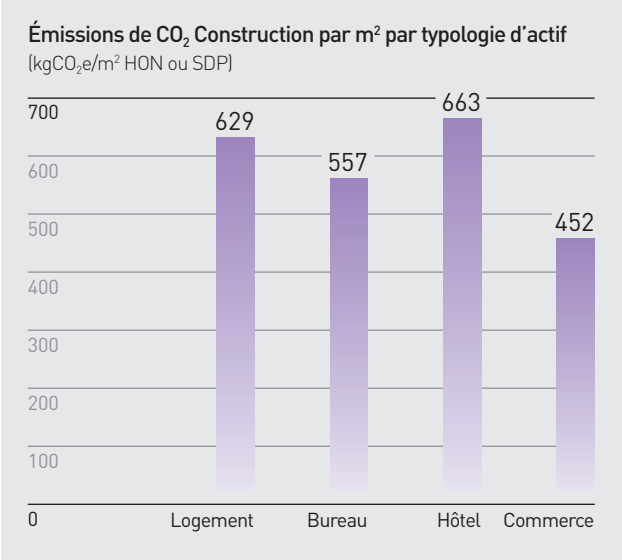
On observe sur la période 2010-2013 une baisse de 16 % des émissions de CO_2 qui récompense la démarche interne lancée auprès des collaborateurs.

5.3.5.3. Émissions de GES activité Promotion

5.3.5.3.1. Bilans Carbone® Construction – énergie grise

Altarea Cogedim réalise un grand nombre de Bilans Carbone® Construction sur ses opérations de promotion. Depuis 2011, ces études sont systématisées pour toutes les opérations tertiaires (Commerce, Bureau & Hôtel) d'une surface supérieure à 10 000 m² HON ou SDP.

Ces études évaluent les émissions de gaz à effet de serre des phases de conception, construction et fin de vie d'une opération. Elles permettent donc notamment de quantifier les émissions liées à l'énergie grise d'un bâtiment.



Les Bilans Carbone® Construction réalisés permettent d'identifier les postes d'émissions les plus importants pour agir et mettre en place des actions de réduction des émissions. La consolidation globale des études montre que 76 % des émissions des opérations du Groupe sont dues aux achats de matériaux lors de la construction, et 8 % à la production de déchets lors de la démolition.

L'étape de conception d'un projet, sur laquelle le Groupe a un impact direct en choisissant des matériaux et des procédés constructifs moins émetteurs, est donc particulièrement importante. Mais la phase de développement et la sélection de fonciers proches des transports en commun permettant des déplacements moins carbonés à court et moyen termes, représentent plus que jamais une action prioritaire pour la stratégie du Groupe. En effet, après 50 années d'exploitation, les émissions liées à la construction d'un immeuble de logements ne représentent plus, en moyenne, que 5 % des émissions globales sur l'ensemble de son cycle de vie. Les émissions de gaz à effet de serre sont alors très majoritairement liées aux déplacements des occupants.

5.3.5.3.2. Émissions de GES liées aux consommations énergétiques des nouveaux projets

Dans le cadre de la maîtrise des émissions de CO_2 liées aux consommations d'énergie des nouveaux développements, le Groupe est soumis à la nouvelle Réglementation Thermique RT 2012 pour l'ensemble de ses typologies de projet. Cette nouvelle réglementation encourage un mix énergétique plus équilibré en pénalisant l'énergie électrique peu émettrice de CO_2 en période creuse mais très carbonée lors des périodes de pointe.

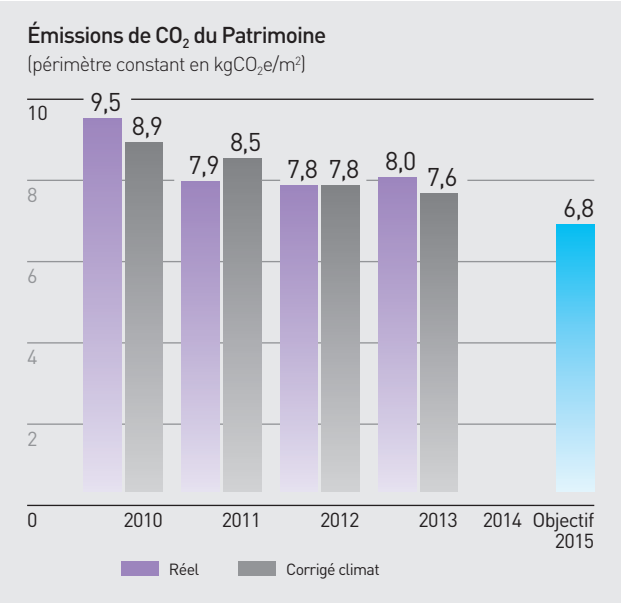
Les profils de consommation énergétique et les émissions de CO_2 associées sont très différents en fonction de la typologie des projets, très stable sur une journée pour un actif commercial à très variable pour un immeuble de logements. La réalisation de Simulations Thermiques Dynamiques (STD) permettant de calculer la totalité des besoins énergétiques d'un projet, démarche développée au paragraphe 5.3.2.2, permet un travail approfondi et plus pertinent sur le mix énergétique et les émissions de CO_2 associées.

À compter de 2014, le Groupe systématisera les études de faisabilité d'approvisionnement en énergie pour ses nouveaux projets neufs. Ces études auront pour objectif de favoriser l'installation d'équipements performants et d'énergies renouvelables, afin d'équiper ses projets de systèmes de production d'énergie peu carbonée et de limiter ainsi la contribution du Groupe au phénomène de changement climatique.

5.3.5.4. Émissions de GES activité Foncière

5.3.5.4.1. Émissions de GES liées aux consommations énergétiques du patrimoine

Les actions engagées par le Groupe pour réduire les consommations d'énergie sur le patrimoine permettent également de réduire les émissions de gaz à effet de serre associées.



Les facteurs d'émissions ont été modifiés en 2013 afin de bénéficier de références plus précises. De plus, pour garantir la comparabilité des résultats entre les différents exercices, les émissions des années précédentes ont été recalculées avec ces nouveaux facteurs. Ceux-ci sont présentés dans la Note méthodologique, au paragraphe 5.6.1.4.

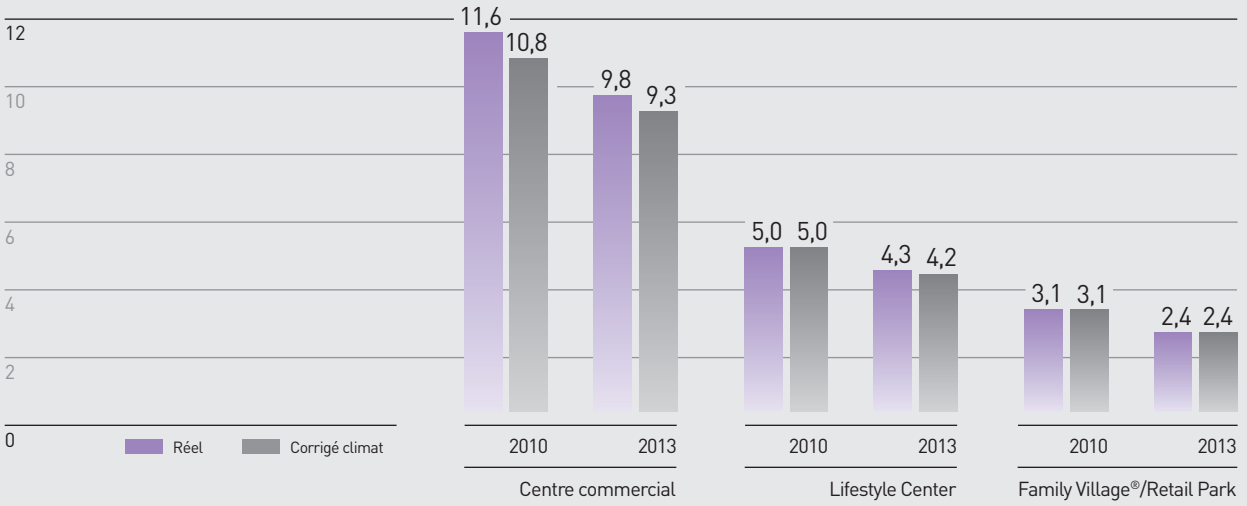
À fin 2013, la démarche décrite pour l'énergie a permis une réduction de 16,0 % des émissions de CO_2 à périmètre constant par rapport à 2010. À climat constant, cette réduction est de 14,4 %.

Ces résultats consolidés constituent une avancée significative vers l'atteinte de l'objectif de réduction de 24 % d'émission de CO_2 sur le patrimoine à fin 2015.

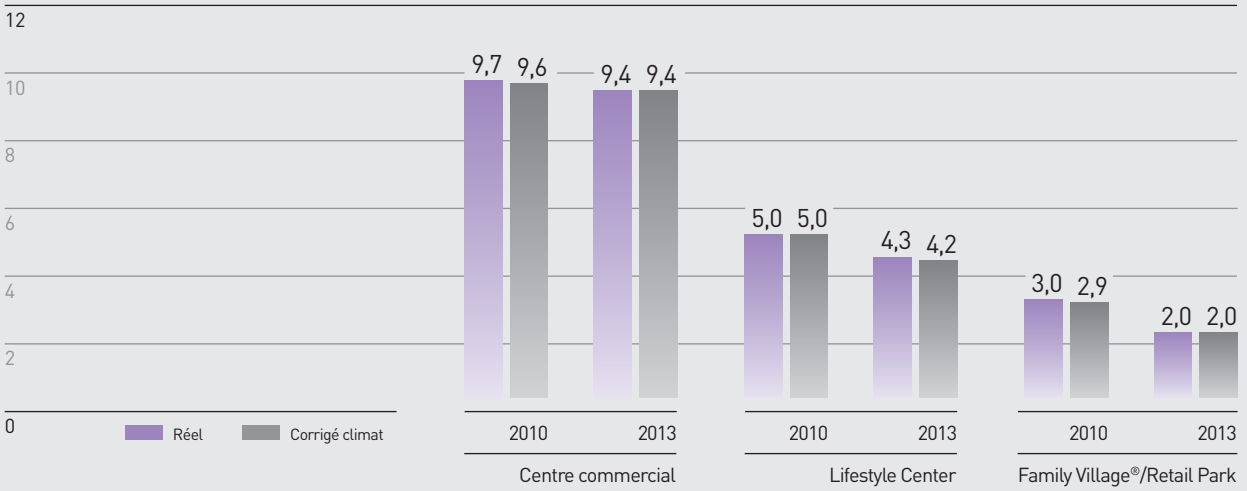
Sur le périmètre courant intégrant les actifs gérés, intégrant les entrées et sorties d'actifs, les émissions de CO_2 sur la période 2010-2013 sont quasi-stables. La répartition entre les différentes classes d'actifs permet de constater une importante réduction sur les typologies Family Village®/Retail Park (- 31,2 %) et Lifestyle Center (- 14,1 %), alors que l'entrée d'un actif énergivore et émetteur de CO_2 dans le périmètre d'analyse fait augmenter les émissions de CO_2 de la typologie Centre commercial (+ 2,9 %).

Sur la période, l'impact climatique défavorable a conduit à une augmentation des consommations d'énergie liées aux besoins de chauffage et de climatisation. Les consommations corrigées pour être à climat constant montrent que l'impact des actions de réduction des émissions a été plus grand que celui affiché à première vue : sur le périmètre courant, la réduction des émissions à climat constant est de 3,3 % entre 2010 et 2013.

Émissions de CO_2 du Patrimoine par typologie
(périmètre constant en $kgCO_2e/m^2$)



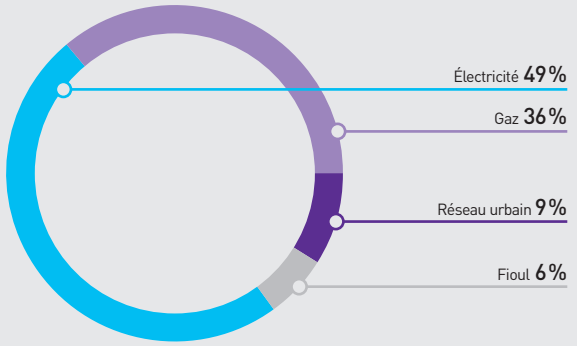
Émissions de CO_2 du Patrimoine par typologie
(périmètre courant en $kgCO_2e/m^2$)



Dans le mix énergétique, l'électricité est la source d'énergie la plus contributrice aux émissions globales, bien que la moins émettrice par kWh. Le fioul, utilisé comme source d'énergie à raison de moins de 2 % du global, est à l'origine de 6 % des émissions totales car il est très émetteur de gaz à effet de serre. Le Groupe profite de sa situation géographique et de son approvisionnement d'énergie électrique d'origine nucléaire pour bénéficier d'un kWh moyen très peu carboné.

L'incidence météorologique impacte fortement le mix énergétique d'une année sur l'autre, majoritairement pour couvrir les besoins en chauffage sollicitant les énergies les plus carbonées.

Mix CO_2 du Patrimoine
(périmètre courant)



Les typologies Centre commercial et, dans une moindre mesure, Lifestyle Center sont les plus émettrices de CO_2 car elles font régulièrement appel à ces énergies plus carbonées pour chauffer les parties communes et privatives.

Classe CO_2 (périmètre courant)	$kCO_2/m^2/an$	Nombre de sites	Surface GLA privative	%
A	≤ 10	19	463 592 m²	83 %
B	11 à 15	3	68 561 m²	12 %
C	16 à 25	2	29 120 m²	5 %
D	26 à 35	0	0 m²	0 %
E	36 à 55	1	1 661 m²	0 %
F	56 à 80	0	0 m²	0 %
G	> 80	0	0 m²	0 %
		25	562 934 m²	100 %

5.3.5.4.2. Émissions de GES liées aux fluides frigorigènes du patrimoine

Le Groupe suit également de manière précise et récurrente les émissions de gaz à effet de serre produites par les équipements de climatisation utilisés sur ses centres. En 2013, ces émissions sont égales à 159,8 tCO_2e.

5.3.6. GESTION DE L'EAU

Définition de l'enjeu	Économie de la ressource en eau et limitation de l'imperméabilisation des sols
Niveau de matérialité	Modéré
Périmètres concernés	Corporate, Promotion, Foncière

5.3.6.1. Gestion de l'eau activité Corporate

En 2013, les consommations d'eau du siège social d'Altarea Cogedim ont représenté 6 748 m³. Cette valeur, en hausse de 7,7 % par rapport à 2010, s'explique majoritairement par une augmentation de l'intensité d'usage du bâtiment en cohérence avec l'accueil de nouveaux collaborateurs durant ces trois dernières années.

5.3.6.2. Gestion de l'eau activité Promotion

Pour 100 % de ses projets tertiaires (Commerce, Bureau & Hôtel), Altarea Cogedim impose un comptage des consommations d'eau pour la phase chantier, par l'intermédiaire d'une Charte chantier à faibles nuisances. Pour les opérations Logement, une Charte chantier Groupe sera mise en œuvre en 2014 pour 100 % des nouveaux projets. Cette charte impose notamment aux entreprises la réalisation d'un suivi des consommations durant toute la durée du chantier et la sensibilisation des ouvriers sur ces sujets.

Dans le cadre de ses projets commerciaux, consommateurs d'espace par nature, Altarea Cogedim intègre dès la phase de conception des solutions techniques (béton poreux, places en Evergreen, espaces verts...) limitant l'imperméabilisation des sols, et réalise des bassins de rétention de manière à limiter le ruissellement de l'eau et la saturation des réseaux locaux. Pour éviter les phénomènes de pollution de l'eau, le Groupe se conforme aux réglementations locales en vigueur pour l'installation de dispositifs techniques de prétraitement des eaux avant rejet. Par ailleurs, tous les projets commerciaux du Groupe intègrent des équipements de récupération d'eau de pluie pour l'arrosage, le nettoyage des sols et le remplissage des systèmes de sécurité-incendie.

Tous les nouveaux développements intègrent également des équipements sanitaires hydro-économes. Par exemple, des urinoirs secs ont été installés en équipements pilotes dans le Family Village® Costières Sud à Nîmes.

Le niveau d'engagement d'Altarea Cogedim sur ces thématiques peut être attesté par le pourcentage d'opérations bénéficiant d'un traitement au niveau « Performant » ou « Très Performant » de la cible NF HQE® 5 – Gestion de l'eau :

- Commerce : 78 % (146 808 m²) des opérations certifiées NF HQE®, soit 75 % (en surface) de la production totale du Groupe ;
- Bureau & Hôtel : 63 % (217 489 m²) des opérations certifiées NF HQE®, soit 60 % (en surface) de la production totale du Groupe ;
- Logement : 78 % (6 871 logements) des opérations certifiées NF HQE®, soit 37 % (en nombre de logements) de la production totale du Groupe.

Pour ses projets tertiaires faisant l'objet d'une certification environnementale, soit 98 % de sa production, Altarea Cogedim dépasse les exigences réglementaires en matière de comptage de l'eau et met à disposition des occupants des équipements permettant un suivi fin des consommations d'eau.

Le traitement aux niveaux « Performant » et « Très Performant » des problématiques d'entretien-maintenance (Cible 7 HQE®), garantit ainsi aux occupants l'installation d'outils de pilotages nécessaires à la connaissance précise de leurs consommations par usage ou par zone, et à l'identification rapide d'éventuelles fuites, pour :

- Commerce : 100 % (188 216 m²) des opérations certifiées NF HQE®, soit 96 % (en surface) de la production totale du Groupe ;
- Bureau & Hôtel : 95 % (329 529 m²) des opérations certifiées NF HQE®, soit 90 % (en surface) de la production totale du Groupe.

5.3.6.3. Gestion de l'eau activité Foncière

Dans le cadre de la gestion de l'eau de son patrimoine, Altarea Cogedim gère et reporte 100 % des consommations d'eau qui lui sont facturées. Cela comprend l'eau des parties communes pilotée directement par Altarea Cogedim (35 % des consommations gérées, périmètre bailleur), et également pour la grande majorité des sites, l'eau des parties privatives (65 % des consommations gérées, périmètre preneur), qui représente les consommations des locataires et qui peuvent être isolées. Ainsi, le Groupe communique des indicateurs sur les consommations d'eau totales ainsi que sur les consommations spécifiques aux parties communes, sur lesquelles se concentrent les actions de réduction d'Altarea Cogedim.

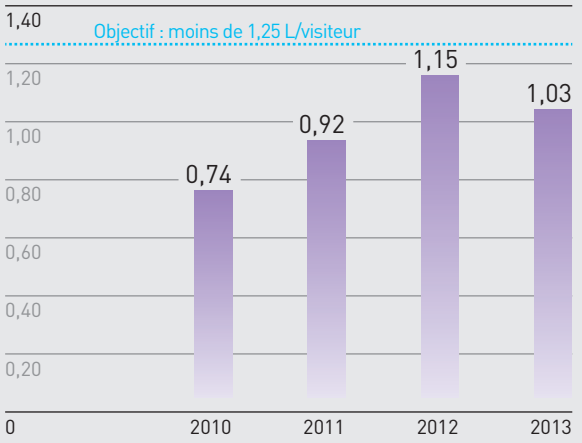
Sur le périmètre courant, intégrant les actifs gérés, les entrées et les sorties d'actifs, le Groupe observe une augmentation de 14 % de la

consommation en eau totale achetée sur les réseaux locaux. La répartition entre les différentes classes d'actifs permet de constater une importante réduction sur les typologies Family Village®/Retail Parks (-26,0 %), alors que le renforcement des tests des systèmes de sécurité incendie (*sprinklage*), ne pouvant pas toujours être réalisés par la récupération d'eau de pluie, a fait augmenter très fortement la consommation des typologies Centre commercial (+14,4 %) et Lifestyle Center (+23,9 %).

À périmètre constant, Altarea Cogedim observe une diminution de 0,4 % des consommations d'eau totales (périmètre bailleur-preneur), et une diminution de 14,0 % des consommations d'eau spécifiques aux parties communes (périmètre bailleur) sur la période 2010-2013. Cette évolution, à périmètre comparable, met en évidence les efforts effectués sur les sites pour mieux gérer les consommations d'eau, notamment en repérant et réparant les fuites le plus tôt possible, et en installant des équipements sanitaires hydro-économes.

Le ratio consommations d'eau des parties communes par visiteur est égal à 1,03 en 2013 pour le périmètre courant, ce qui est conforme à l'objectif du Groupe de se maintenir sous 1,25 L/visiteur.

Consommations d'eau des parties communes sur le Patrimoine
(périmètre courant en L/visiteur)



5.3.7. AUTRES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

5.3.7.1. Gestion des matières premières

Afin de limiter les consommations de ressources induites par ses activités, Altarea Cogedim développe des projets dont l'obsolescence technique et fonctionnelle est minimisée. Pour ce faire, le Groupe conçoit des bâtiments adaptables et modulables. Les espaces de boutique des projets commerciaux sont par exemple livrés en « coque brute », permettant aux enseignes de réaliser leurs aménagements sans modifications structurelles. Les réhabilitations et les restructurations, plus vertueuses en termes d'utilisation des ressources, représentent par ailleurs près d'une opération d'immobilier d'entreprise sur trois.

D'autre part, le Groupe prescrit des systèmes et matériaux durables, facilement exploitables, maintenables et réparables. Lorsque cela est possible, les produits bénéficiant d'un label environnemental et les produits issus de recyclage et recyclables sont privilégiés. Les modes constructifs permettant une utilisation rationalisée des ressources, tels que la préfabrication et le calepinage sont de plus favorisés. Afin d'arbitrer les choix de procédés constructifs et de matériaux pour ses projets tertiaires, le Groupe a également la possibilité de réaliser des études en coût global et des analyses de cycle de vie.

Altarea Cogedim s'emploie à utiliser de manière raisonnée les matières premières nécessaires au développement de ses activités. Lorsque cela est possible, les ressources bénéficiant d'un label de gestion responsable (type bois FSC/PEFC) sont ainsi privilégiées. L'action prioritaire d'Altarea Cogedim sur la gestion des matières premières se fait en faveur de la réduction de l'impact carbone des matériaux nécessaires à la réalisation de ses projets, mesuré notamment au travers des Bilans Carbone® Construction pour les opérations de promotion décrits au paragraphe 5.3.5.3.1.

5.3.7.2. Nuisances et pollutions en phase chantier

Dans le cadre de son activité Promotion, Altarea Cogedim tente de limiter au maximum les nuisances et pollutions engendrées par les activités de construction. À cet effet, une Charte de Chantier à faibles nuisances est systématiquement appliquée pour les opérations tertiaires. Le pourcentage d'opérations bénéficiant d'un traitement au niveau « Performant » ou « Très Performant » de la cible 3 NF HQE® – Chantier à faible impact environnemental permet d'attester de l'engagement du Groupe sur ces sujets :

- Commerce : 100 % (188 216 m²) des opérations certifiées NF HQE®, soit 96 % (en surface) de la production totale du Groupe ;
- Bureau & Hôtel : 93 % (322 938 m²) des opérations certifiées NF HQE®, soit 88 % (en surface) de la production totale du Groupe.

Une Charte chantier Groupe a également été mise en œuvre pour l'ensemble des nouvelles opérations Logement. Cette charte impose des mesures tendant à limiter la pollution des sols, de l'eau et de l'air, ainsi que l'ensemble des nuisances visuelles et acoustiques liées au chantier.

5.3.7.3. Provision pour les autres impacts environnementaux

Les activités Promotion, Foncière et e-commerce d'Altarea Cogedim ne sont pas soumises à une gestion des risques environnementaux nécessitant des investissements programmés afin de remettre en conformité réglementaire des équipements techniques ou des bâtiments. De ce fait, aucune provision ou garantie spécifique n'est mise en place par le Groupe.

5.4. PERFORMANCE SOCIALE

5.4.1. REPRÉSENTATIVITÉ, DIVERSITÉ ET DIALOGUE SOCIAL

Définition de l'enjeu	Anticipation de l'évolution des effectifs, en lien avec l'évolution de la pyramide des âges dans un contexte de dialogue social productif. Lutte contre toutes sortes de discriminations, formes de handicap, et conformité aux principes des Droits de l'Homme
Niveau de matérialité	Important
Périmètre concerné	Groupe

5.4.1.1. L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, âge et zone géographique

Après une année 2012 marquée par l'intégration de l'ensemble du personnel de Rue du Commerce, l'effectif du Groupe a continué à progresser en 2013, avec 1 221 collaboratrices et collaborateurs en CDI au 31 décembre, soit une augmentation de 5 %. En ajoutant les CDD présents au 31 décembre 2013, ce chiffre s'élève à 1 286 personnes, avec 56 % de femmes et 44 % d'hommes, une répartition équivalente à celle de 2012. La part des cadres dans l'entreprise, de l'ordre de 63 %, est quant à elle en augmentation (60 % en 2012).

Chaque année le Groupe confirme son engagement dans le développement de ses trois métiers en privilégiant les embauches en CDI, avec 188 recrutements réalisés en 2013. La part des CDI dans l'effectif total est toujours prépondérante puisqu'elle concerne 95 % du personnel du Groupe.

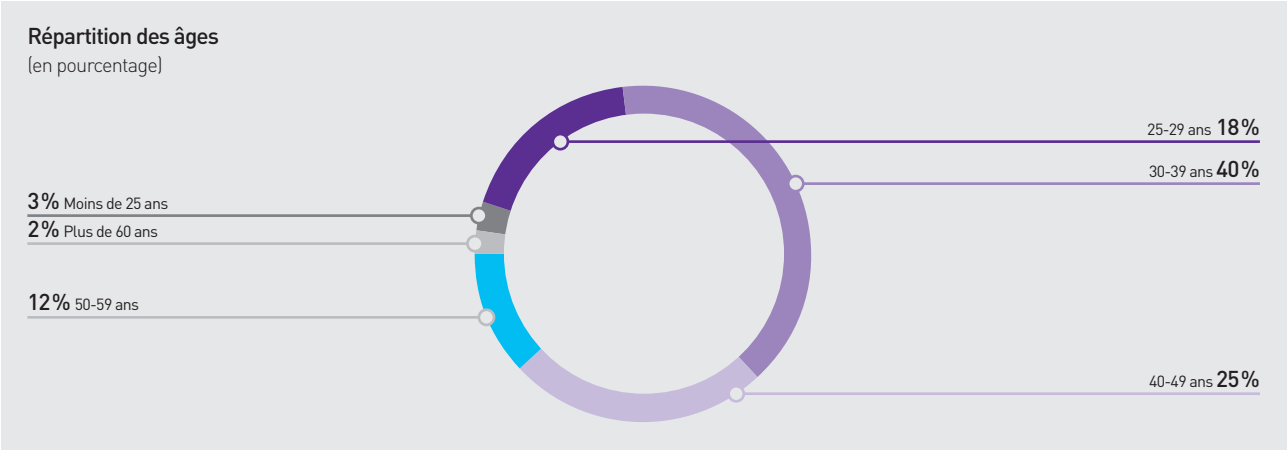
Quant aux CDD, sur les 186 contrats au cours de l'année, majoritairement pour du surcroît temporaire d'activité, 32 d'entre eux (soit 17 %) se sont conclus par une intégration dans le Groupe en CDI.

Comme l'année passée, l'âge moyen est de 38 ans ; l'ancienneté moyenne a, quant à elle, augmenté, passant de 5,5 ans à un peu plus de 6 ans à fin décembre 2013.

97 % des salariés exercent leur activité en France, le personnel hors France est réparti entre l'Italie, l'Espagne et le Luxembourg.

Répartition des effectifs par type de contrat (CDI et CDD), par sexe, par âge et ancienneté

	CDI	CDD	Total Groupe	Âge moyen	Ancienneté moyenne
Hommes	548	22	570	37,5	5,6
Femmes	673	43	716	38,6	6,7
Total	1 221	65	1 286	38,1	6,2



Répartition des effectifs par sexe et zone géographique

	France	Italie	Espagne	Luxembourg	Total
Hommes	558	10	1	1	570
Femmes	692	19	5	0	716
Total	1 250	29	6	1	1 286

5.4.1.2. Les embauches et les licenciements

La politique de recrutement est restée active, avec un total de 310 embauches (CDI et CDD confondus), mais différenciée selon les besoins de chaque activité.

Pour le Logement, des créations de postes ont été nécessaires pour poursuivre le développement dans un certain nombre de filiales régionales, et pour accompagner l'évolution de la stratégie de l'entreprise vers une production généraliste générant plus de volumes, nécessitant le renforcement des équipes notamment sur les postes de responsables développement.

Dans le Commerce, les enjeux relatifs à l'ouverture de nouveaux centres commerciaux, tels que le Qwartz à Villeneuve-la-Garenne, ont généré la constitution de nouvelles équipes. Il est à noter que dans le cadre de cessions totales ou partielles d'actifs, la Foncière veille à conserver les mandats de gestion et par conséquent les personnels en place.

Rue du Commerce a continué à recruter de manière importante pour accompagner le développement de la société. Ainsi, 80 personnes ont été embauchées en CDI, notamment pour accompagner la stratégie de développement du département informatique.

Dans les fonctions transverses, la direction du développement durable a été renforcée.

Au total, le Groupe a embauché 188 personnes en CDI pour pourvoir à 46 % des créations de postes et à 54 % des remplacements.

- 42 % ont concerné le e-commerce ;
- 37 % le Logement ;
- 14 % le Commerce ;
- 5 % les fonctions transverses ; et
- 2 % les Bureaux.

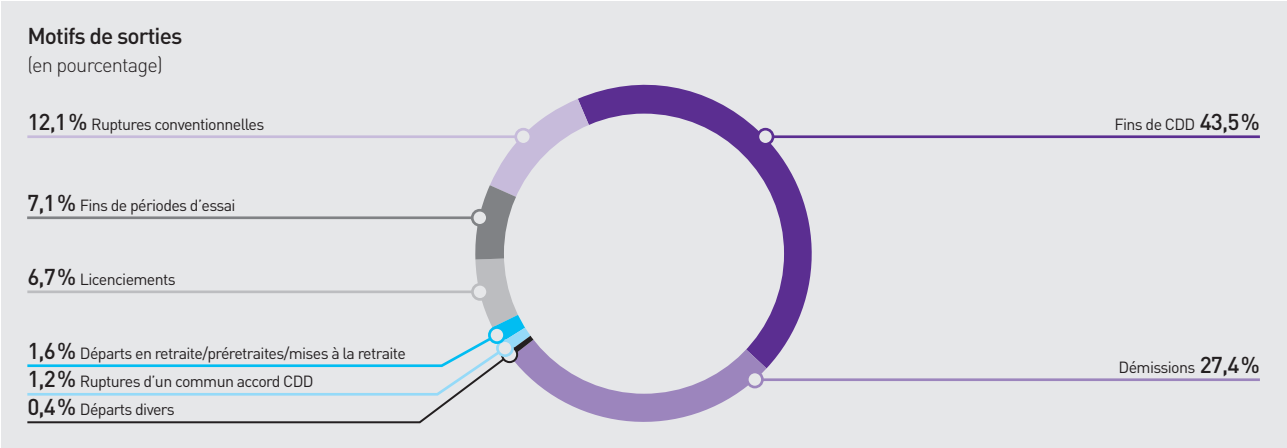
Les embauches en CDD concernent, pour 52 % d'entre elles, Rue du Commerce et s'expliquent par la saisonnalité de l'activité. En effet, lors de la période de Noël ou des soldes, l'activité nécessite des ressources supplémentaires. Enfin, la population de Rue du Commerce est jeune : ainsi, les salariés en congé maternité ou congé parental sont naturellement remplacés par des personnes en CDD. Rue du Commerce encourage la pérennisation des emplois puisque, sur les 80 personnes embauchées en CDI, 26 sont des passages de CDD à CDI, soit 33 % des embauches en CDI.

Répartition des embauches par contrat et ligne d'activité

	e-commerce	Logement	Commerce	Bureau	Fonctions transverses	Total
CDI	80	69	26	3	10	188
CDD	64	38	13	0	7	122
Total	144	107	39	3	17	310

Le taux de départ (hors Rue du Commerce) enregistré à fin 2013 est de 14 % (nombre de départs/effectif moyen), soit une stabilité par rapport à 2012. En intégrant les départs de Rue du Commerce, ce taux s'élève à 20 %. En effet, dans le secteur du e-commerce, le taux de départ est généralement élevé du fait de la jeunesse de ses métiers, et des mouvements de CDD.

Comme en 2012, les fins de CDD constituent donc le motif majoritaire de départ (43,5 %), suivi des démissions (27,5 %). 17 licenciements ont été enregistrés, soit 7 % des départs. Enfin, sur la totalité des départs, seuls 13 % des salariés démissionnaires avaient moins de trois ans d'ancienneté.



L'intégration du personnel reste une priorité à travers les « Journées Crescendo » d'intégration organisées depuis 2010, qui ont pour but de mieux appréhender les enjeux du Groupe, et de créer des liens entre collaborateurs des différentes entités. 90 nouveaux embauchés ont apprécié cette année de pouvoir échanger avec les dirigeants du Groupe dans le cadre d'une plénière le matin, et de visiter l'après-midi le programme de logements Villa aux Fleurs à Nanterre représentatif de la gamme A et B, ainsi que le chantier du futur centre commercial Le Qwartz à Villeneuve-la-Garenne.

La synergie est également à l'honneur dans le cadre des « Comités des Managers », qui permettent aux cent managers du Groupe, deux à trois fois par an, d'échanger sur des thématiques organisationnelles et stratégiques, et de partager leurs expériences et savoir-faire. Ces cent managers sont également au fait de l'actualité sociale et juridique de leur branche d'activité et de l'ensemble des thématiques RH du Groupe à travers les « Rendez-vous RH » animés entre février et mars par la direction des ressources humaines.

5.4.1.3. L'organisation du temps de travail

Deux unités économiques et sociales (UES) regroupent le personnel du Groupe travaillant en France (hors Rue du Commerce) : l'UES Altarea et l'UES Cogedim.

En application des accords d'entreprises relatifs à la loi sur les 35 heures, l'organisation du travail au sein de chaque UES repose sur deux types de dispositifs en fonction du statut des salariés :

- un forfait annuel en jours pour les cadres autonomes ;
- un horaire hebdomadaire collectif défini pour les cadres qui ne sont pas en forfait jours et pour le personnel non-cadre.

Des jours de RTT sont octroyés pour chaque dispositif.

Pour Rue du Commerce, deux dispositifs encadrent l'organisation du temps de travail :

- un contrat hebdomadaire 37 h ouvrant droit à un RTT par mois ;
- un contrat hebdomadaire 36 h ouvrant droit à 0,5 RTT par mois.

3,73 % de l'effectif total du Groupe travaille à temps partiel. 54 % des salariés à temps partiel sont sur un taux d'activité à 80 % d'un temps plein, ils sont majoritaires comme en 2012. 27 % des salariés à temps partiel sont sur un taux compris entre 50 et 80 %, et 19 % avec un taux d'activité inférieur à 50 %.

Sur les 48 salariés exerçant leur activité à temps partiel, 45 sont des femmes.

Les 1 286 personnes présentes dans l'effectif au 31 décembre correspondent à 1 246 ETP (Équivalent Temps Plein).

Le nombre d'heures théoriques travaillées (hors heures supplémentaires) est de 1 982 297 heures. Seule Rue du Commerce a recours aux heures supplémentaires au sein du Groupe (3 370 heures), pour faire face aux pics d'activité.

Au niveau du Groupe, le recours à l'intérim a représenté 24 597 heures enregistrées sur l'année, soit un taux de recours de 1,24 %, un chiffre en baisse par rapport à 2012. Cela s'explique par la diminution significative, de l'ordre de 61 %, du recours à l'intérim au sein de Rue du Commerce, qui reste donc dans sa logique de pérennisation des emplois et utilise l'intérim majoritairement pour des surcroîts d'activité liés encore une fois à la saisonnalité de l'activité (essentiellement dans l'entrepôt de Saint-Quentin-Fallavier).

5.4.1.4. Respecter la diversité

Attentif à son empreinte sociale, convaincu que la mixité et la diversité sont une source d'efficacité et d'innovation sociale dans l'entreprise, le Groupe s'est engagé depuis plusieurs années dans un Chantier de la diversité, autour de trois axes principaux : la parité entre les hommes et les femmes, les actions en direction des jeunes et des seniors, et la prise en compte du handicap.

La signature de la charte de la diversité en 2013 formalise cet engagement et vise à approfondir la démarche du Groupe dans ce domaine. Conformément aux engagements formulés l'année dernière, l'ensemble du personnel RH impliqué dans ces thématiques a participé à une journée de « formation RH : non-discrimination et diversité » animée par un consultant expert de la diversité. Cette journée a permis d'alimenter la réflexion sur les enjeux du Groupe et pour le sujet du handicap, d'aboutir à un partenariat avec l'Agefiph. (Association de gestion du fonds pour l'insertion professionnelle des personnes handicapées). En matière d'embauche, le processus de recrutement est strictement fondé sur les compétences et les qualifications des candidats. La rémunération à l'embauche est déterminée en fonction de critères objectifs basés sur les diplômes, l'expérience professionnelle, les pratiques de marché, afin de respecter l'adage « à compétences égales, salaire égal ».

Par ailleurs, Altarea Cogedim n'a pas d'activité dans des pays où le droit social n'est pas conforme aux conventions de l'OIT et n'a jamais fait l'objet de plainte sur des sujets de discrimination.

25 nationalités sont représentées dans l'effectif au 31 décembre.

La parité entre les hommes et les femmes a toujours été considérée comme un facteur d'enrichissement collectif et de cohésion sociale. Les plans d'action sur l'égalité professionnelle mis en œuvre dans chaque entité du Groupe lui ont donné un cadre d'action plus large et formalisé avec des axes concrets, tels que l'accès à la formation.

Les femmes représentent, comme en 2012, 56 % de l'effectif total et 44 % des cadres de l'entreprise. La part des cadres parmi les femmes est en augmentation, de l'ordre de 50 % (contre 46 % en 2012). Elles représentent 52 % de l'effectif formé.

En matière d'embauches en CDI, on constate comme en 2012 une parfaite égalité entre les hommes et les femmes. Il en est de même pour les promotions, puisque 51 % des salariés promus sont des femmes. Par ailleurs, parmi les salariés ayant bénéficié d'une ou plusieurs formes de mobilité, 48 % sont des femmes.

La part des femmes dans le comité des managers s'est maintenue, de l'ordre de 24 %, comme en 2012.

Les actions en direction des jeunes et des seniors ont fait l'objet en 2013 d'un contrat de génération conclu dans chaque entité juridique du Groupe, dans la continuité du plan d'action en faveur des seniors qui était en vigueur jusqu'en 2012. Le contrat de génération a pour objectifs de faciliter l'insertion durable dans l'emploi des jeunes âgés de moins de 27 ans par leur accès à un contrat à durée indéterminée ; de favoriser l'embauche et le maintien en emploi des salariés ayant au moins 55 ans ; et d'assurer la transmission des savoirs et des compétences.

Pour assurer cette transmission, la démarche du tutorat s'est poursuivie en 2013 avec le déploiement des savoir-faire de neuf tuteurs auprès de stagiaires, apprentis ou nouveaux embauchés.

Des entretiens de seconde partie de carrière ont été proposés à 34 salariés en 2013 et ont abouti dans plusieurs cas à la mise en œuvre de formations ou de bilans de compétences.

L'insertion des jeunes en entreprise s'est nettement accentuée en 2013, avec 53 stagiaires rémunérés et 69 jeunes en contrats en alternance (36 en 2012), issus d'une diversité de formations de Bac à Bac + 5, sur des fonctions support et des fonctions opérationnelles. Quatre d'entre eux ont pu aboutir à un CDI en cours d'année. Par ailleurs, deux autres jeunes précédemment en stage ont rejoint le Groupe en CDI en 2013.

Pour la troisième année consécutive, le Groupe est présent au Forum des métiers de l'immobilier, à l'initiative de la fondation Palladio et de Business Immo.

Dans le domaine du handicap, Altarea Cogedim est impliqué, de par ses activités, dans les aspects d'accessibilité des centres commerciaux, logements et bureaux.

Au-delà, des initiatives ont été prises depuis plusieurs années en faveur de l'emploi des personnes handicapées : réunions d'informations au siège, diffusion d'informations sur l'intranet du Groupe, recours à des ESAT (Établissement et service d'aide par le travail). En 2013, le recours aux ESAT s'est maintenu à travers le renouvellement d'un contrat d'entretien annuel au sein de Rue du Commerce, et d'un partenariat avec un traiteur pour le siège social du Groupe. L'étude plus systématique du recours à du personnel handicapé sur des fonctions support a permis d'aboutir à l'embauche d'un salarié en situation de handicap au sein de Rue du Commerce ; avec son accord, une formation de sensibilisation de l'équipe et de son manager a été organisée afin d'accompagner au mieux son intégration.

Malgré ces actions, au 31 décembre 2013, comme à fin 2012, quatre salariés étaient en situation déclarée de handicap, soit 0,31 % de l'effectif total. Des freins ont en effet pu être identifiés et de nombreuses questions ont été soulevées par la direction des ressources humaines, nécessitant la réalisation par un cabinet spécialisé d'un diagnostic-conseil approfondi en partenariat avec l'Agefiph. Lancé fin 2013, ce diagnostic-conseil permettra de définir au 1er semestre 2014 un plan d'action concret et opérationnel pour une politique handicap pérenne adaptée au Groupe, à ses spécificités, et privilégiant le droit à la compensation et l'égalité des chances.

5.4.1.5. Dialoguer avec les représentants du personnel

L'ensemble du personnel du Groupe en France est couvert par une Convention Collective.

Il est réparti au sein de trois entités juridiques, l'UES Altarea, l'UES Cogedim, et Rue du Commerce, réunissant 46 représentants au total. Les réunions mensuelles donnent lieu à des échanges ouverts et constructifs.

Quatre réunions CHSCT annuelles ont été faites pour chaque entité sur les sujets relatifs à l'hygiène et à la sécurité au travail. Sept réunions supplémentaires ont été réalisées au sein de Rue du Commerce pour le réaménagement complet des locaux du siège social à Saint-Ouen.

Quatre accords collectifs ont été signés au sein du Groupe en 2013 :

- le plan d'action relatif au contrat de génération au sein de l'UES Altarea ;
- le plan d'action relatif au contrat de génération au sein de l'UES Cogedim ;
- le plan d'action relatif au contrat de génération au sein de Rue du Commerce ;
- l'accord sur les orientations de la politique de rémunération 2014 au sein de Rue du Commerce.

La taille des entités en Italie et en Espagne n'impose pas de représentation du personnel formalisée, conformément à la réglementation locale en vigueur. Le dialogue se développe directement entre les salariés, l'administrateur délégué et la direction des ressources humaines.

Les salariés et leurs ayants droit bénéficient d'une couverture sociale complémentaire complète et qualitative, au titre de la santé et de la prévoyance. Pour Altarea et Cogedim, une consultation a été faite en 2013 pour aboutir à une amélioration des prestations et des garanties dans ce domaine, tout en garantissant la stabilité des taux de cotisations pendant deux ans. Dans ce cadre et afin d'assurer à long terme l'équilibre financier du dispositif, le Groupe a opté pour le système Santéclair, un réseau de praticiens médicaux agréés qui adhèrent au respect d'une politique tarifaire et d'une charte éthique renommée.

Le Groupe est engagé dans le respect des huit conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail et veille à leur application dans ses opérations, et en particulier ce qui concerne :

- le respect de la liberté d'association et de droit de négociation collective ;
- l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession (OIT) ;
- l'élimination du travail forcé ou obligatoire ;
- l'abolition effective du travail des enfants.

Le Groupe n'est présent que dans des pays (France, Espagne et Italie) qui ont ratifié ces conventions fondamentales et les ont transposées dans leur droit du travail national.

Le Groupe n'a engagé aucune action complémentaire en faveur des Droits de l'Homme.

Mise en œuvre en 2010, actualisée en 2013, la charte éthique du Groupe rappelle les droits et devoirs réciproques des collaborateurs et de l'entreprise et souligne le principe de respect des lois et réglementations. Elle est disponible sur l'intranet et jointe au contrat de travail des nouveaux embauchés.

Rue du Commerce et les entités de Cogedim ne disposent d'aucun établissement ni site à l'étranger.

5.4.2. RÉMUNÉRATION ET DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES

Définition de l'enjeu	Développement des compétences, de l'employabilité des collaborateurs. Mise en place de pratiques favorisant la mobilité, la promotion, la gestion de carrière et l'évolution de la rémunération des salariés
Niveau de matérialité	Important
Périmètre concerné	Groupe

5.4.2.1. Les politiques mises en œuvre en matière de formation

La compétence des collaborateurs étant l'un des atouts majeurs de l'entreprise, la formation professionnelle est au centre de la politique RH d'Altarea Cogedim. Définie en lien avec la stratégie de chaque ligne d'activité, la politique de formation du Groupe vise non seulement à assurer l'adaptation des salariés à leurs fonctions, mais également à développer leurs savoir-faire et savoir-être pour plus d'aisance, d'autonomie et d'efficacité.

Pour leur permettre de réaliser pleinement leurs missions ou pour accompagner des projets de mobilité ou d'évolution professionnelle, le Groupe réalise depuis plusieurs années des investissements qui vont au-delà des strictes obligations légales, fixées à 1,6 % de la masse salariale. Ainsi, en 2013, c'est 1,84 % de la masse salariale (1,47 million d'euros) qui a été consacré à la formation professionnelle. La politique de formation du Groupe s'appuie sur trois types d'offres formalisées dans des plans de formation, actualisés chaque année à travers l'analyse des besoins formulés dans les entretiens annuels et les échanges réguliers avec les managers opérationnels :

- des formations métier individuelles ou collectives pour actualiser ou parfaire les savoir-faire technique, « socle dur » des compétences des collaborateurs ;
- des formations transverses collectives destinées à tous les collaborateurs et managers dans le cadre de la plateforme commune, dénommée ALTEREGO Formation, visant à développer les savoir-être personnels et relationnels qui vont faciliter la pleine mise en œuvre des compétences métiers ;

- et des offres spécifiques construites au cas par cas selon les besoins telles que le parcours de montée en compétences déployé pour l'ensemble du personnel des forces de vente Logement entre fin 2012 et l'année 2013, ou les actions dédiées aux techniques de négociation des ventes pour les équipes commerciales de Rue du Commerce.

Une approche pédagogique opérationnelle est privilégiée : jeux de rôle, mises en situation et partage d'expériences pour une appropriation et une mise en application facilitées dans son univers professionnel. En 2013, de nouvelles thématiques ont été mises en œuvre avec succès telles que la gestion des conflits. Certains contenus ont été renouvelés pour concilier l'exigence de qualité, d'accompagnement sur la durée et la maîtrise des coûts de formation : le « *cursus management* » ou « parcours du *leadership* » a laissé place à un programme de *training management*, véritable parcours de développement managérial progressif sur deux ans et par niveaux (« Responsables » et « Directeurs »).

Pour accroître l'efficacité des formations dispensées, le Groupe a misé sur la diversité des modalités d'apprentissage : présentielle, mais aussi distancielle, comme l'atteste la mise en place en novembre 2013 de la plateforme de formations bureautiques en *e-learning*, accessible à toutes et à tous. Fort du constat que « *chaque semaine, vous perdez 30 minutes par manque de compétences bureautiques* » (source : Université de Tweente), Altarea Cogedim a souhaité investir dans une méthode reconnue pour sa flexibilité (possibilité de se former à son rythme quand on en a besoin), et dont les bénéfices sont nombreux : augmentation du nombre de personnes formées, augmentation du niveau moyen de maîtrise des outils bureautiques des salariés, baisse des coûts de formation, et surtout une autonomie accrue au quotidien. Cette plateforme de formation bureautique est accessible sur l'intranet du Groupe du lundi au vendredi, durant les horaires de travail, pour se former sur plus de 1 000 modules pédagogiques d'une durée de 5 minutes chacun, proposant des exercices pratiques, des évaluations et des certifications, permettant ainsi d'évaluer son degré de connaissances et sa progression.

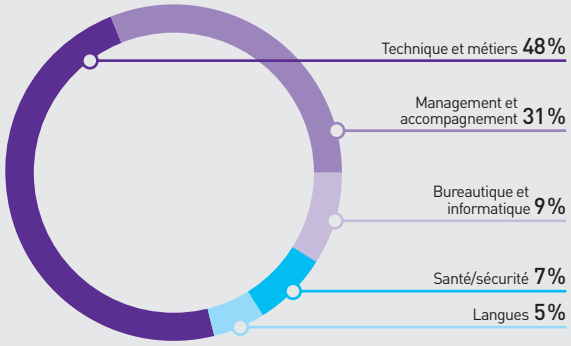
Pour accompagner le déploiement de cette formule innovante, une démonstration a été faite lors d'un « Jeudi d'Alterego », cycle de conférences conçues pour présenter les réalisations en cours ou à venir du Groupe. En 2013, huit conférences ont regroupé près de 300 salariés sur des thématiques aussi variées que l'activité de Rue du Commerce, la présentation de l'Hôtel-Dieu à Marseille, du nouveau concept des Résidences Séniors ou un spécial Altagreen® sur la qualité de l'air avec des intervenants externes. Des interventions de ce type seront reconduites en 2014, au même titre que toutes les actions de communication interne diffusées par trois voies principales, un intranet (ALTEREGO.net), un magazine trimestriel (*ALTEREGO le mag*) et des séminaires Groupe.

5.4.2.2. Le nombre total d'heures de formation

10 678 heures de formation ont été dispensées au sein du Groupe tous salariés confondus (en France, en Italie et en Espagne), contre 11 220 heures en 2012, pour un total de 884 sessions de formation suivies. Comme en 2012, un salarié sur deux a bénéficié d'au moins une formation en 2013. Le nombre moyen d'heures de formation a été de près de 8,5 heures, soit plus d'une journée par collaborateur. Pour la France, près de 28 % des heures de formation ont été réalisées dans le cadre du DIF.

La répartition des heures de formation démontre une diminution significative des actions présentielles en bureautique (le déploiement d'un logiciel métier pour le Logement avait fortement impacté les heures pour cet axe en 2012) au profit des formations métiers (48 % des heures de formation réalisées), et des actions consacrées au management et aux thématiques d'accompagnement (gestion du temps, prise de parole en public etc.), pour lesquelles 3 317 heures ont été consacrées (1 679 heures en 2012). Cela explique que 72 % des heures de formation aient bénéficié aux cadres du Groupe. Le volet santé et sécurité a été développé, particulièrement au sein de Rue du Commerce, pour répondre aux normes de sécurité en vigueur au siège social. Pour responsabiliser les collaborateurs du Groupe aux enjeux de la RSE, un guide de sensibilisation est en permanence en ligne sur l'intranet. Par ailleurs, tous les nouveaux embauchés sont sensibilisés à cette thématique lors des journées d'intégration.

Ventilation des heures de formation
(en pourcentage)



5.4.2.3. Promotions et mobilités

L'entretien annuel représente depuis plusieurs années une pratique managériale incontournable au sein du Groupe. Il permet de faire un bilan des actions réalisées, de fixer les objectifs à venir avec les besoins de formation qui peuvent en découler, mais également de faire un point sur le projet professionnel des collaborateurs. Fixer un cadre et des attentes claires sur les rôles et les attributions dans une équipe, donner du sens et de la valeur à chaque personne et à son activité, renforcer la confiance mutuelle entre managers et collaborateurs, tels sont les enjeux de l'entretien annuel au sein du Groupe.

En 2013, 920 entretiens annuels ont été réalisés, formalisés et traités, soit un taux de couverture de près de 80 %. Une refonte complète du processus a été réalisée au sein de Rue du Commerce, avec un nouveau support allégé et structuré, un accompagnement des managers ayant permis d'aboutir à un taux de couverture de 88 % des salariés.

Les synthèses qui en sont extraites sont transmises aux managers pour prioriser les actions de formation. Cette revue systématique contribue à la dynamique de mobilité interne et des promotions. Ainsi, 161 salariés du Groupe ont bénéficié d'une mobilité et/ou d'une promotion, soit 13 % de l'effectif en CDI au 31 décembre 2013.

5.4.2.4. Associer les collaborateurs aux résultats

La revue annuelle des salaires réalisée chaque fin d'année permet de procéder à une analyse des postes par catégorie qui peut donner lieu à des réajustements, afin d'éliminer toute disparité salariale.

Le salaire moyen brut (hors part variable) s'élève à 51 755 euros. La part variable représente, comme en 2012, 13 % de la rémunération globale.

Pour les UES d'Altarea et de Cogedim, la prime de partage des profits d'un montant de 300 euros bruts pour chaque collaborateur ayant plus de trois mois d'ancienneté a été reconduite et versée en novembre 2013.

Au sein de Rue du Commerce, un accord sur les orientations de la politique de rémunération 2014 a été conclu en décembre 2013. Sa mise en œuvre donnera lieu à :

• 1 % pour les salariés en CDI dont la rémunération annuelle est inférieure à 30 000 euros, présent depuis plus d'un an, avec un plancher de 250 euros annuels bruts (50 % de l'effectif).

Des ajustements au titre de la parité soit :

- 1 % minimum pour les retours de congé maternité/parental avec un plancher de 250 euros ;
- 0,5 % supplémentaires pour les employées de plus de cinq ans d'ancienneté ;
- 1 % minimum pour les femmes cadres de plus de cinq ans d'ancienneté.

5.4.3. SANTÉ ET SÉCURITÉ DES SALARIÉS

Définition de l'enjeu	Prévention des accidents du travail, *via* la mise en place de mesures pour promouvoir un environnement de travail sûr, veille à la santé et au bien-être des collaborateurs, et limitation de l'absentéisme
Niveau de matérialité	Important
Périmètre concerné	Groupe

5.4.3.1. L'absentéisme

L'absentéisme fait l'objet d'une revue exhaustive et détaillée en procédant à une analyse de chaque motif par entité.

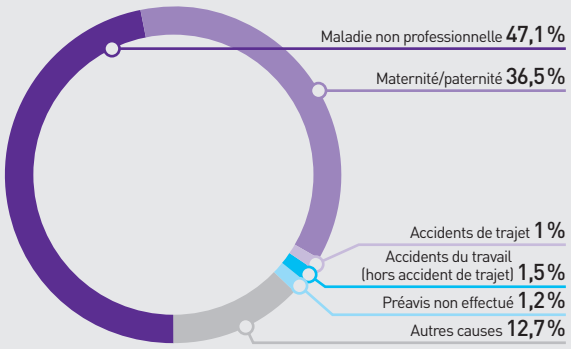
Le taux d'absentéisme global des collaborateurs CDI et CDD est de 6,43 %. Il est obtenu par le rapport du nombre de journées d'absence (yc congés maternité/paternité) sur le nombre de journées théoriques travaillées x 100.

Les absences pour maladie restent majoritaires (47 % des motifs d'absence) suivies par les congés maternité/paternité pour 36,5 % des cas.

Hors congés maternité/paternité, le taux d'absentéisme global des collaborateurs CDI et CDD s'abaisse à 4 %.

L'absentéisme dû aux accidents du travail demeure faible, soit 1,45 % du total des absences. L'absentéisme de court terme, qui correspond au nombre de journées d'absence inférieures à un mois sur l'effectif moyen, est de moins de 3,5 jours.

Ventilation de l'absentéisme
(en pourcentage)



5.4.3.2. Assurer la sécurité et la santé des salariés

Quatre CHSCT annuels mis en place dans le cadre de chaque UES ainsi que chez Rue du Commerce ont en charge les sujets relatifs à l'hygiène et à la sécurité au travail.

Aucune maladie professionnelle n'a été enregistrée au sein du Groupe en 2013.

Les activités du Groupe ne présentant pas de risque élevé au regard de la santé et de la sécurité du personnel, aucun accord collectif n'a été conclu en 2013 dans ce domaine.

Des actions récurrentes visant à promouvoir un environnement de travail sûr et veiller à la santé et au bien-être des collaborateurs sont assurées, telles que l'actualisation du document unique d'évaluation des risques professionnels, ou la sensibilisation liée aux précautions et aux équipements de protection individuelle auprès des salariés intervenant sur les chantiers. En 2013, au sein de Rue du Commerce, plus de 700 heures de formation ont été consacrées à la santé et la sécurité au travail avec l'identification de 18 sauveteurs secouristes du travail, de 25 guides/serre-files (équipier évacuation), une sensibilisation de l'ensemble du personnel aux risques incendie («témoins premier incendie»).

Au-delà de ces actions, 2013 a été marquée par des travaux importants menés, d'une part au siège social d'Altarea Cogedim et d'autre part, au sein de Rue du Commerce.

Afin de rendre les locaux de l'avenue Delcassé plus opérationnels et d'apporter plus de fluidité au quotidien, une extension de 1 250 m² du siège social, par la location du sous-sol, a été réalisée. Après de lourds travaux, 14 salles de réunion supplémentaires, un grand espace modulable avec une capacité d'accueil de 300 personnes debout, une salle des maquettes, ainsi que des espaces détente et cafétéria, ont été créés pour un meilleur confort de travail.

Ce nouveau plateau a été conçu conformément à l'engagement environnemental du Groupe avec, par exemple, un éclairage basse consommation dernière génération géré par des détecteurs de présence, pour un budget travaux final d'environ 250 000 euros.

Le siège social de Rue du Commerce, situé à Saint-Ouen, a été entièrement repensé pour apporter aux salariés plus d'ergonomie, de convivialité et d'espaces «détente et collaboratifs», en multipliant par deux la surface occupée, en dé-densifiant les locaux, en curant et rénovant entièrement les locaux.

Le réaménagement qui a été décidé privilégie la fin des grands *open spaces* au profit d'espaces partagés ne dépassant pas 25 collaborateurs, l'utilisation de matériaux écologiques et à haute performance, le renouvellement complet du mobilier, la création d'espaces de réunions et d'espaces multimédia collaboratifs avec accès libre et d'espaces détente avec notamment une cafétéria de 80 places assises entièrement équipée.

Le budget global du projet sera d'environ 3,4 millions d'euros, la dernière phase de livraison se terminant au mois de mars 2014.

5.5. PERFORMANCE SOCIÉTALE

5.5.1. RELATIONS CLIENTS ET UTILISATEURS

Définition de l'enjeu	Respect et surperformance des réglementations santé et sécurité pour les nouveaux développements, les centres commerciaux existants, et les produits vendus par Rue du Commerce. Respect et écoute du client, mise à disposition d'une information de vente complète et accessible et d'un Service Après-Vente de qualité
Niveau de matérialité	Capital
Périmètres concernés	Promotion , Foncière, e-commerce

5.5.1.1. Confort d'usage et qualités sanitaires activité Promotion

Pour l'ensemble de ses nouveaux projets, Altarea Cogedim se conforme aux réglementations en vigueur en termes de santé et de sécurité. Dans le cadre des opérations faisant l'objet d'une certification environnementale, soit plus de 98 % de ses opérations Commerce, Bureau & Hôtel (en surface) et 68 % de ses opérations Logement (en nombre de Logements), Altarea Cogedim dépasse les exigences réglementaires sur les enjeux de confort acoustique, visuel, olfactif, hygrothermique, et sur la qualité de l'air et des espaces de vie.

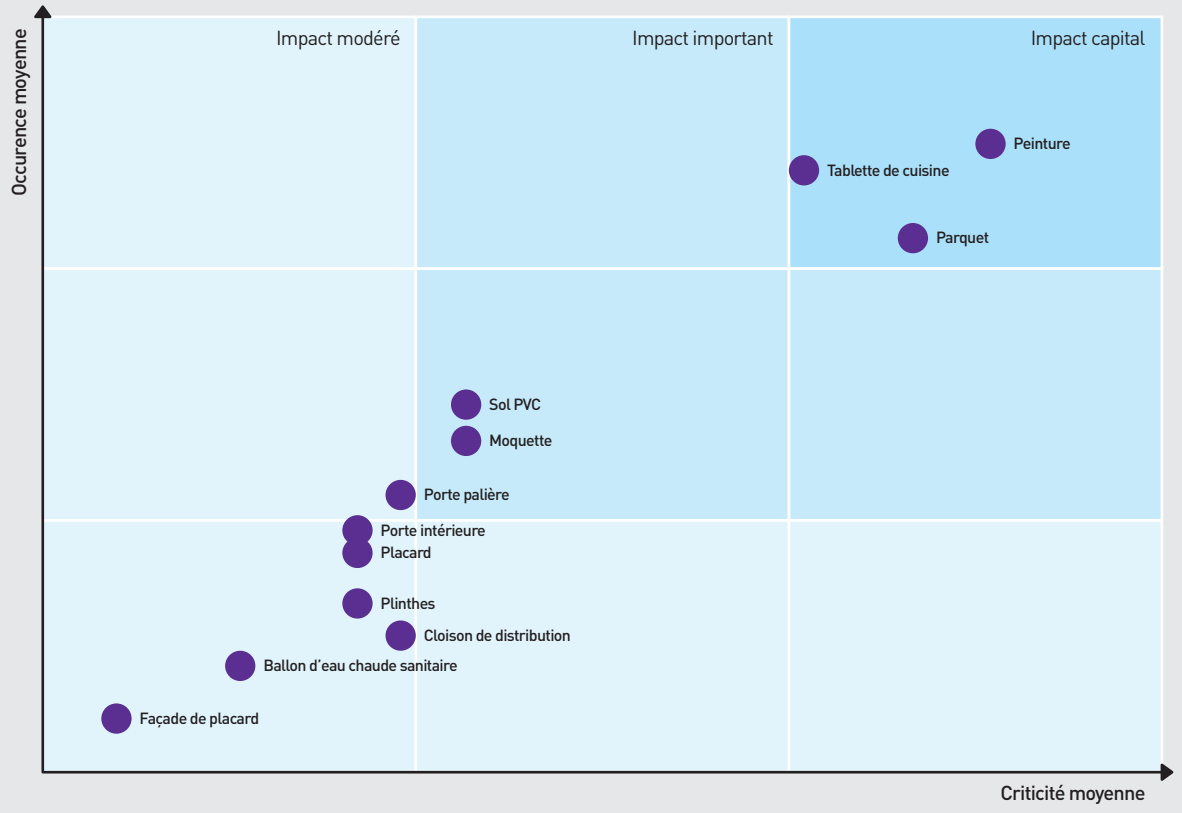
En 2013, le Groupe a renforcé sa démarche autour des enjeux de confort et de santé en accueillant un collaborateur chargé d'accompagner une opération pilote de bureaux, de renforcer les exigences sanitaires du guide des prestations du logement d'entrée de gamme jusqu'au logement très haut de gamme, et de réaliser une campagne de mesures de la qualité de l'air sur une opération de logement pilote. Ce travail de cartographie, d'analyse et de mesure a permis de prioriser la démarche sur les éléments clés à fort impact sanitaire pour l'ensemble de la production.

Par ailleurs, le processus de *commissioning* mis en œuvre pour 100 % des nouvelles opérations Bureau à partir de 2014 permettra de s'assurer de la bonne mise en service des équipements techniques, notamment CVC, dans le but de garantir un niveau de confort optimal pour les occupants.

5.5.1.1.1. Qualité de l'air intérieur et confort olfactif

Une analyse sanitaire critique du cahier des prestations Logement a été réalisée en 2013 dans le but de connaître l'impact sur la qualité de l'air intérieur des matériaux et procédés mis en œuvre par Altarea Cogedim. L'analyse, réalisée selon des critères de criticité et d'occurrence des risques, a abouti à la réalisation d'une cartographie de l'impact sanitaire des matériaux et produits mis en œuvre.

Analyse du cahier des prestations Logement – détermination des matériaux prioritaires



Pour compléter cette étude, des mesures *in situ* ont été réalisées dans un logement de l'opération « Promenade Sisley » à Suresnes à la livraison et en phase d'occupation.

- Les mesures effectuées à la livraison ont confirmé l'influence sur la qualité de l'air des produits précédemment identifiés (notamment les peintures, ainsi que les colles et vitrificateurs pour parquet), mais ont également permis d'ajouter les mortiers-colles et mortiers de jointement pour carrelages à la liste des matériaux fortement émissifs.
- Les mesures réalisées en phase d'occupation ont permis de constater les plus faibles niveaux d'émissions des matériaux quelques mois après leur mise en œuvre, et de noter l'influence des comportements de l'utilisateur sur la qualité de l'air intérieur du logement.

Approche du Groupe pour la qualité de l'air intérieur des logements

Matériaux	X	Ventilation	X	Sensibilisation	=	Qualité de l'air
Renforcement progressif des qualités sanitaires des matériaux : peintures, colles parquets, vitrificateurs parquets, mortiers-colles carrelage, mortiers de jointement		Amélioration du fonctionnement des installations de renouvellement d'air (DIAGVENT 2)		Mise à disposition progessive d'un guide sur la qualité de l'air intérieur des logements		Amélioration de la qualité de l'air intérieur pour les futurs occupants

Par ailleurs, pour 100 % de ses nouveaux développements tertiaires faisant l'objet d'une certification environnementale, le Groupe identifie les sources de pollutions internes (COV et formaldéhyde) et externes (axes routiers, produits de construction, activités des locaux, sol...). Il fait en sorte de garantir une ventilation efficace et de maîtriser les sources d'odeurs désagréables, les débits d'air étant alors adaptés à l'activité des locaux pour assurer une distribution saine de l'air neuf.

Dans le cadre de la construction du siège de Mercedes-Benz France, en cours de certification BREEAM® « Excellent » et NF Démarche HQE® « Excellent », Altarea Cogedim a souhaité renforcer ses exigences de confort pour le futur utilisateur :

- les espaces de bureaux de Mercedes-Benz France ont un renouvellement d'air de 40 m^3/h/personne et des sondes de CO_2 sont installées dans tous les espaces à haute densité d'occupation. Il en est de même pour le hall et la salle de conférences ;
- pour assurer un balayage optimal de l'air intérieur dans les espaces, des études antérieures en laboratoire ont été réalisées afin de déterminer la position optimale des terminaux dans les bureaux ;
- 100 % des émissions de COV et formaldéhyde des revêtements de sol, mur et plafond du siège social sont évaluées.

5.5.1.1.2. Confort hygrothermique

En phase de conception, des Simulations Thermiques Dynamiques (STD) sont réalisées par le Groupe pour les projets Commerce, Bureau & Hôtel, et prochainement pour les projets Logement. Ces études permettent d'arbitrer des choix techniques et architecturaux dans la recherche des meilleurs compromis entre confort d'utilisation et consommations énergétiques. Les Simulations Thermiques Dynamiques sont par exemple utilisées pour les scénarios de mise en place de protection solaires fixes, avec comme objectif d'améliorer le niveau de confort thermique des occupants tout en diminuant les besoins en climatisation et en éclairage.

Dans le cadre de ces simulations, le paramètre de confort des occupants peut être pris en compte grâce à la méthode « PMV » (Predicted Mean Vote), qui donne la valeur moyenne des votes d'un groupe important de personnes exprimant leur sensation thermique sur une échelle à sept niveaux. Cet indice prend en compte les facteurs suivants : le métabolisme, l'isolation vestimentaire, la température de l'air, la température radiante moyenne, la vitesse de l'air, le différentiel de pression et le niveau d'activité. Cet indice est notamment utilisé dans le cas des certifications BREEAM®.

À la suite des différentes études de conception, Altarea Cogedim choisit des systèmes permettant d'assurer le meilleur confort hygrothermique en hiver comme en été :

- en hiver, un asservissement adapté permet de stabiliser le bâtiment en température ;
- en été, se protéger des rayonnements solaires et dissiper la chaleur en excès est essentiel à un bon confort hygrothermique.

À titre d'exemple, l'immeuble en réhabilitation situé sur le boulevard Raspail, en cours de certification NF Démarche HQE® « Excellent » et BREEAM® « Excellent », fait l'objet d'un traitement très performant du confort hygrothermique. Pour éviter les effets de surchauffe en été, les façades côté cour exposées sud-ouest ont été opacifiées. *A contrario*, les façades sur rue, exposées nord-ouest, sont largement vitrées de sorte à favoriser la captation des rayonnements solaires et à limiter les besoins en chauffage. L'ensemble des façades est doté de stores intérieurs mobiles, pilotables par l'usager et permettant de se protéger du rayonnement solaire.

Par ailleurs, l'installation d'une GTB performante rendra possible le redémarrage du chauffage avant l'occupation des locaux et permettra de programmer l'ensemble des équipements de production et d'émission selon des modes prédéfinis (type occupation/inoccupation).

5.5.1.1.3. Confort acoustique

Les origines du bruit sont diverses et les clients d'Altarea Cogedim attendent un confort acoustique optimal. Qu'il provienne directement d'une source sonore (bruit aérien), d'un choc (bruit de choc) ou d'une vibration mécanique (bruit d'équipement), le bruit est un facteur d'inconfort qu'il est important de prendre en compte dès la conception des projets. Pour aller plus loin et offrir à ses clients des hautes performances acoustiques, Altarea Cogedim optimise la position des espaces entre eux par rapport aux nuisances intérieures. Par exemple, le niveau de bruit des équipements est inférieur à 45 dB dans les espaces de bureaux ouverts et inférieur à 40 dB dans les bureaux individuels ou collectifs.

5.5.1.1.4. Qualité sanitaire des espaces

La qualité sanitaire des espaces comprend deux préoccupations majeures : la limitation des nuisances électromagnétiques et la création de conditions d'hygiène spécifiques. Celle-ci passe par l'identification des zones et locaux sensibles mais aussi par des dispositions pour créer les conditions d'hygiène optimales en fonction de l'environnement sanitaire de chaque projet.

Dans le cadre de l'évaluation du projet de bureaux Nework à Nanterre, en cours de certification BREEAM® « Excellent » et NF Démarche HQE® « Excellent », Altarea Cogedim a fait identifier les sources d'énergies (lignes SNCF et RATP) entourant le site, par Bureau Veritas. Les sources télécoms sont identifiées lors du

parcours de zone et une mesure des ondes électromagnétiques est également réalisée en fin de chantier. Enfin, les matériaux sont choisis afin de limiter la croissance fongique et bactérienne.

5.5.1.2. Service Après-Vente Qualité Livraison des nouveaux projets Logement

En 2010, les standards de qualité qui existaient pour la ligne de produits haut de gamme ont été généralisés au milieu et à l'entrée de gamme. La démarche qualité livraison intervient dès la réunion de programmation et se prolonge après la remise des clés au client. Des audits qualités sont effectués au moment du dossier de consultation des entreprises (DCE) afin de veiller à la qualité du logement. Ces audits intègrent des visites pendant la phase exécution, et ce jusqu'à la livraison. Le responsable qualité met en place avec le responsable de programmes la gestion des levées de réserves, et ce jusqu'à la passation du dossier au SAV après la levée de 80 % des réserves. Le responsable SAV s'assure de la conformité des appartements livrés, durant les périodes de garantie, et jusqu'à l'expiration de la décennale.

Le service Qualité SAV conseille les différents intervenants, en phase de conception et de réalisation des programmes (informations sur les sinistres, solutions techniques). Il est le garant d'un accompagnement personnalisé de l'acquéreur, en assurant la communication de ses demandes aux responsables de l'ouvrage, et du suivi des interventions des prestataires après la livraison.

En parallèle, dans toutes les opérations Logement (hors Résidences Services), le service «attachés de clientèle» intervient dans la mission d'accompagnement des acquéreurs du contrat de réservation jusqu'à la livraison, (TMA structurels, catalogue d'options, choix, TMA de décoration ou catalogue d'options, visite de cloisonnement, pré-livraison, livraison) sous la responsabilité du responsable de programmes. Cela permet à l'acquéreur d'avoir un interlocuteur privilégié. Concrètement, l'attaché de clientèle gère, coordonne et contrôle la personnalisation des appartements (modifications de plans, choix des revêtements...). Dans un premier temps, un courrier d'information de présentation de l'équipe est envoyé au client. Au lendemain de la signature, le client reçoit le «Guide de l'acquéreur» qui a pour but de répondre aux principales questions qu'il pourrait se poser pendant la durée de construction de son appartement, telles que la marche à suivre pour les demandes de travaux modificatifs, les modalités de paiement de l'appartement, le déroulement du chantier, la livraison...

Un poste d'assistante service attachée de clientèle a par ailleurs été créé en 2013 afin d'assurer une permanence téléphonique auprès des acquéreurs et de répondre à leurs demandes plus rapidement. Afin d'instaurer un dialogue régulier avec l'acquéreur pour plus de transparence, des rendez-vous sont organisés au moment du choix des prestations, de la visite de cloisonnement jusqu'à la livraison avec la remise des clés.

5.5.1.3. Déploiement du bail vert

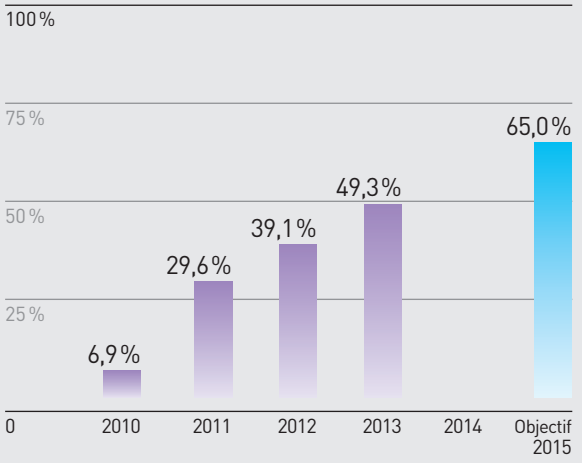
Afin d'anticiper les impositions réglementaires sur son patrimoine commercial, Altarea Cogedim souhaite renforcer sa collaboration environnementale avec l'ensemble de ses locataires. Le but à terme est d'avoir un *reporting* environnemental élargi aux données environnementales des preneurs, et d'améliorer les performances environnementales des sites dans leur globalité.

C'est pourquoi le Groupe a généralisé, pour 100 % de ses nouveaux baux et de ses baux en renouvellement, la signature du bail vert en 2010 dès le premier m².

Par ailleurs, depuis le 14 juillet 2013, le Grenelle II a rendu obligatoire la signature d'une annexe environnementale pour tous les baux en cours de plus de 2 000 m². Le Groupe a donc fait le nécessaire pour se conformer à cette nouvelle obligation, en envoyant des annexes environnementales : 60 baux sont concernés, soit 4,3 % du nombre total de baux.

Au 31 décembre 2013, le Groupe avait signé 699 baux verts sur les 1 418 baux de son patrimoine, soit un taux de 49,3 %.

Taux de couverture du bail vert
(en pourcentage)



L'évolution de la proportion de baux verts entre 2010 et 2013 tend positivement vers l'objectif de 65 % de baux verts sur le patrimoine d'ici fin 2015.

Ce type de bail constitue un cadre formalisé engageant propriétaire et locataires : il prévoit l'échange régulier d'informations environnementales et énergétiques, ainsi que la création d'un comité environnemental regroupant propriétaire, locataires et l'ensemble des parties prenantes sur chaque site.

Dans le cadre des actifs faisant l'objet d'une certification environnementale construction, les locataires s'engagent, dans le cadre du bail vert, à respecter un Cahier des Prescriptions Techniques, Architecturales et Environnementales (CPTAE) qui fixe des seuils maximaux de puissances pour les équipements installés par les preneurs ainsi que des recommandations sur les matériaux intérieurs. Pour vérifier le bon respect du CPTAE, les dossiers d'aménagements des locataires sont ensuite vérifiés par l'AMO Environnement de l'opération avant lancement des travaux d'aménagement intérieur.

En 2013, Altarea Cogedim a effectué une première étude visant à mesurer les consommations énergétiques des preneurs sur le centre commercial d'OKABÉ au Kremlin-Bicêtre, site certifié NF HQE®. Des premiers résultats ont été obtenus et serviront de base à la détermination d'un plan d'action de réduction des consommations d'énergie sur le périmètre global du site. Cette étude, réalisée en partenariat avec EDF, couvre les données énergétiques des preneurs pour 14 550 m² GLA, représentant 4 % du patrimoine en valeur.

5.5.1.4. Santé et sécurité des visiteurs activité Foncière

5.5.1.4.1. Amiante

L'amiante représente un risque sanitaire pour les personnes exposées, dont notamment les clients des centres commerciaux du Patrimoine.

Conformément aux dispositions du Code de la santé, Altarea Cogedim procède aux diagnostics amiante de 100 % des actifs dont le permis de construire a été émis avant le 1er juillet 1997. Par ailleurs, conformément à la réglementation, un Dossier Technique Amiante (DTA) est réalisé pour chacun de ces actifs et tenu à jour. Tout DTA réalisé est mis à la disposition des clients du Groupe par les équipes de direction de centre.

Par ailleurs, en cas de transaction, conformément à l'arrêté du 21 décembre 2012, une mise à jour des DTA est réalisée sur tous les sites concernés.

En cas de présence de matériaux amiantés en bon état de conservation et pouvant être maintenus sur les actifs, ces matériaux font l'objet de contrôle visuel récurrent.

Tout retrait de matériaux est effectué par des prestataires agréés. Leur élimination est réalisée en filière autorisée et agréée.

5.5.1.4.2. Légionnelles (tours aéroréfrigérantes)

La principale source potentielle significative de légionnelles se localise au niveau des tours aéroréfrigérantes (TAR) utilisées sur quelques centres commerciaux. Ces TAR sont régies par la rubrique 2921 de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Ainsi, les équipements soumis à déclaration pour cette rubrique doivent respecter les prescriptions de l'arrêté ministériel du 13 décembre 2004. Ces TAR font l'objet d'AMR (analyses méthodologiques de risques) tous les deux ans. Un carnet de suivi complète ces AMR.

Par conséquent, des contrôles périodiques (mensuels) et rigoureux sont menés par Altarea Cogedim grâce à des prestataires sélectionnés. Des mesures sont également réalisées dans les circuits de distribution d'eau chaude sanitaire. Des procédures de maintenance et d'entretien sont également établies avec les prestataires.

Afin de diminuer ce risque, les actifs récemment construits sont équipés de *dry cooler* adiabatiques ou de *dry cooler* non visés par la rubrique ICPE 2921 (équipements des gammes Balticare ou Jacir).

Six centres commerciaux, représentant 27 % du patrimoine inclus au périmètre de *reporting* en surface, disposent de tours aéroréfrigérantes.

5.5.1.4.3. Termites

La présence de termites, d'insectes xylophages ou de champignons dans les bâtiments peut avoir de graves conséquences sur leur structure, se traduisant par des dégâts matériels et des risques pour les utilisateurs des centres commerciaux.

Dans ce cadre, des arrêtés préfectoraux relatifs aux termites sont émis dans les villes où il existe un risque de présence d'insectes xylophages. Dans les communes concernées, un état parasitaire est alors obligatoire lors de transactions. Ainsi, lors de cession ou d'acquisition, lorsque ces états parasitaires sont obligatoires, Altarea Cogedim procède à leur réalisation.

Cinq sites, représentant 30 % du patrimoine inclus au périmètre de *reporting* en surface, sont localisés dans des zones concernées par le risque de présence de termites.

5.5.1.4.4. Radon

Du fait de la nature commerciale des actifs du patrimoine Altarea Cogedim, les centres commerciaux ne sont pas concernés par l'arrêté du 22 juillet 2004 relatif à la gestion du risque lié au radon.

5.5.1.4.5. Classement ICPE

Les puissances de certaines installations techniques sont susceptibles de dépasser les seuils de la déclaration ou de l'autorisation fixés dans la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), présentée en annexe de l'article R. 511-9 du Code de l'environnement.

Ainsi, Altarea Cogedim veille à ce que l'ensemble des sites concernés par la nomenclature des ICPE dispose des déclarations ou autorisations nécessaires à l'exploitation des activités visées.

Cette gestion des ICPE permet de limiter les impacts des actifs sur l'environnement et les nuisances sur les utilisateurs et les riverains.

Huit sites, soit 43 % du patrimoine inclus au périmètre de *reporting* en surface, sont des ICPE soumises à déclaration ou autorisation. 100 % des sites concernés disposent de récépissés de déclaration ou d'arrêtés d'autorisation.

5.5.1.4.6. Accessibilité handicap

La réglementation technique relative à l'accessibilité aux personnes handicapées, prise en application de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, est applicable depuis le 1er janvier 2007 aux bâtiments construits ou rénovés accueillant des établissements recevant du public ou des locaux d'habitation.

Conformément aux dispositions du Code de construction et de l'habitation, Altarea Cogedim a procédé aux diagnostics des conditions de l'accessibilité des parties communes de 100 % de ses établissements, dont le permis de construire a été émis avant le 1er janvier 2007.

5.5.1.4.7. Sécurité incendie

Pour protéger les biens et les personnes du risque incendie, Altarea Cogedim met en place des systèmes de sécurité incendie réglementaires et les fait vérifier par des organismes reconnus et certifiés pour 100 % de ses actifs inclus dans le périmètre de *reporting*.

Les vérifications périodiques règlementaires concernent : les robinets d'incendie armés, les colonnes sèches et humides, les dispositifs d'évacuation naturelle de fumée, les dispositifs de désenfumage mécanique, la signalétique de sécurité (signaux de sécurité lumineux et acoustiques), le matériel d'extinction et de secours (extincteurs, installations fixes d'extinction automatique à eau, portes coupe-feu...).

5.5.1.4.8. Qualité de l'air

Le Groupe fait en sorte de garantir une ventilation efficace et d'adapter les débits d'air à l'activité des locaux pour assurer une distribution saine de l'air neuf.

Dans le cadre de ses nouveaux projets, Altarea Cogedim se conforme aux réglementations en vigueur en termes de renouvellement d'air intérieur de ses centres commerciaux. Le Groupe maintient un apport minimal de 20 % d'air neuf.

Dans les centres commerciaux, le renouvellement d'air est assuré par l'intermédiaire des *roof tops* ou des centrales de traitement d'air. Les installations peuvent être réglées manuellement ou être pilotées par des sondes CO_2, qui font varier la fréquence de rotation des moteurs et l'orientation des volets d'air neuf. L'utilisation des sondes CO_2 permet d'atteindre le meilleur compromis entre l'apport d'air neuf extérieur imposé par la réglementation et la maîtrise des consommations de chauffage, en réduisant le taux de renouvellement d'air mécanique à son minimum. Certains centres en sont déjà équipés. C'est notamment le cas du centre commercial de L'Aubette à Strasbourg, où l'apport d'air neuf est de 100 % pour un taux supérieur à 1 000 ppm.

Aujourd'hui, 41 % en surface des centres commerciaux du Groupe inclus au périmètre de *reporting* sont équipés de sondes CO_2. Le Groupe met en place progressivement des sondes CO_2 sur les actifs non équipés.

Altarea Cogedim prend également en compte les systèmes de ventilation des parkings. Afin d'assurer le renouvellement d'air intérieur réglementaire, les parkings fermés sont équipés de capteurs de monoxyde de carbone (CO) qui gèrent la mise en marche des ventilateurs. Le système de ventilation des parkings du centre commercial OKABÉ, au Kremlin-Bicêtre est équipé de capteurs CO et NO. De plus, la problématique émergente concernant la cancérogénicité des particules de diesel fait de la ventilation des parkings un paramètre encore plus essentiel. Le parking du Lifestyle Center Thiais Village est équipé de capteurs CO et NO. Le parking est également ouvert en son centre, permettant ainsi un renouvellement naturel de l'air. Pour simplifier l'organisation de ses parkings et optimiser leurs consommations énergétiques, Altarea Cogedim privilégie, selon la configuration des projets, la réalisation de parkings largement ventilés.

Le Groupe veille également à la sécurité des systèmes de ventilation en procédant à leur vérification réglementaire et à leur entretien. Par conséquent, les systèmes sont remplacés de manière adaptée afin de garantir sécurité et efficacité constante. Concernant les *roof-tops* et les caissons de traitement d'air, les filtres sont changés régulièrement. Par exemple, les *roof-tops* du centre commercial OKABÉ sont équipés de filtres disposés en amont des *roof-tops*. Ces filtres sont équipés de capteurs à différentiel de pression, raccordés à une GTB. Lorsque la GTB annonce que le filtre est colmaté, celui-ci est changé. Des contrôles visuels d'état des filtres sont également effectués. En moyenne, les filtres des *roof-tops* d'OKABÉ sont changés tous les trimestres.

5.5.1.4.9. Qualité sanitaire de l'eau

La gestion de l'eau sur les centres commerciaux présente plusieurs enjeux pour Altarea Cogedim, dont un enjeu sanitaire.

Le Groupe, pour garantir la qualité sanitaire de l'eau fournie à ses locataires, ne leur distribue que de l'eau provenant des réseaux communaux faisant l'objet de contrôles et d'analyses rigoureux et réguliers.

5.5.1.4.10. Pollution de l'air

D'après le règlement européen n° 2037/2000, l'utilisation de HCFC vierges est interdite dans les nouveaux systèmes de réfrigération depuis le 1er janvier 2010, et les recharges de HCFC recyclés seront interdites à partir du 1er janvier 2015. Le R22 est le HCFC le plus répandu. Les fluides de remplacement sont les HFC, aujourd'hui autorisés par la réglementation (les plus répandus sont le R407C ou le R134A).

Les principaux fluides utilisés sur le patrimoine sont les HFC 407C et R410A.

5.5.1.4.11. Transformateurs (risque de présence de PCB)

Les PCB, interdits depuis le décret du 2 février 1987 modifié par le décret du 18 janvier 2001, sont la source d'impacts importants sur les organismes et l'environnement.

L'ensemble du patrimoine d'Altarea Cogedim est exempt de transformateurs utilisant des PCB comme fluide diélectrique.

5.5.1.4.12. Risques naturels et sismiques

D'après l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) doit être réalisé dans les zones concernées par un ou des risques naturels et/ou technologiques ou dans les zones de sismicité. Cet état est valable six mois.

Cette fiche est réalisée lors de chacune des opérations de cession ou d'acquisition, ou lors de la location de locaux.

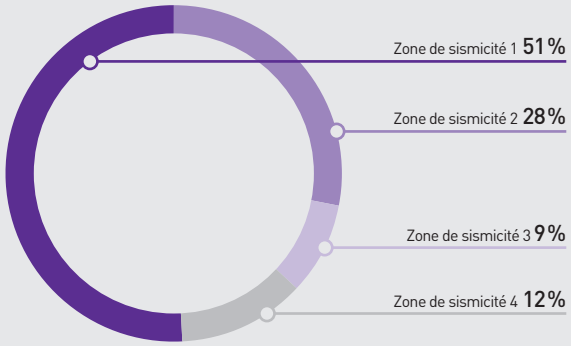
Par ailleurs, huit centres, soit 36 % du patrimoine en surface sont concernés par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) lié aux risques : inondation, mouvement de terrain ou sécheresse. Aucun site n'est concerné par un Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRt).

Toutes les prescriptions des Plans de Prévention des Risques naturels sont prises en compte lors de la construction de nouveaux centres commerciaux.

Le zonage sismique de la France est défini dans les décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010, codifiés dans les articles R. 563-1 à 8 et D. 563-8-1 du Code de l'environnement. Le territoire est divisé en cinq niveaux de sismicité allant de 1 (très faible) à 5 (forte).

Pour les sites inclus au périmètre de *reporting*, la répartition surfacique selon les zones de sismicité est détaillée ci-dessous.

Répartition du patrimoine existant par zone de sismicité
(en pourcentage de la surface)



5.5.1.5. Service Après-Vente activité e-commerce

Pour assurer une prise en charge des clients dès la commande jusqu'au retour d'un produit, des équipes de conseillers clients répondent aux questions des consommateurs 6 jours sur 7 de 8 h à 20 h. Ces équipes sont joignables par téléphone, e-mail, chat, réseaux sociaux ou directement par l'intermédiaire de l'espace client. Des plans de formation et des outils de *knowledge management* garantissent la qualité de la réponse apportée. Plus de 1 500 000 contacts ont ainsi été traités en 2013.

Dans le cadre de la garantie « satisfait ou remboursé », Rue du Commerce offre un délai de rétractation de 15 jours, deux fois supérieur au délai légal de sept jours. Les retours représentent environ 3 % des produits envoyés. Le traitement de ces retours est assuré par l'équipe SAV qui est physiquement basée sur la plateforme logistique de Saint-Quentin-Fallavier. Tout au long de leur parcours, les produits font l'objet d'un suivi informatique. Les produits défectueux sont retournés aux fournisseurs, dans le cadre de la garantie légale, pour réparation ou remplacement.

5.5.2. INSERTION URBAINE

Définition de l'enjeu	Proximité et connectivité aux transports en commun et alternatifs Insertion des projets dans le contexte urbanistique local
Niveau de matérialité	Capital
Périmètres concernés	Promotion, Foncière

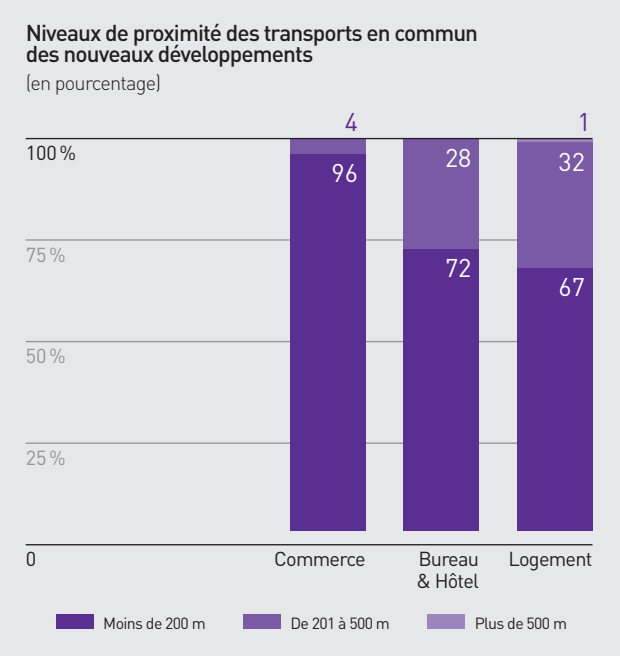
Profitant de son positionnement d'opérateur réalisant des immeubles de commerces, de bureaux, de logements et d'hôtels, Altarea Cogedim est convaincu de l'importance d'insérer ses projets architecturalement, de manière harmonieuse dans leur environnement et de connecter les différents lieux de vie entre eux. Conscient des impacts économiques et écologiques liés aux déplacements en véhicules individuels, Altarea Cogedim souhaite favoriser l'usage de moyens de transports plus pratiques, plus économiques et à faible émission de CO_2.

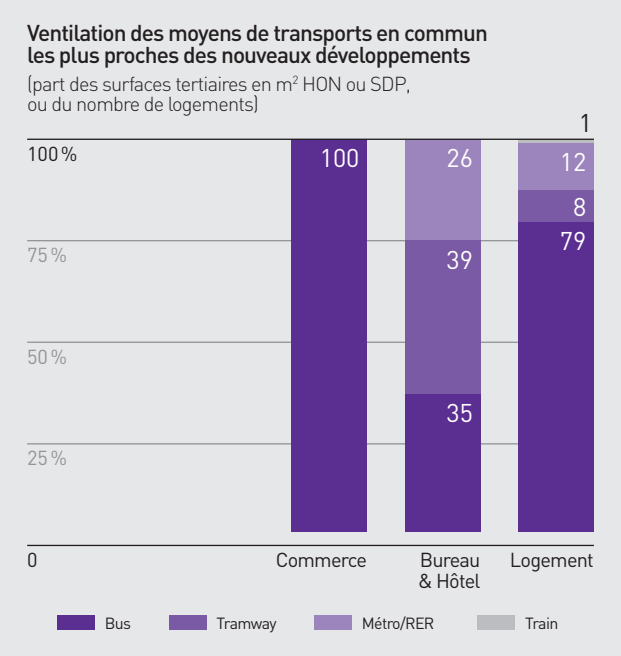
Le Groupe fait le choix d'être transparent sur la proximité des réseaux de transports pour l'ensemble de ses nouveaux projets et de son patrimoine. Ce positionnement permet de favoriser un usage et un mode de vie confortable et plus durable auprès de ses clients et utilisateurs.

5.5.2.1. Insertion urbaine activité Promotion

5.5.2.1.1. Accessibilité en transports activité Promotion

Le Groupe évalue de manière systématique l'éloignement de ses nouveaux projets des réseaux de transports en commun afin d'offrir aux clients une mobilité économique à faible impact environnemental.





5.5.2.1.2. Relation des nouveaux projets avec leur environnement

Altarea Cogedim se doit également de promouvoir des projets respectueux du voisinage et de l'environnement du site d'implantation. Afin d'éviter toute forme de nuisance envers les riverains, le Groupe s'emploie à mettre en œuvre les meilleures pratiques en termes d'accès aux vues et à la lumière naturelle des bâtiments voisins, d'éclairage artificiel non intrusif, et d'émergences sonores limitées. En témoigne le pourcentage d'opérations bénéficiant d'un traitement au niveau « Performant » ou « Très Performant » de la cible 1 NF HQE® – Relation du bâtiment avec son environnement immédiat :

- Commerce : 100 % (188 216 m²) des opérations certifiées NF HQE®, soit 96 % (en surface) de la production totale du Groupe ;
- Bureau & Hôtel : 95 % (329 529 m²) des opérations certifiées NF HQE®, soit 90 % (en surface) de la production totale du Groupe ;
- Logement : 89 % (7 808 logements) des opérations certifiées NF HQE®, soit 42 % (en nombre de logements) de la production totale du Groupe.

5.5.2.2. Accessibilité en transports activité Foncière

Le *reporting* d'Altarea Cogedim sur la connectivité des centres commerciaux de son patrimoine et les modes de venue de ses clients permet, depuis 2012, de calculer trois indicateurs représentant la connectivité du patrimoine du Groupe :

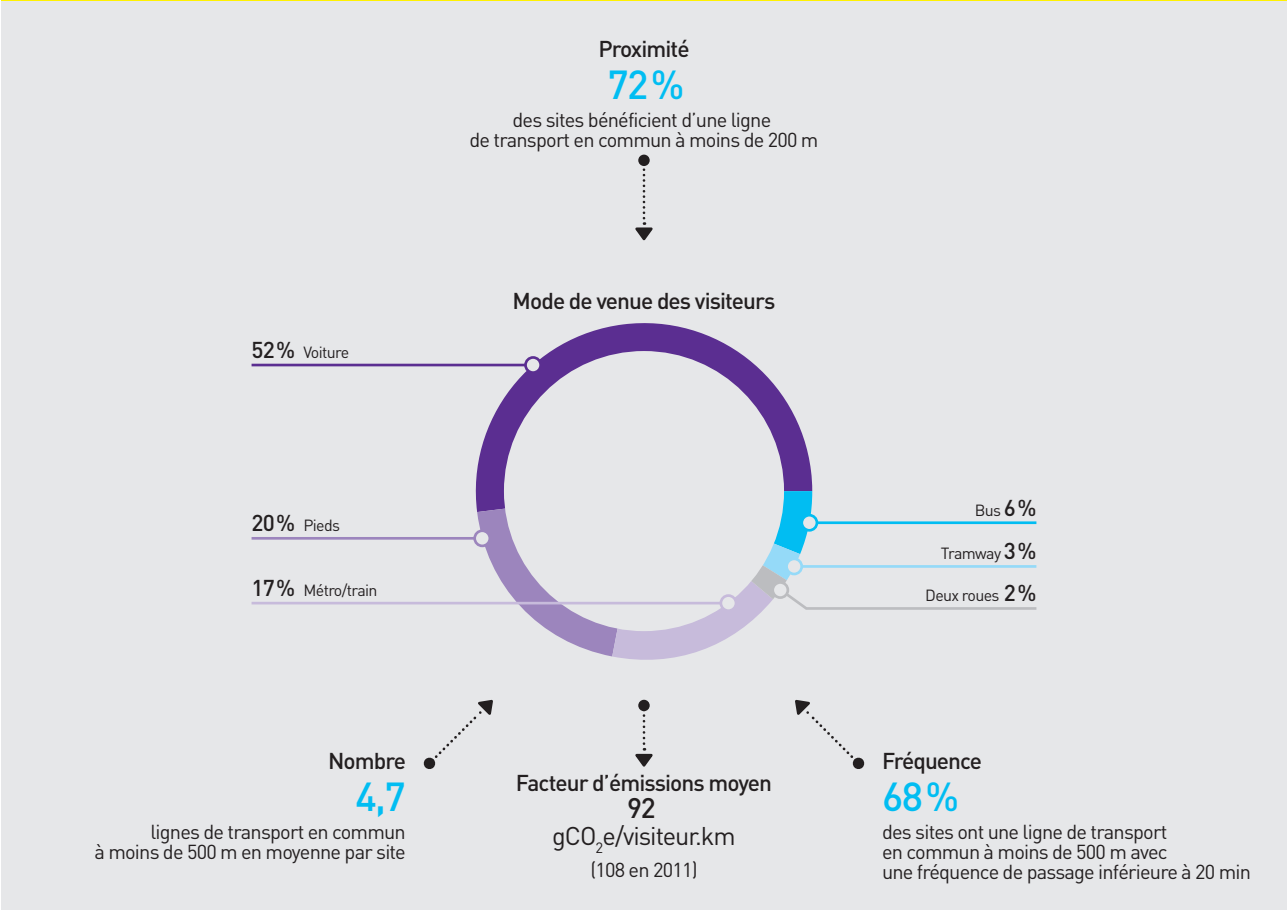
- l'éloignement des transports en commun : pourcentage de sites ayant au moins une ligne à moins de 200 mètres ;

- la disponibilité des transports en commun : nombre de lignes à moins de 500 mètres disponibles par site en moyenne ;
- la fréquence des transports en commun : pourcentage de sites ayant au moins une ligne à moins de 500 mètres avec une fréquence inférieure à 20 minutes.

Par ailleurs, le Groupe continue d'évaluer le mode de venue des visiteurs sur ses centres, *via* des enquêtes *in situ* pour les principaux sites du patrimoine.

L'indicateur de suivi des émissions associées à ces déplacements, exprimé en gCO_2e/(visiteur.km), a baissé de 15 % entre 2011 et 2013.

Malgré une évolution positive de l'usage des moyens de transports doux, Altarea Cogedim est conscient qu'un grand nombre de ses clients se déplacera toujours en voiture pour venir dans ses centres commerciaux. C'est pourquoi le Groupe met en place sur ses nouveaux projets des places dédiées aux véhicules hybrides et électriques. C'est une manière complémentaire d'encourager une mobilité moins carbonée et plus économique à long terme.



Les calculs de proximité, de nombre de lignes et de fréquence sont réalisés sur 100 % des sites présents dans le périmètre de *reporting* courant, détaillé au paragraphe 5.2.2.2.3. La répartition des modes de venue des visiteurs est basée sur des enquêtes clients *in situ*, réalisées sur 80,7 % (en valeur) du périmètre de *reporting* courant.

5.5.3. ÉTHIQUE PROFESSIONNELLE

Définition de l'enjeu	Éthique professionnelle, lutte contre la corruption et mise en place de moyens de prévention et de contrôle contre les pratiques non conformes à l'intégrité et à la déontologie du Groupe
Niveau de matérialité	Capital
Périmètre concerné	Groupe

5.5.3.1. Valeurs et éthique

L'ensemble des collaborateurs et mandataires sociaux du groupe Altarea Cogedim se doit de respecter les principes établis par la charte éthique appliquée depuis 2010 et actualisée en 2013. Cette charte éthique, disponible sur l'intranet du Groupe et jointe au contrat de travail des nouveaux embauchés, couvre tous les aspects de la relation entre Altarea Cogedim et ses parties prenantes, collaborateurs, clients/locataires, prestataires/fournisseurs, et les bonnes pratiques de fonctionnement interne :

- respect de la confidentialité ;
- règles à observer par une société cotée quant à l'utilisation d'informations privilégiées ;
- devoir de loyauté et conflits d'intérêts ;
- respect de la loi et des règlements en vigueur ;
- respect de l'environnement et du principe d'intégrité, pratiques prohibées et corruption.

Dans le cadre de la charte éthique du Groupe, un responsable de la déontologie a été nommé par la gérance. Ainsi, tout collaborateur

qui aurait des difficultés, dans une situation particulière, à discerner le comportement à appliquer, peut en référer à sa hiérarchie ou si besoin au responsable de la déontologie. La consultation et les avis du responsable de la déontologie sont confidentiels tel que le garantit la charte éthique.

La charte éthique de la société Rue du Commerce, dont l'activité est spécifique, est actuellement à l'étude et devrait être déployée sur ce périmètre d'activité en 2015.

5.5.3.2. Gouvernance et rémunération

Les éléments de compréhension et de description de la gouvernance d'Altarea Cogedim et la politique de rémunération de celle-ci sont décrits dans les chapitres 7.1 et 7.2.

5.5.3.3. Lutte anti-blanchiment, fraude et corruption

La politique de lutte contre la corruption du Groupe est retranscrite dans sa charte éthique. Son objet principal est de définir les valeurs et les règles de conduite à respecter, et de guider les collaborateurs au quotidien pour toute question d'éthique et de conflits d'intérêts se posant à eux. Sont par exemple prohibés le recours à titre personnel à la réalisation de travaux par des entreprises ou prestataires en relation avec le Groupe sauf accord du déontologue, l'encaissement en espèces, même dans la limite autorisée par les lois et règlements en vigueur, sauf autorisation expresse.

Ces principes doivent aussi s'appliquer de manière réciproque dans les relations avec les autorités et la clientèle : tout acte susceptible d'être interprété comme une tentative de corruption est à proscrire. Tout versement ou acceptation de sommes illicites est formellement interdit dans la conduite des opérations du Groupe. En cas de doute sur la légitimité d'un paiement ou d'un versement, le responsable de la déontologie doit être immédiatement sollicité pour avis.

Dans le cadre de ses activités, Altarea Cogedim fait appel à de nombreuses entreprises externes. Leur sélection est régie par des dispositifs formalisés et encadrés d'appels d'offres (pas de monopole d'un prestataire, contrats d'un an pour les prestataires en centres commerciaux...). Il apparaît de ce fait, au regard de l'actualisation de la cartographie des risques du Groupe réalisée en 2013, que le risque de fraude est limité compte tenu de ses activités et de son organisation.

Par ailleurs, depuis 2012, dans le cadre du renforcement des procédures du Groupe, des clauses complémentaires mentionnant spécifiquement la législation anti-corruption sont systématiquement intégrées aux contrats de prestations de services, d'apport d'affaires ou de mandat conclus avec des tiers. Ces clauses stipulent notamment que le tiers s'engage à respecter les règles anti-corruption en vigueur, et qu'en cas de manquement à ces dispositions légales le contrat pourra être résilié de manière anticipée.

Pour accompagner le bon déploiement de l'ensemble de sa démarche de lutte anti-blanchiment, fraude et corruption, le Groupe prévoit des actions de sensibilisation auprès de ses salariés. Ainsi, des formations portant sur les différentes notions de corruption, prise illégale d'intérêt, délégations de pouvoirs et risques pénaux pouvant y être associés, devraient notamment être délivrées à compter de 2014 aux collaborateurs identifiés comme étant les plus exposés.

5.5.4. POLITIQUE D'ACHATS

Définition de l'enjeu	Application de critères et de clauses en matière de développement durable dans la sélection des fournisseurs
Niveau de matérialité	Important
Périmètres concernés	Promotion , Foncière, e-commerce

5.5.4.1. Politique d'achats et fournisseurs activité Promotion

Dans le cadre de son activité Promotion, Altarea Cogedim fait appel à des entreprises externes pour la quasi-totalité des missions de travaux, soit un volume d'achat de plusieurs centaines de millions d'euros par an, représentant le premier poste d'achat du Groupe. Altarea Cogedim intègre dans ses critères de sélection des prestataires leur capacité à respecter les exigences des certifications qualitatives ou environnementales des projets, ainsi que leurs capacités à maîtriser et à minimiser l'impact des chantiers en termes de pollution sonore, visuelle, et de gestion des déchets et leur capacité d'innovation. De plus, les contrats passés dans le cadre de marchés de travaux intègrent systématiquement les clauses luttant contre le travail clandestin, la contrefaçon, le travail des enfants, en conformité avec l'ensemble des réglementations du travail nationales et internationales.

Dans le cadre des nouvelles opérations tertiaires, des contrats types de maîtrise d'œuvre (Architecte, Maître d'œuvre d'exécution et Bureau d'études techniques), ainsi que leurs annexes communes ont été mis en place. En 2014, ces contrats seront applicables pour 100 % des nouvelles opérations tertiaires engagées (Commerce, Bureau & Hôtel). Les principaux objectifs de ces contrats sont :

- d'intégrer les évolutions récentes de la réglementation (Code du travail : lutte contre le travail illégal... , Code de l'urbanisme : surface de plancher, étude d'impact...) ;
- de développer et de préciser les objectifs et enjeux liés à la mise en place de démarches environnementales sur les opérations tertiaires ;
- de mettre à disposition des équipes techniques, programmes et de développement, un cadre commun permettant la consultation de nos prestataires maîtres d'œuvre et la mise en place rapide de leur contrat dès leur désignation.

L'intégration de critères durables dans le processus d'achats pour l'activité Promotion tertiaire s'applique également pour le choix des matériaux et systèmes : prise en compte de l'efficacité des systèmes et de leurs consommations de ressources, prescription de systèmes et matériaux facilement exploitables, maintenables et réparables, prescription de produits labellisés et avec FDES, réflexion en coût global...

Dans le cadre de leur certification environnementale, 100 % des projets tertiaires (Commerce, Bureau & Hôtel) font l'objet d'une charte Chantier à faible nuisance. Cette démarche a été étendue à l'ensemble des nouvelles opérations Logement en 2013 au niveau national par l'élaboration d'une charte Chantier à faible nuisance

Altarea Cogedim. L'entreprise en charge des travaux est directement responsable de la bonne application de la charte dont les principaux objectifs sont :

- la réduction des nuisances (bruit, poussières) causées aux riverains par le chantier ;
- la limitation des risques de pollution des eaux et du sol lors du chantier ;
- le tri et la réduction des déchets de chantier mis en décharge.

5.5.4.2. Politique d'achats et fournisseurs activité Foncière

Altarea Cogedim généralise progressivement deux documents à signer par les prestataires intervenant dans l'exploitation du patrimoine pour les engager dans une démarche environnementale :

- une charte environnementale destinée aux prestataires de travaux qui interviennent dans le cadre de prestations ponctuelles. Y sont intégrés les enjeux suivants : impacts du chantier, traitement des déchets, et choix des matériaux ;
- une annexe environnementale destinée aux contrats type maintenance et nettoyage, qui intègre les thématiques suivantes : management, énergie, écologie, pollution, matériaux, déchets, eau, confort et santé.

La généralisation, en 2014, de ces documents contractuels, sur 100 % des sites inclus dans le périmètre de *reporting* et des sites gérés pour compte de tiers (sauf avis contraire des mandants tiers), répond aux exigences de la certification BREEAM® In-Use.

5.5.4.3. Politique d'achats et fournisseurs activité e-commerce

Les relations commerciales entre fournisseurs/marchands et Rue du Commerce sont formalisées par les documents suivants :

- convention unique de distribution de biens et services ;
- attestation spécifique d'activité ;
- conditions générales du partenaire marchand.

À travers ces documents contractuels, le fournisseur/marchand s'engage à :

- respecter la conformité des produits face à la réglementation en vigueur (conformité CE...) ;
- respecter les normes environnementales (collecte des déchets...) ;
- respecter les conditions de travail des collaborateurs (travail dissimulé, marchandage...) ;
- se soumettre à l'ensemble de la réglementation nationale et communautaire applicable et à des réglementations propres à la commercialisation sur Internet.

Rue du Commerce est sensible à ce qu'une grande majorité de fournisseurs s'engage dans une politique environnementale au travers de leur charte Groupe, par exemple le « Système de Management Environnement » de Canon France ou encore la politique de gestion verte « Planet First » de Samsung.

En 2013, Rue du Commerce a enrichi la convention unique de distribution de biens et services entre la société et les fournisseurs *high-tech* afin de renforcer l'engagement de ces derniers dans la démarche RSE de l'entreprise (ajout d'éléments dans les clauses existantes, ajout d'annexes à la convention...) sur les thèmes suivants : respect de la législation sociale, fiscale, environnementale, les Droits de l'Homme ainsi que les règles de sécurité et d'hygiène, lutte contre le travail clandestin.

Début 2014, Rue du Commerce enrichira à son tour le contrat de partenariat conclu avec les marchands qui distribuent leurs produits au sein de la Galerie Marchande.

5.5.5. CONTRIBUTION À L'EMPLOI

Définition de l'enjeu	Contribution à la création d'emplois directs et indirects et mise en place d'instances de dialogue avec les parties prenantes locales et territoriales
Niveau de matérialité	Important
Périmètre concerné	Groupe

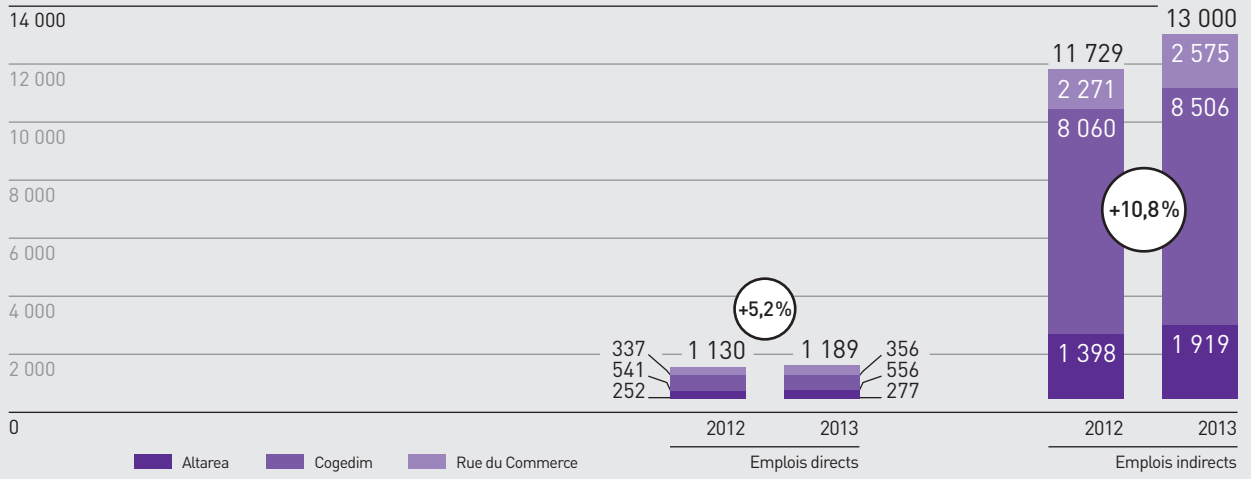
Dans un contexte économique en France qui pèse durablement sur la création d'emploi, Altarea Cogedim s'engage dans la quantification et le développement de sa contribution économique indirecte en termes d'emploi et de développement local. Avec des activités Promotion, Foncière et de e-commerce quasi exclusivement exercées sur le territoire français, le Groupe innove en développant des indicateurs quantitatifs pour mesurer annuellement les emplois indirects qu'il supporte à 100 % en France dans le cadre de ses achats de biens et services.

Emplois indirects supportés par Altarea Cogedim

ACTIVITÉ	DIRECT	INDIRECT
Promotion	Salariés du Groupe	Emplois supportés au sein des cabinets d'architectes, des BET, des entreprises de construction
Foncière		Emplois supportés au sein des entreprises de gardiennage, nettoyage, maintenance
e-commerce		Emplois supportés chez les grossistes de l'électronique, de l'électroménager

La stratégie de diversification d'Altarea Cogedim, dans les secteurs Promotion Immobilière et e-commerce, place le Groupe dans une position privilégiée d'important commanditaire de biens et de services. Cette spécificité fait profiter Altarea Cogedim d'un ratio collaborateurs directs/indirects bien supérieur à celui d'un groupe centré exclusivement sur une activité de foncière.

Emplois directs et indirects par entité en France



Pour ses activités fortement créatrices d'emplois indirects, le Groupe étudie la possibilité de généraliser, à moyen terme, les clauses encourageant le développement économique et la création d'emplois en nouant des partenariats avec des collectivités locales et les multiples acteurs de l'emploi et de l'insertion sociale. Cette démarche a été doublement développée dans le cadre du centre commercial régional Qwartz à Villeneuve-la-Garenne. D'une part, les marchés de travaux ont été attribués sous condition d'emploi direct, ou *via* sous-traitance, de travailleurs locaux. D'autre part, un objectif de 50 % d'emplois locaux créés par les futures enseignes du centre commercial a été fixé par le Groupe, en concertation avec la Ville de Villeneuve-la-Garenne. Pour faciliter les démarches de recrutement, une plateforme mettant en relation les demandeurs d'emploi et les enseignes a été créée.

Pour l'opération de construction de l'éco-quartier mixte des Docks à Saint-Ouen (93), des clauses insérées dans les contrats des entreprises encouragent l'emploi de personnes en insertion à hauteur de 6 % minimum des heures travaillées, ce qui représente l'équivalent de 7 000 heures d'insertion durant la construction du projet.

5.5.6. MÉCÉNAT ET PARTENARIAT

Définition de l'enjeu	Actions de mécénat et de partenariat en liaison avec les métiers d'Altarea Cogedim
Niveau de matérialité	Modéré
Périmètre concerné	Groupe

Altarea Cogedim est engagé depuis plus de 6 ans aux côtés d'Habitat et Humanisme pour contribuer avec cette association, reconnue pour son dynamisme et ses innovations sociales, à trouver des réponses par le logement aux personnes défavorisées. Cet engagement a été rythmé par deux conventions triennales dont la mise en œuvre est intégralement respectée et orchestrée par un comité de suivi bipartite, représentant au 31 décembre 2013 un investissement financier global de 2,140 millions d'euros sur les cinq dernières années, principalement réparti de la manière suivante :

- contribution au financement de six résidences sociales ou intergénérationnelles (dont deux aujourd'hui en fonctionnement, trois en chantier, une en développement) ;
- financement, depuis cinq ans, de trois postes de cadres Habitat et Humanisme agissant sur la région Île-de-France : deux prospecteurs fonciers et un gestionnaire locatif ;
- 13 actions de sensibilisation grand public aux actions d'Habitat et Humanisme, dans des centres commerciaux du Groupe et sur Internet, pour développer les dons et des vocations de bénévoles.
- un développement du mécénat de compétences dans lequel quatre salariés du Groupe donnent de leur temps professionnel pour résoudre des problématiques techniques, de montage juridique rencontrées par Habitat et Humanisme. Ce chiffre a été porté à six en 2013, avec deux nouveaux cadres volontaires ;
- des initiatives au sein des filiales du Groupe qui permettent de reverser des contributions financières supplémentaires à Habitat et Humanisme : 40 000 euros dans le cadre de l'opération de Rue du Commerce fin 2012, consistant à reverser un centime d'euro par commande, le versement à partir de février 2013 de 1 000 euros par questionnaire de satisfaction complété par les conseils syndicaux des nouveaux immeubles livrés ;
- la présence dans le Plan d'Épargne d'Entreprise d'un fonds solidaire comprenant Habitat et Humanisme, recueillant ainsi une partie des sommes placées pour ses actions.

Une troisième convention triennale a été signée en novembre 2013 sur les mêmes bases, confirmant l'engagement à long terme du Groupe avec Habitat et Humanisme en faveur de la réinsertion par le logement.

5.6. MÉTHODOLOGIES DE *REPORTING*

5.6.1. MÉTHODOLOGIE POUR LES INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

5.6.1.1. Sources de données

5.6.1.1.1. Sources de données du périmètre Corporate

Les données de consommation d'énergie et d'eau, ainsi que les émissions de CO_2 du siège social d'Altarea Cogedim sont fournies par le propriétaire du bâtiment.

Les données de production de déchets du siège social sont fournies par le prestataire en charge de leur collecte.

5.6.1.1.2. Sources de données du périmètre Promotion

Les données utilisées pour le *reporting* et l'élaboration d'indicateurs environnementaux et sociétaux du périmètre Promotion sont recueillies auprès de l'ensemble des filiales de Groupe. Ces données sont par la suite compilées puis vérifiées par la direction du développement durable pour chacune des opérations, sur la base d'éléments de preuve auditables :

- pour les informations générales et administratives (date, adresse, surface) : arrêtés de permis de construire et déclaration d'achèvement de travaux ;
- pour les certifications environnementales : certificats des organismes certificateurs et résultats d'audits, bases de données Cerqual/Qualitel/Certivea/BRE ;
- pour le niveau de performance énergétique : calculs réglementaires ou simulations thermiques dynamiques, résultats d'audit, bases de données Cerqual/Qualitel/Certivea ;
- pour la proximité aux transports en commun : plans indiquant la distance entre l'adresse de l'opération, telle qu'indiquée sur l'arrêté de permis de construire, et l'arrêt de transport en commun le plus proche.

5.6.1.1.3. Sources de données du périmètre Foncière

Les données utilisées pour produire les indicateurs environnementaux et sociétaux de l'activité Foncière sont transmises par chaque site, puis consolidées et vérifiées au niveau du siège. Ces données se basent sur des éléments de preuve auditables :

- pour les surfaces : relevés géomètre ;
- pour l'énergie, le carbone, l'eau et les déchets : factures transmises par les fournisseurs et prestataires ;
- pour la certification environnementale : certificats délivrés par l'organisme certificateur (Certivea, BRE) ;
- pour les baux verts : baux et annexes environnementales signés ;
- pour les transports : plans indiquant la distance entre l'entrée du site et les arrêts de transport en commun ;
- pour le mode de venue des visiteurs : enquêtes clients réalisées *in situ*.

5.6.1.2. Méthodologie de calcul des émissions de gaz à effet de serre du Groupe

Les émissions de gaz à effet de serre du Groupe correspondent à la somme des émissions de ses différents périmètres d'activités :

- périmètre Corporate ;
- périmètre Promotion ;
- périmètre Foncière ;
- périmètre e-commerce.

Pour chaque activité, les scopes 1 à 3 du Bilan Carbone® et du GHG Protocole sont pris en compte. Les scopes 1 et 2 comprennent l'énergie et les déplacements, et le scope 3 comprend les déplacements, les immobilisations, les achats, le fret, les déchets et les fluides frigorigènes. Ces postes sont génériques et sont précisés pour chaque activité dans les paragraphes ci-dessous.

5.6.1.2.1. Émissions de gaz à effet de serre du périmètre Corporate

Les émissions du périmètre Corporate ont été calculées selon la méthode Bilan Carbone®. Ont été considérées les activités des salariés du Groupe sur un an, au siège social et dans les filiales régionales françaises et italienne.

Les postes pris en compte sont les suivants : énergie, déplacements domicile-travail des salariés, déplacements professionnels des salariés, déplacements des visiteurs pour se rendre au siège et dans les filiales, immobilisations, achats tertiaires, fret liés à ces achats, déchets produits, et fluides frigorigènes.

5.6.1.2.2. Émissions de gaz à effet de serre du périmètre Promotion

Les émissions du périmètre Promotion ont été calculées à partir de Bilans Carbone® Construction réalisés sur différentes typologies de bâtiments (Commerce, Bureau & Hôtel, Logement) développés par le Groupe. Ceux-ci intègrent la conception, la construction et la fin de vie future du bâtiment.

Les postes pris en compte sont les suivants : conception, énergie, déplacements des salariés d'Altarea Cogedim, déplacements des personnes externes, immobilisations, achats de matériaux, fret lié à ces matériaux, déchets de chantier, fluides frigorigènes, et fin de vie du bâtiment.

Ces Bilans Carbone® constituent un échantillon représentatif de l'activité Promotion du Groupe, et sont extrapolés au prorata des surfaces totales construites en fonction de chaque typologie et spécificité de projets pour avoir les émissions correspondant à 100 % de l'activité de Promotion.

5.6.1.2.3. Émissions de gaz à effet de serre du périmètre Foncière

Les émissions du périmètre Foncière ont été calculées à partir de Bilans Carbone® réalisés sur 25 % du patrimoine commercial du Groupe. Ceux-ci prennent en compte l'activité Centre commercial considéré sur un an. Cette activité est induite par le Groupe, bailleur, par les preneurs des boutiques du centre, et par les visiteurs, qui émettent des gaz à effet de serre lors de leurs déplacements pour se rendre sur le site.

Les postes pris en compte sont les suivants : énergie du bailleur (Altarea Cogedim), énergie des preneurs, déplacements domicile-travail du bailleur (salariés d'Altarea Cogedim travaillant sur site), déplacements professionnels du bailleur, déplacements domicile-travail des preneurs, déplacements des visiteurs (clients) se rendant sur le centre, immobilisations du bailleur, déchets du bailleur, déchets des preneurs, fluides frigorigènes du bailleur, et fluides frigorigènes des preneurs.

L'impact des produits vendus dans les centres ainsi que celui lié à leur fret n'a pas été pris en compte, faute d'information disponible et de levier d'action accessible par le Groupe pour réduire cet impact.

Ces Bilans Carbone® constituent un échantillon représentatif de l'activité Foncière du Groupe, et sont extrapolés au prorata des données globales du patrimoine (surface GLA, surface HON ou nombre de visiteurs selon le poste) pour avoir les émissions correspondant à 100 % de l'activité Foncière sur un an.

5.6.1.2.4. Émissions de gaz à effet de serre du périmètre e-commerce

Les émissions du périmètre e-commerce ont été calculées selon la méthode Bilan Carbone®. Ont été prises en compte les activités de Rue du Commerce sur un an, dans les bureaux et dans l'entrepôt logistique.

Les postes pris en compte sont les suivants : énergie, déplacements domicile-travail des salariés de Rue du Commerce, déplacements des clients, immobilisations, achats, fret des produits vendus et déchets.

Le fret des produits vendus a été pris en compte pour les produits transitant par la plateforme logistique propre à Rue du Commerce. Le fret des produits expédiés directement par les enseignes n'a pas été pris en compte car non géré directement par l'entreprise.

L'impact des produits vendus n'a pas été pris en compte, faute d'information disponible et de levier d'action accessible par le Groupe pour réduire cet impact.

5.6.1.3. Indicateurs environnementaux pour l'activité Promotion

5.6.1.3.1. Niveaux de performance environnementale des nouveaux développements

Cette série d'indicateurs a comme objectif de mettre en valeur la généralisation d'une démarche environnementale pour une part importante de la production, et non uniquement pour une ou quelques opérations isolées. Les indicateurs relatifs aux logements sont calculés par rapport au nombre, et ceux relatifs aux hôtels, commerces et bureaux, par rapport aux Surfaces Hors Œuvre Nette (SHON), pour les permis de construire soumis à la RT 2000/RT 2005, ou aux Surfaces de Plancher (SDP), pour les permis de construire soumis à la RT 2012.

$$\text{Formule de calcul} = \frac{\text{Surface (HON ou SDP) ou nombre de logements certifiés ou en cours de certification}}{\text{Surface totale (HON ou SDP) ou nombre de logements total}}$$

Les surfaces totales (HON ou SDP) de chaque typologie exprimées par type de certification environnementale (NF HQE®, H&E®, BREEAM®, LEED®) apportent un éclairage complémentaire sur les démarches environnementales engagées sur la production du Groupe.

Les surfaces totales des typologies Commerce et Bureau & Hôtel peuvent être exprimées par niveau de performance obtenue ou visée («Good», «Très bon», «Silver»...) pour chaque type de certification environnementale (NF HQE®, BREEAM®, LEED®) et pour rendre compte plus précisément de leurs niveaux de performance.

5.6.1.3.2. Niveaux de performance énergétique des nouveaux développements

Cette série d'indicateurs montre la proportion d'opérations qui dépasse les exigences énergétiques de la réglementation thermique applicable à chaque projet. Des indicateurs complémentaires présentent la répartition par niveau de performance énergétique des nouveaux développements. Les classes énergétiques retenues sont celles qui viennent mesurer une amélioration par rapport au calcul réglementaire (RT 2005/RT 2012) ou par rapport à une Simulation Thermique Dynamique quand le calcul réglementaire n'est pas pertinent :

- Réglementaire 2005 – Base RT 2005 ;
- Haute Performance Énergétique 2005 (HPE® 2005) – Base RT 2005 améliorée de 10 % ;
- Très Haute Performance Énergétique 2005 (THPE® 2005) – Base RT 2005 améliorée de 20 % ;
- Bâtiment Basse Consommation RT2005 (BBC-Effinergie®)/Plan Climat – Base RT 2005 améliorée de 50 % pour les opérations tertiaires et 50 kWhep/m²/an modulé pour le Logement ; Plan Climat – 50 kWhep/m²/an pour le Logement ;
- BBC Rénovation® – Référence améliorée de 40 % ;
- Réglementaire 2012 – Base RT 2012 ;
- Haute Performance Énergétique 2012 (HPE® 2012) – Base RT 2012 améliorée de 10 % ;
- Très Haute Performance Énergétique 2012 (THPE® 2012) – Base RT 2012 améliorée de 20 % ;
- Bâtiment Basse Consommation RT2012 (Effinergie+) – 45 kWhep/m²/an modulé pour le Logement (jusqu'au 1er janvier 2015), 30 kWhep/m²/an modulé pour les opérations tertiaires.

$$\text{Formule de calcul} = \frac{\text{Surface (HON ou SDP) ou nombre de logements d'un niveau de performance énergétique donné}}{\text{Surface totale (HON ou SDP) ou nombre de logements total}}$$

5.6.1.3.3. Niveaux de proximité des transports en commun des nouveaux développements

Ces indicateurs permettent de montrer un niveau général de proximité aux transports en commun (bus, tramway, métro/RER, train) par classe de distance (0 à 200 m, 201 m à 500 m, plus de 500 m) pour nos nouveaux développements. La ventilation des modes de transports les plus proches pour chaque typologie de projet permet d'apporter un éclairage complémentaire à l'information de proximité. Ces indicateurs ont pour objectif de montrer les alternatives en transports économiques et moins émetteurs de gaz à effet de serre que les utilisateurs des projets pourront utiliser.

$$\text{Formule de calcul} = \frac{\text{Surface (HON ou SDP) ou nombre de logements par classe de distance aux transports en commun}}{\text{Surface totale (HON ou SDP) ou nombre de logements total}}$$

Pour les immeubles de Logement, Bureau & Hôtel, Centres commerciaux et Lifestyle Center, la distance comptabilisée est l'éloignement entre l'entrée de l'immeuble et l'arrêt de bus, de métro, de tramway, de RER ou de train le plus proche.

Pour les Family Village® et Retail Park, la distance comptabilisée est l'éloignement entre l'entrée du parking et l'arrêt de bus, de métro, de tramway, de RER ou de train le plus proche.

5.6.1.4. Indicateurs environnementaux pour l'activité Foncière

De manière générale, le Groupe reporte les données énergétiques en énergie finale et en énergie primaire mais met l'accent sur l'énergie primaire, plus représentative de l'impact environnemental global.

Les facteurs d'émissions utilisés pour le calcul des émissions de gaz à effet de serre liées à l'énergie sont issus de la Base Carbone de l'ADEME :

- électricité : 0,060 $kgCO_2e/kWh$;
- gaz : 0,241 $kgCO_2e/kWh$;
- réseau urbain : selon site ;
- fioul : 0,329 $kgCO_2e/kWh$.

Ils prennent en compte la combustion et l'amont de chaque énergie, et sont les mêmes pour les calculs entre 2010 et 2013.

Concernant les indicateurs énergétiques et carbones du patrimoine d'Altarea Cogedim, les surfaces comptabilisées au dénominateur sont les surfaces desservies par les énergies comptabilisées au numérateur. C'est-à-dire pour un centre commercial classique la surface comptabilisée au dénominateur est la surface du mail additionnée à la surface GLA.

5.6.1.4.1. Particularité des Retail Parks, Family Village® et Lifestyle Centers

Précisions pour le calcul des ratios suivants :

- consommation d'énergie des Lifestyle Centers (en $kWh/m^2/an$) ;
- consommation d'énergie des Family Village® et Retail Parks (en $kWh/m^2/an$) ;
- émissions de CO_2 des Lifestyle Centers (en $kgCO_2e/m^2/an$) ;
- émissions de CO_2 des Family Village® et Retail Parks (en $kgCO_2e/m^2/an$).

Compte tenu des caractéristiques de ces types d'actifs (Lifestyle Center, Family Village® ou Retail Park) ; l'absence de mail chauffé, couvert et climatisé, et pour être compatible avec les recommandations de l'EPRA. Altarea Cogedim utilise comme dénominateur du ratio la surface piétonne extérieure additionnée à la surface GLA alimentée par les énergies présentes au numérateur. L'objectif est de bénéficier d'un ratio comparable directement avec ceux des centres commerciaux. La surface piétonne extérieure, considérée comme une surface non construite, ne bénéficie pas de relevé de géomètre précis. L'ensemble de ces développements commerciaux étant récent et globalement homogène, Altarea Cogedim considère une surface piétonne extérieure calculée à partir de l'hypothèse suivante :

Surface piétonne extérieure = Surface HON* 15%*

* La valeur de 15% retenue représente la moyenne constatée de surface extérieure rapportée à la surface SHON des projets de Family Village® et Lifestyle Centers d'Altarea Cogedim.

Dans le cadre d'un Lifestyle Center, le ratio est calculé sur la base de la surface piétonne extérieure additionnée à la surface GLA sur laquelle reposent les énergies mesurées au numérateur. La surface piétonne extérieure et celle du mail n'étant jamais incluses dans la surface GLA, il n'y a aucun risque de double comptabilité.

Dans le cadre d'un Family Village® ou d'un Retail Park, le ratio est calculé sur la seule base de la surface piétonne extérieure car pour ce type d'actif commercial le bailleur ne fournit aucune énergie destinée aux surfaces GLA.

5.6.1.4.2. Comparaison des consommations énergétiques à climat constant

Pour calculer des indicateurs énergétiques et carbone comparables d'une année sur l'autre, les données sont retraitées afin de neutraliser l'impact du climat.

Pour chaque actif du périmètre de *reporting* sont identifiées les parts de consommations liées au chauffage, à la climatisation et aux autres usages. Cette analyse s'appuie sur la démarche d'audits énergétiques déployée sur le patrimoine en 2012 et 2013.

La rigueur climatique est évaluée pour chaque station météorologique par les Degrés Jours :

- les DJU pour évaluer la rigueur de l'hiver ;
- les DJClim pour évaluer la rigueur de l'été.

Une moyenne des DJU et DJClim annuels est réalisée sur 10 ans, de 2000 à 2009 pour la station météorologique la plus proche de chaque site (DJUMoy et DClimMoy).

Les conditions climatiques de chaque station peuvent ainsi être comparées à une année moyenne en comparant les valeurs de DJU et DJClim aux valeurs de DJUMoy et DClimMoy.

Au niveau de chaque centre du périmètre de *reporting*, sont donc modélisées les consommations annuelles qui auraient été enregistrées dans le cas d'un climat moyen et constant. Il est alors possible d'analyser l'évolution des consommations et des émissions de gaz à effet de serre du périmètre à conditions climatiques identiques.

5.6.2. MÉTHODOLOGIE POUR LES INDICATEURS SOCIÉTAUX

Les emplois indirects correspondent aux emplois supportés par les achats de biens et services réalisés par le Groupe chez ses fournisseurs et sous-traitants de rang 1, 2, 3 et 4 situés en France.

Sont pris en compte les achats de biens et services réalisés par les activités Foncière, e-commerce (hors Galerie Marchande) et Promotion (à l'exclusion des entités extérieures).

Les preneurs sont exclus de l'indicateur, les méthodes d'évaluation des emplois indirects des enseignes n'étant pas suffisamment robustes ni homogènes pour assurer la fiabilité du calcul.

Le calcul repose sur des ratios d'emploi définis par secteur économique et calculés à partir de données économiques issues d'Eurostat.

Fonctionnant en périmètre décalé, les indicateurs 2012 ont été calculés sur la base du volume d'achats de 2011 et les indicateurs 2013 sur la base du volume d'achats 2012.

5.7. TABLEAUX D'INDICATEURS

5.7.1. INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

5.7.1.1. Indicateurs énergie

CORPORATE – CONSOMMATIONS ET RATIOS ÉNERGÉTIQUES POUR LE SIÈGE SOCIAL

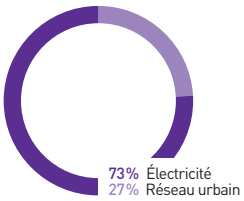
Codes GRI G4 – CRESS :
Consommations énergétiques totales : EN 3 & EN 4
Consommations énergétiques totales par m² et par collaborateur : CRE 1

Définition : Consommations d'énergie finale (EF) et primaire (EP) du siège social d'Altarea Cogedim

Dénominateur : Calculs établis sur la base de 8 248 m² et de 497 ETP pour 2013

	2010 EP	2011 EP	2012 EP	2013 EP	Variation 2010-2013	2013 EF
Consommations totales *(GWh)*	3,90	4,64	4,39	4,39	**+12,5 %**	2,03
RATIOS						
Consommations totales par m² *(kWh/m²)*				532	-	246
Consommations totales par équivalent temps plein *(kWh/ETP)*				8 833	-	4 088

Mix énergétique 2013 EF



NOUVEAUX DÉVELOPPEMENTS – RÉPARTITION PAR NIVEAU DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Codes GRI G4 - CRESS :
Performance énergétique des nouveaux développements : CRE 1 & CRE 8

Définition : Ventilation des surfaces de Commerce, Bureau & Hôtel ou du nombre de logements des opérations bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées en 2013, par niveau de performance énergétique

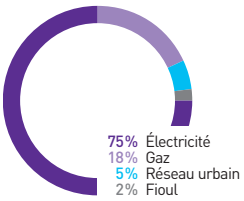
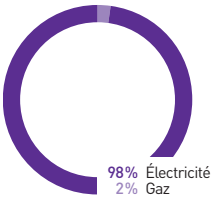
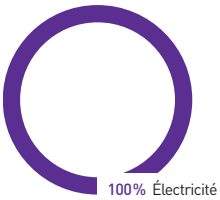
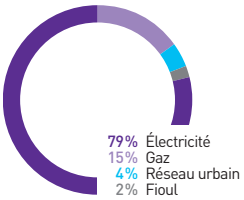
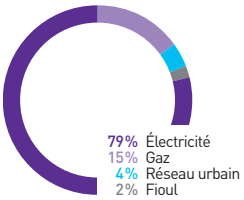
ANNÉE 2013	Réglementaire	Haute Performance Énergétique (HPE®)	Très Haute Performance Énergétique (THPE®)	Bâtiment Basse Consommation (BBC®)
Commerce (m²)	4,3 %	0,0 %	0,0 %	95,7 %
Bureau & Hôtel (m²)	8,6 %	1,0 %	10,1 %	80,3 %
TOTAL TERTIAIRE (Commerce, Bureau & Hôtel) (m²)	**7,0 %**	**0,7 %**	**6,6 %**	**85,7 %**
Surfaces totales (m²)	39 669	3 742	37 027	481 250
LOGEMENT (nbr)	**11,1 %**	**5,9 %**	**3,0 %**	**80,0 %**
Nombre de logements (nb)	2 091	1 100	553	14 960

PATRIMOINE – CONSOMMATIONS ET RATIOS ÉNERGÉTIQUES DU PATRIMOINE EXISTANT

Codes GRI G4 – CRESS :
Consommations énergétiques totales : EN 3 & EN 4
Consommations énergétiques totales par m² : CRE 1

Définition : Consommations d'énergie finale (EF) et primaire (EP) du patrimoine géré par Altarea Cogedim sur les périmètres de *reporting* courant et constant, au total et par m² de surface sur laquelle est distribuée cette énergie. Ces surfaces peuvent être de mail, de circulation piétonne extérieure et/ou de GLA.

Périmètre concerné : Périmètre de *reporting* courant (562 934 m² GLA pour 2013) et périmètre de *reporting* constant (514 404 m² GLA pour 2010-2013)

		2010 EP	2011 EP	2012 EP	2013 EP	Variation 2010-2013	Variation 2010-2013 climat constant	2013 EF	Surfaces concernées	Mix énergétique 2013 EF
Centres commerciaux	Consommations totales d'énergie *(GWh)*	49,2	62,2	60,0	59,3	+20,5 %	**+3,6 %**	27,1	- Mail - GLA	
	Consommations totales par m² *(kWh/m²)*	202	199	201	204	+1,1 %	**-13,1 %**	93		
	Part du périmètre de détention	*47 %*	*54 %*	*53 %*	*54 %*	*+13,4 %*		*54 %*		
Lifestyle Centers	Consommations totales *(GWh)*	14,3	12,9	13,5	13,8	-3,4 %	**-5,7 %**	5,4	- Circulation piétonne extérieure - GLA	
	Consommations totales par m² *(kWh/m²)*	188	170	165	169	-10,3 %	**-12,4 %**	66		
	Part du périmètre de détention	*22 %*	*18 %*	*20 %*	*19 %*	*-13,5 %*		*19 %*		
Family Village® et Retail Parks	Consommations totales *(GWh)*	4,1	4,4	3,9	3,1	-23,5 %	**-23,8 %**	1,2	- Circulation piétonne extérieure	
	Consommations totales par m² *(kWh/m²)*	127	116	109	88	-31,2 %	**-31,4 %**	34		
	Part du périmètre de détention	*20 %*	*17 %*	*17 %*	*17 %*	*-12,5 %*		*17 %*		
PÉRIMÈTRE COURANT	Consommations totales *(GWh)*	67,6	79,5	77,3	76,2	+12,8 %	**+0,3 %**	33,8	- Mail - Circulation piétonne extérieure - GLA	
	Consommations totales par m² *(kWh/m²)*	192	186	186	187	-2,8 %	**-13,5 %**	83		
	Part du périmètre de détention	*89 %*	*90 %*	*91 %*	*90 %*	*+1,0 %*		*90 %*		
PÉRIMÈTRE CONSTANT	Consommations totales *(GWh)*	76,9	66,5	66,2	66,7	-13,2 %	**-14,5 %**	29,7	- Mail - Circulation piétonne extérieure - GLA	
	Consommations totales par m² *(kWh/m²)*	218	188	179	180	-17,1 %	**-18,4 %**	80		
	Part du périmètre de détention				*84 %*					

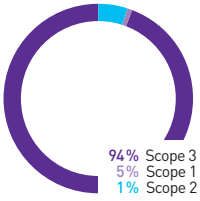
5.7.1.2. Indicateurs émissions de GES (CO_2)

ALTAREA COGEDIM – ÉMISSIONS DE GES ET RATIOS DU GROUPE

Codes GRI G4 – CRESS :
Émissions directes et indirectes de GES : EN 15, EN 16 & EN 17

Définition : Émissions de GES totales liées aux activités du groupe Altarea Cogedim

ARTICLE 75 et GHG Protocole[a]	téqCO_2	Scope 1	Scope 2	Scope 3
SIREN Altarea	187 566	3 %	2 %	95 %
SIREN Cogedim	457 835	4 %	0 %	96 %
SIREN Rue du Commerce	10 922	1 %	2 %	97 %
Altarea Cogedim	656 324	5 %	1 %	94 %



(a) Le scope 1 ne prend pas en compte les émissions des pertes en ligne d'électricité (combustion) ; conformément à l'article 75 du Grenelle II elles sont prises en compte ici dans le scope 2. Cette différence avec le GHG Protocole représente un écart sur les 2 scopes de moins de 1 %.

CORPORATE – ÉMISSIONS DE GES ET RATIOS POUR LE SIÈGE SOCIAL

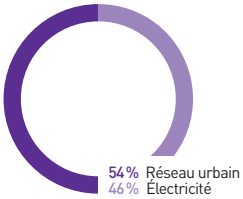
Codes GRI G4 – CRESS :
Émissions directes et indirectes de GES : EN 15 & EN 16
Émissions totales de GES par m² : CRE 3

Définition : Émissions de GES totales liées aux consommations d'énergie du siège social d'Altarea Cogedim

Dénominateur : Calculs établis sur la base de 8 248 m² et 497 ETP pour 2013

	2010	2011	2012	2013	Variation 2010-2013
Émissions totales de GES *(téqCO_2)*	232	259	227	195	- 16,1 %
RATIOS					
Émissions totales par m² *(kgéqCO_2/m²)*				24	-
Émissions totales par équivalent temps plein *(kgéqCO_2/ETP)*				392	-

Répartition par type d'énergie 2012



Répartition entre émissions directes et indirectes

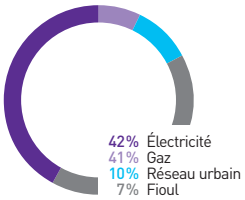
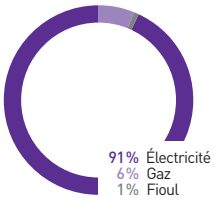
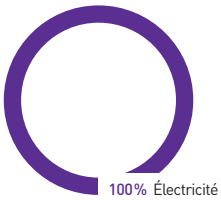
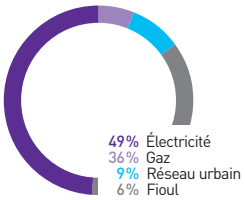
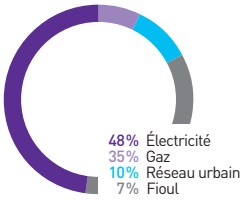
Scope 2 : 100 %

PATRIMOINE – ÉMISSIONS DE GES ET RATIOS DU PATRIMOINE EXISTANT

Codes GRI G4 – CRESS :
Émissions directes et indirectes de GES : EN 15 & EN 16
Émissions totales de GES par m² : CRE 3

Définition : Émissions de GES totales liées aux consommations énergétiques du patrimoine géré par Altarea Cogedim sur les périmètres de *reporting* courant et constant, au total et par m² de surface sur laquelle est distribuée cette énergie. Ces surfaces peuvent être de mail, de circulation piétonne extérieure et/ou de GLA.

Périmètre concerné : Périmètre de *reporting* courant (562 934 m² GLA pour 2013) et périmètre de *reporting* constant (514 404 m² GLA pour 2010-2013)

		2010	2011	2012	2013	Variation 2010-2013	Variation 2010-2013 climat constant	Surfaces concernées	Répartition par type d'énergie en 2013
Centres commerciaux	Émissions totales de GES *(téqCO_2)*	2 355	2 846	2 860	2 889	+22,7 %	**+17,0 %**	- Mail - GLA	
	Émissions totales par m² *(kgéqCO_2)*	9,7	9,1	9,6	9,9	+2,9 %	**+1,9 %**		
	Part du périmètre de détention	*47 %*	*54 %*	*53 %*	*54 %*	*+13,4 %*			
Lifestyle Centers	Émissions totales de GES *(téqCO_2)*	380	337	337	352	-7,5 %	**-8,7 %**	- Circulation piétonne extérieure - GLA	
	Émissions totales par m² *(kgéqCO_2)*	5,0	4,4	4,1	4,3	-14,1 %	**-15,2 %**		
	Part du périmètre de détention	*22 %*	*18 %*	*20 %*	*19 %*	*-13,5 %*			
Family Villages® et Retail Parks	Émissions totales de GES *(téqCO_2)*	94	102	90	72	-23,5 %	**-23,8 %**	- Circulation piétonne extérieure	
	Émissions totales par m² *(kgéqCO_2)*	3,0	2,7	2,5	2,0	-31,2 %	**-31,4 %**		
	Part du périmètre de détention	*20 %*	*17 %*	*17 %*	*17 %*	*-12,5 %*			
	Répartition entre émissions directes et indirectes					Scope 1 : 42 %	Scope 2 : 58 %		
PÉRIMÈTRE COURANT	Émissions totales de GES *(téqCO_2)*	2 829	3 285	3 287	3 313	+17,1 %	**+12,2 %**	- Mail - Circulation piétonne extérieure - GLA	
	Émissions totales par m² *(kgéqCO_2)*	8,0	7,7	7,9	8,1	+0,9 %	**-3,3 %**		
	Part du périmètre de détention	*89 %*	*90 %*	*91 %*	*90 %*	*+1,0 %*			
	Répartition entre émissions directes et indirectes					Scope 1 : 43 %	Scope 2 : 57 %		
PÉRIMÈTRE CONSTANT	Émissions totales de GES *(téqCO_2)*	3 368	2 773	2 873	2 962	-12,1 %	**-12,4 %**	- Mail - Circulation piétonne extérieure - GLA	
	Émissions totales par m² *(kgéqCO_2)*	9,5	7,9	7,8	8,0	-16,0 %	**-14,4 %**		
	Part du périmètre de détention				*84 %*				

5.7.1.3. Indicateurs eau et déchets

CORPORATE – CONSOMMATIONS D'EAU ET DÉCHETS GÉNÉRÉS POUR LE SIÈGE SOCIAL

Codes GRI G4 – CRESS :
Consommations totales d'eau : EN 8
Total des déchets générés : EN 23
Consommations totales d'eau par m² et par collaborateur : CRE 2

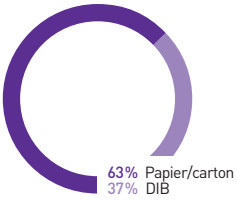
Définition : Consommations d'eau totale et par m², et production de déchets totale, générés sur le siège social d'Altarea Cogedim

Dénominateur : Calculs établis sur la base de 8 248 m² et sur la base de 497 ETP pour 2013

EAU	2010	2011	2012	2013	Variation 2010-2013
Consommations d'eau *(m³)*	6 263	5 880	5 750	6 748	+7,7 %
RATIOS					
Consommations d'eau par m² *(L/m²)*				818	-
Consommations d'eau par collaborateur *(L/ETP)*				13 577	-

DÉCHETS	2010	2011	2012	2013	Variation 2010-2013
Déchets générés *(tonnes)*	535	594	547	648	+21,1 %
RATIOS					
Déchets générés par m² *(kg/m²)*				79	-
Déchets générés par équivalent temps plein *(kg/ETP)*				1 304	-

Répartition par type de déchet



5.7.1.3.1. Indicateurs eau

PATRIMOINE - CONSOMMATIONS D'EAU SUR LE PATRIMOINE EXISTANT

Codes GRI G4 – CRESS :
Consommations totales d'eau : EN 8
Consommations totales d'eau par visiteur : CRE 2

Définition : Consommations d'eau totale (parties communes + parties privatives) et consomations d'eau des parties communes sur le patrimoine géré par Altarea Cogedim sur les périmètres de *reporting* courant et constant, au total et par visiteur. Les parties communes (PC) correspondent au mail pour les centres commerciaux, et à la circulation piétonne extérieure pour les Lifestyle Centers et Retail Parks. Les parties privatives (PP) correspondent à la surface GLA.

Périmètre concerné : Périmètre de *reporting* courant (562 934 m² GLA pour 2013) et périmètre de *reporting* constant (514 404 m² GLA pour 2010-2013)

		2010	2011	2012	2013	Variation 2010-2013	Surfaces concernées
Centres commerciaux	Consommations d'eau totale *(m³)*	159 951	219 498	189 267	183 036	+14,4 %	PC + PP
	Consommations d'eau parties communes *(m³)*	63 185	93 154	99 439	77 407	+22,5 %	PC
	Consommations d'eau parties communes par visiteur *(L/visiteur)*	0,98	1,35	1,66	1,33	+35,2 %	
	Part du périmètre de détention	*47 %*	*54 %*	*53 %*	*54 %*	*+ 13,4 %*	
Lifestyle Centers	Consommations d'eau totale *(m³)*	86 143	99 001	103 912	106 774	+23,9 %	PC + PP
	Consommations d'eau parties communes *(m³)*	10 193	8 198	9 428	16 901	+65,8 %	PC
	Consommations d'eau parties communes par visiteur *(L/visiteur)*	0,53	0,41	0,45	0,78	+47,9 %	
	Part du périmètre de détention	*22 %*	*18 %*	*20 %*	*19 %*	*- 13,5 %*	
Family Villages ® et Retails Parks	Consommations d'eau totale *(m³)*	24 166	29 114	31 418	17 885	-26,0 %	PC + PP
	Consommations d'eau parties communes *(m³)*	17 718	14 548	16 008	11 848	-33,1 %	PC
	Consommations d'eau parties communes par visiteur *(L/visiteur)*	0,46	0,39	0,59	0,51	+11,6 %	
	Part du périmètre de détention	*20 %*	*17 %*	*17 %*	*17 %*	*- 12,5 %*	
PÉRIMÈTRE COURANT	Consommations d'eau totale *(m³)*	270 261	347 613	324 597	307 695	+14 %	PC + PP
	Consommations d'eau parties communes *(m³)*	91 096	115 899	124 874	106 157	+17 %	PC
	Consommations d'eau parties communes par visiteur *(L/visiteur)*	0,74	0,92	1,15	1,03	+38 %	
	Part du périmètre de détention	*89 %*	*90 %*	*91 %*	*90 %*	*+ 1,0 %*	
PÉRIMÈTRE CONSTANT	Consommations d'eau totale *(m³)*	277 362	282 336	285 430	276 240	-0,4 %	PC + PP
	Consommations d'eau parties communes *(m³)*	103 231	95 176	114 032	88 826	-14,0 %	PC
	Consommations d'eau parties communes par visiteur *(L/visiteur)*	0,97	0,92	1,21	0,99	+2,4 %	
	Part du périmètre de détention			*84 %*			

5.7.1.3.2. Indicateurs déchets

PATRIMOINE – DÉCHETS GÉNÉRÉS SUR LE PATRIMOINE EXISTANT

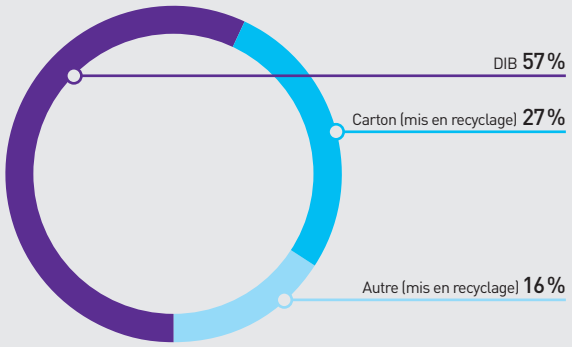
Codes GRI G4 – CRESS :
Total des déchets générés : EN 23

Définition : Déchets générés sur le patrimoine géré par Altarea Cogedim sur les périmètres de *reporting* courant et constant, au total et par visiteur.

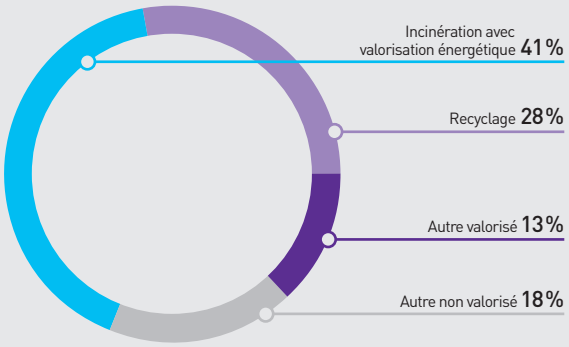
Périmètre concerné : Périmètre de *reporting* courant (562 934 m² GLA pour 2013) et périmètre de *reporting* constant (514 404 m² GLA pour 2010-2013)

		2010	2011	2012	2013	Variation 2010-2013
Centres commerciaux	Déchets générés *(tonnes)*	3 048	3 566	2 955	2 810	-7,8 %
	Déchets générés par visiteur *(kg/visiteur)*	0,05	0,05	0,05	0,05	+1,7 %
	Pourcentage de déchets recyclables	23 %	24 %	24 %	42 %	+83,1 %
	Part du périmètre de détention	*47 %*	*54 %*	*53 %*	*54 %*	*+13,4 %*
Lifestyle Centers	Déchets générés *(tonnes)*	525	583	547	613	+16,8 %
	Déchets générés par visiteur *(kg/visiteur)*	0,03	0,03	0,03	0,03	+4,2 %
	Pourcentage de déchets recyclables	35 %	31 %	32 %	30 %	-13,6 %
	Part du périmètre de détention	*22 %*	*18 %*	*20 %*	*19 %*	*-13,5 %*
Family Villages® et Retail Parks	Déchets générés *(tonnes)*	1 214	1 370	1 185	1 272	+4,7 %
	Déchets générés par visiteur *(kg/visiteur)*	0,03	0,04	0,04	0,05	+74,8 %
	Pourcentage de déchets recyclables	44 %	48 %	53 %	52 %	+18,2 %
	Part du périmètre de détention	*20 %*	*17 %*	*17 %*	*17 %*	*-12,5 %*
PÉRIMÈTRE COURANT	Déchets générés *(tonnes)*	4 788	5 518	4 687	4 695	-2 %
	Déchets générés par visiteur *(kg/visiteur)*	0,04	0,04	0,04	0,05	+16 %
	Pourcentage de déchets recyclables	30 %	31 %	32 %	43 %	+46 %
	Part du périmètre de détention	*89 %*	*90 %*	*91 %*	*90 %*	*+1,0 %*
PÉRIMÈTRE CONSTANT	Déchets générés *(tonnes)*	4 289	4 611	4 089	4 162	-3,0 %
	Déchets générés par visiteur *(kg/visiteur)*	0,04	0,04	0,04	0,05	+15,4 %
	Pourcentage de déchets recyclables	32 %	32 %	33 %	45 %	+42,8 %
	Part du périmètre de détention			*84 %*		

Ventilation par type de tri des tonnes de déchets produits
(en pourcentage)



Ventilation par type de fin de vie des tonnes de déchets produits
(en pourcentage)



5.7.2. INDICATEURS SOCIAUX

Périmètre concerné : Collaborateurs en CDI et en CDD du Groupe (France, Italie, Espagne, Luxembourg) au 31/12/13

REPRÉSENTATIVITÉ, DIVERSITÉ, DIALOGUE SOCIAL

RECRUTER ET MANAGER

Code GRI G4	Thème	Indicateur	Unité	Altarea Cogedim 2012	Altarea Cogedim 2013	Altarea Cogedim Variation	Altareit 2013
G4-10	**Effectif total**	Nombre de collaborateurs	nb	1 232	1 286	+ 4,4 %	971
	Répartition par contrat	Nombre de collaborateurs en CDI	nb	1 166	1 221	+ 4,7 %	915
		Nombre de collaborateurs en CDD	nb	66	65	- 1,5 %	56
	Répartition par sexe	Part des collaborateurs femmes	%	56,2 %	55,7 %	- 0,9 %	53,6 %
		Part des collaborateurs hommes	%	43,8 %	44,3 %	+ 1,1 %	46,4 %
	Répartition par tranche d'âge	Part des collaborateurs de moins de 30 ans	%	21,8 %	20,8 %	- 4,9 %	24,8 %
		Part des collaborateurs entre 30 et 50 ans	%	65,1 %	64,8 %	- 0,5 %	61,0 %
		Part des collaborateurs de plus de 50 ans	%	13,1 %	14,4 %	+ 10,7 %	14,2 %
	Répartition par pays	Part des collaborateurs en France	%	96,5 %	97,2 %	+ 0,7 %	99,9 %
		Part des collaborateurs en Italie	%	2,9 %	2,3 %	- 22,8 %	0,1 %
		Part des collaborateurs en Espagne	%	0,5 %	0,5 %	- 4,2 %	0,0 %
		Part des collaborateurs au Luxembourg	%	0,1 %	0,1 %	- 4,2 %	0,0 %
	Répartition par statut	Part des collaborateurs cadres	%	60,3 %	63,5 %	+ 5,2 %	62,4 %
		Part des collaborateurs non-cadres	%	39,7 %	36,5 %	- 7,9 %	37,6 %
LA 1	**Embauches**	Recrutements (CDI) au cours de la période	nb	210	188	- 10,5 %	157
		Recrutements (CDD) au cours de la période	nb	119	122	+ 2,5 %	108
		Part des recrutements cadres	%	41,0 %	51,0 %	+ 24,2 %	49,4 %
		Part des recrutements non-cadres	%	59,0 %	49,0 %	- 16,9 %	50,6 %
	Départ	Nombre de licenciements	nb	14	17	+ 21,4 %	14
		Taux de départ : nombre de départs au cours de la période/effectif moyen	%	19,6 %	20,2 %	+ 2,8 %	21,7 %
		Taux de départ cadres	%	12,6 %	12,8 %	+ 1,3 %	13,2 %
		Taux de départ non-cadres	%	30,6 %	32,8 %	+ 7,1 %	35,7 %
	Motifs de départ	Interruption de la période d'essai	%	7,9 %	7,1 %	- 10,2 %	6,3 %
		Fin de CDD	%	45,9 %	43,5 %	- 5,1 %	47,6 %
		Fin contrat divers	%		0,4 %	NA	0,5 %
		Rupture anticipée CDD salarié	%	0,9 %	0,0 %	- 100,0 %	0,0 %
		Démissions	%	28,4 %	27,5 %	- 3,3 %	22,8 %
		Licenciements	%	6,1 %	6,7 %	+ 9,1 %	6,8 %
		Mises ou Départs en retraite ou en préretraite	%	0,4 %	1,6 %	+ 256,5 %	1,9 %
		Rupture commun accord CDD	%		1,2 %	NA	1,0 %
		Rupture conventionnelle	%	10,5 %	12,2 %	+ 16,0 %	13,1 %
G4-10	**Organisation du temps de travail**	Effectif (CDI + CDD) en ETP (équivalent temps plein)	nb	1 220	1 246	+ 2,1 %	935
		Âge moyen	années	38	38	+ 1,2 %	37
		Ancienneté moyenne dans le Groupe	années	5,2	6,2	+ 19,0 %	5,9
		Part des salariés à temps complet	%	96,5 %	96,3 %	- 0,3 %	96,2 %
		Part des salariés en CDI à temps complet	%	94,6 %	95,1 %	+ 0,5 %	94,4 %
		Part des salariés en CDD à temps complet	%	5,4 %	4,9 %	- 8,4 %	5,6 %
		Part des salariés à temps partiel	%	3,5 %	3,7 %	+ 6,9 %	3,8 %
		Part des salariés en CDI à temps partiel	%	95,4 %	91,7 %	- 3,9 %	89,2 %
		Part des salariés en CDD à temps partiel	%	4,7 %	8,3 %	+ 79,2 %	10,8 %
		Nombre d'heures théoriques travaillées	heures	1 866 239	1 982 297	+ 6,2 %	1 480 231
		Nombre d'heures de recours à l'intérim	heures	35 091	24 597	- 29,9 %	19 066
		Nombre d'heures supplémentaires effectuées	heures	1 501	3 370	+ 124,5 %	3 370

RESPECTER LA DIVERSITÉ

				Altarea Cogedim			Altareit
Code GRI	Thème	Indicateur	Unité	2012	2013	Variation	2013
LA 12	**Égalité Homme – Femme**	Part des femmes dans l'effectif total	%	56,2 %	55,7 %	- 0,9 %	53,6 %
		Part des femmes parmi les cadres	%	42,5 %	44,0 %	+ 3,4 %	42,4 %
		Part des femmes étant cadres	%	45,7 %	50,1 %	+ 9,8 %	49,4 %
		Part des femmes étant non-cadres	%	76,9 %	76,0 %	- 1,2 %	72,1 %
		Part des membres du comité de direction élargi étant femmes	%	23,6 %	24,5 %	+ 3,8 %	19,4 %
		Part des départs concernant des femmes	%	55,9 %	56,1 %	+ 0,3 %	52,4 %
	Handicaps	Nombre de collaborateurs ayant signalé être atteints d'un ou plusieurs handicaps	nb	4	4	+ 0,0 %	3
	Lutte contre les discriminations	Nombre de stagiaires période	nb	52	53	+ 1,9 %	40
		Nombre de contrats d'alternance	nb	36	39	+ 8,3 %	31

DIALOGUER AVEC LES REPRÉSENTANTS DU PERSONNEL

				Altarea Cogedim			Altareit
Code GRI	Thème	Indicateur	Unité	2012	2013	Variation	2013
LA 5	**Organisation du dialogue social**	Nombre de représentants du personnel (CP + CE)	nb	49	46	- 6,1 %	33
G4-11	**Accords collectifs**	Part de collaborateurs couverts par une Convention Collective	%	99,9 %	99,7 %	- 0,2 %	99,6 %

RÉMUNÉRATION ET DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES

ASSOCIER LES COLLABORATEURS AUX RÉSULTATS

				Altarea Cogedim			Altareit
Code GRI	Thème	Indicateur	Unité	2012	2013	Variation	2013
G4-54	**Rémunération fixe***	Rémunération moyenne annuelle brute des collaborateurs – hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	50 521	51 755	+ 2,4 %	47 941
		Rémunération moyenne annuelle brute des non-cadres – hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	30 153	28 432	- 5,7 %	26 640
		Rémunération moyenne annuelle brute des cadres – hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	64 417	67 711	+ 5,1 %	64 241
	Rémunération variable*	Part de la rémunération variable dans la rémunération des cadres	%	14,6 %	13,7 %	- 6,6 %	15,0 %

* Hors directoire Cogedim.

DÉVELOPPER LES COMPÉTENCES

Code GRI	Thème	Indicateur	Unité	2012	2013	Variation	2013
				Altarea Cogedim			Altareit
LA 9	**Budget**	Dépenses totales de formation	k€	1 369	1 473	+7,6 %	1 098
		Dépenses moyennes de formation par effectif formé	k€	2,17	2,31	+6,5 %	2,23
		Taux d'investissement en formation	%	1,85 %	1,84 %	-0,4 %	1,87 %
	Heures de formation	Nombre d'heures moyen par collaborateur participant à au moins une formation	nb	17,8	16,8	-5,9 %	16,9
		Nombre d'heures moyen pour les cadres	nb	18,8	18,3	-2,7 %	18,3
		Nombre d'heures moyen pour les non-cadres	nb	16,4	13,8	-15,6 %	14,2
	Types de formation*	Part du nombre d'heures de formation « technique et métiers »	%	38,5 %	48,3 %	+25,5 %	47,5 %
		Part du nombre d'heures de formation « bureautique et informatique »	%	39,1 %	8,8 %	-77,4 %	8,7 %
		Part du nombre d'heures de formation « management et accompagnement »	%	15,0 %	31,1 %	+107,5 %	32,9 %
		Part du nombre d'heures de formation « soutien linguistique »	%	7,5 %	4,9 %	-34,2 %	2,1 %
		Part du nombre d'heures de formation « santé – sécurité »	%		6,9 %	NA	8,8 %
LA 11	**Promotions**	Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	nb	132	99	-25 %	80
		Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	%	11,3 %	7,8 %	-30,7 %	8,4 %
LA 11	**Mobilités**	Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité lors de la période (mobilité géographique et/ou professionnelle et/ou interservices/intergroupe)	nb	71	62	-12,7 %	46
		Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité lors de la période	%	6,1 %	4,9 %	-19,4 %	4,9 %

* Dont formations internes.

SANTÉ ET SÉCURITÉ DES SALARIÉS

ASSURER LA SÉCURITÉ ET LA SANTÉ DES SALARIÉS

Code GRI	Thème	Indicateur	Unité	2012	2013	Variation	2013
				Altarea Cogedim			Altareit
LA 6	**Absentéisme***	Taux d'absentéisme global	%	6,5 %	6,4 %	-1,1 %	6,2 %
		Taux d'absentéisme cadres	%	4,5 %	4,3 %	-2,4 %	4,1 %
		Taux d'absentéisme non-cadres	%	9,6 %	10,0 %	+4,5 %	9,6 %
		Taux d'absentéisme global hors maternité/paternité	%	4,3 %	4,1 %	-5,8 %	4,0 %
	Motifs	Absence pour cause d'accident du travail	%	0,2 %	1,5 %	NA	1,8 %
		Absence pour cause de maladie professionnelle	%	0,0 %	0,0 %	NA	0,0 %
LA 8	**CHSCT**	Nombre de réunions du CHSCT (DP+CE)	nb	12	19	+58,3 %	15
		Bilan des accords signés en matière de santé et sécurité au travail	nb	0	0	NA	0
LA 6	**Accidents du travail**	Taux de fréquence des accidents du travail	%	0,03	6,46	NA	7,90
		Taux de gravité des accidents du travail	%	0,00	0,14	NA	0,17
		Nombre de maladies professionnelles déclarées (et reconnues) au cours de l'année	nb	0	0	NA	0
		Taux de fréquence des accidents du travail des sous-traitants	%	0	0	NA	0
		Taux de gravité des accidents du travail des sous-traitants	%	0	0	NA	0

* Toute absence hors congé annuel et RTT.

5.8. TABLE DE CONCORDANCE ARTICLE 225 GRENELLE II

ENVIRONNEMENT

Thème	Thématique	GRI 4	Chapitre	Page
Politique générale en matière environnementale	L'organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales	-	5.1.2	151
	Le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	CRE 8	5.1.2	151
	Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	-	5.1.2	151
	Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	EN 31	5.5.1	189
	Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit de nature à causer un préjudice à la Société dans un litige cours	EC 2	5.3.7	182
Pollution et gestion des déchets	Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	CRE 5	5.3.3	173
	Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	-	5.3.4	174
	La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	-	5.3.7	182
Utilisation durable des ressources	La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	EN 8, EN 9 CRE 2	5.3.6	181
	La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique	EN 1, EN 2 CRE 1	5.3.2	169
	Les recours aux énergies renouvelables	EN 3 à EN 7	5.3.5	175
	L'utilisation des sols	-	5.3.3	173
Changement climatique	Les rejets de gaz à effet de serre	EN 15 à EN 19 CRE 3	5.3.5	175
	L'adaptation aux conséquences du changement climatique	EC2	5.3.5	175
Protection de la biodiversité	Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	-	5.3.3	173

SOCIAL

Thème	Thématique	GRI 4	Chapitre	Page
Emploi	L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	G4-10 LA 1, LA 12	5.4.1	183
	Les embauches et les licenciements	LA 1	5.4.1	183
	Les rémunérations et leur évolution	EC 1	5.4.2	186
Organisation du travail	L'organisation du temps de travail	-	5.4.1	183
	L'absentéisme	LA 6	5.4.3	188
Relations sociales	L'organisation du dialogue social notamment les procédures d'informations et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	HR4	5.4.1	183
	Les bilans des accords collectifs	-	5.4.1	183

Thème	Thématique	GRI 4	Chapitre	Page
Santé et sécurité	Les conditions de santé et de sécurité au travail	CRE 6	5.4.3	188
	Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	LA 8	5.4.3	188
	Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	LA 6 LA 7	5.4.3	188
Formation	Les politiques mises en œuvre en matière de formations	LA 10 LA 11	5.4.2	186
	Le nombre total d'heures de formation	LA 9	5.4.2	186
Diversité et égalité des chances/égalité de traitement	La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	LA 3 LA 13	5.4.1	183
	La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	-	5.4.1	183
	La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de la lutte contre la discrimination	HR 3	5.4.1	183
Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives	Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	HR 4	5.4.1	183
	À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	-	5.4.1	183
	À l'élimination du travail forcé ou obligatoire	HR 6	5.4.1	183
	À l'abolition effective du travail des enfants	HR 5	5.4.1	183

SOCIÉTAL

Thème	Thématique	GRI 4	Chapitre	Page
Impact territorial, économique et social de l'activité de la Société	En matière d'emploi et de développement régional	EC 7 à EC 9	5.5.5	197
	Sur les populations riveraines ou locales	SO 1, SO 2, CRE 7	5.5.5	197
Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	G4-24 à G4-27	5.5.5	197
Les actions de partenariat ou de mécénat	Les actions de partenariat ou de mécénat	-	5.5.6	198
Sous-traitance et fournisseurs	La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	EC 9, LA 14, LA 15, EN 33, EN 32, HR 4, HR 5, HR 9 à HR 11, SO 9	5.5.4	196
	L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	EC 9, LA 14, LA 15 EN 32, EN 33, HR 4 à HR 6 HR 9, HR 10, HR 11, SO9	5.5.4	196
Loyauté des pratiques	Les actions engagées pour prévenir la corruption	G4-56 à G4-58, SO 3 à SO 5	5.5.3	195
	Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	PR 1, PR 2, PR 6, PR 7, PR 9	5.5.1	189
Autres actions engagées en faveur des Droits de l'Homme	Autres actions engagées en faveur des Droits de l'Homme	HR 1, HR 2, HR 5 à HR 10	5.4.1	186

5.9. RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES CONSOLIDÉES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

(exercice clos le 31 décembre 2013)

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant dont la recevabilité de la demande d'accréditation a été admise par le COFRAC sous le numéro 3-1050 et membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de la société Altarea Cogedim, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2013, présentées dans le chapitre 5 « Responsabilité sociale d'entreprise » du rapport de gestion, ci-après les « Informations RSE », en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

Responsabilité de la Société

Il appartient à la gérance d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, conformément aux référentiels utilisés par la Société, composés des référentiels de *reporting* environnemental, social et sociétal dans leurs versions datées d'octobre 2013 (ci-après les « Référentiels »), dont un résumé figure en introduction du chapitre 5.2.2 « Périmètres de *reporting* et référentiels » dans le rapport de gestion et disponibles sur demande au siège de la Société.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le Code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225 105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE);
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément aux Référentiels (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de cinq personnes entre septembre 2013 et mars 2014 pour une durée d'environ six semaines.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes professionnelles applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000[1].

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la Société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la Société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée au chapitre 5.2.2 du rapport de gestion.

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

(1) ISAE 3000 – Assurance engagements *Other than Audits or Reviews of Historical Information.*

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené une douzaine d'entretiens avec dix personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions développement durable, ressources humaines, technique, contrôle de gestion, secrétariat général en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié des Référentiels au regard de leur pertinence, leur exhaustivité, leur fiabilité, leur neutralité et leur caractère compréhensible, en prenant en considération les bonnes pratiques du secteur et notamment le Référentiel environnemental et sociétal du Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC) de juillet 2013 ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la Société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes[2] :

- au niveau de l'entité consolidante et des différentes activités (Foncière, Promotion, e-commerce), nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions, etc.), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- au niveau d'un échantillon de sites[3] que nous avons sélectionnés en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives.

Pour l'activité Foncière, les sites visités pour cet exercice représentent 9 % des surfaces des centres commerciaux, en complément des visites réalisées lors des deux derniers exercices. Pour l'activité Promotion, les justificatifs relatifs aux informations environnementales et sociétales Logement, Commerce et Bureau (permis, situation, certifications, etc.) sont centralisés au siège de la Société. Les justificatifs relatifs aux informations sociales de la Société sur également accessibles à son siège.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la Société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues cette année et lors des deux exercices précédents en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

---

(2) **Informations environnementales :** l'organisation et les démarches d'évaluation ou de certification (part des bâtiments certifiés ou en cours de certification environnementale), le traitement et recyclage des déchets (taux de tri et de valorisation des déchets), la maîtrise de l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre (niveaux de performance énergétique, consommations d'énergies et émissions de gaz à effet de serre par m²).

Informations sociétales : l'impact territorial économique et social (emploi directs et indirects), conditions de dialogue avec les parties prenantes (taux de déploiement des baux verts auprès des preneurs), l'accessibilité des transports en communs (niveaux de proximité), la prise en compte avec les fournisseurs et sous-traitants des enjeux sociaux et environnementaux, la loyauté des pratiques et l'éthique, les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs.

Informations sociales : l'effectif total, l'absentéisme, le nombre total d'heures de formation.

(3) Le centre commercial OKABÉ du Kremlin-Bicêtre et le Family Village® d'Aubergenville.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément aux Référentiels.

Observations

Sans remettre en cause la conclusion ci-dessus, nous attirons votre attention sur les éléments suivants :

- le chapitre 5 rend compte de manière très détaillée des enjeux, de l'organisation, des objectifs et des performances en matière de RSE de la Société ;
- les effectifs de la société Rue du Commerce sont consolidés depuis son acquisition en 2012 dans les tableaux de bord sociaux. Les informations environnementales et sociétales des activités e-commerce sont intégrées progressivement à celles des activités historiques (Foncière et Promotion immobilière) ;
- conformément aux recommandations du référentiel CNCC, la performance énergétique des bâtiments est suivie à périmètre et climat constants sur les parties communes (*i.e.* hors preneurs).

Paris-La Défense, le 20 mars 2014

L'organisme tiers indépendant
ERNST & YOUNG et Associés

Eric Duvaud
Associé Développement durable

Bruno Perrin
Associé

INFORMATIONS GÉNÉRALES

6

6.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES 218

6.1.1. Responsable du document de référence 218
6.1.2. Attestation du responsable du document de référence 218
6.1.3. Responsables du contrôle des comptes 218
6.1.4. Consultation des documents 219

6.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL 219

6.2.1. Renseignements de caractère général sur l'émetteur 219
6.2.2. Renseignements de caractère général concernant le capital 222
6.2.3. Instruments financiers non representatifs du capital social autres que ceux donnant accès au capital 233

6.3. MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ 234

6.4. POLITIQUE DE DIVIDENDES 235

6.4.1. Dividendes distribués au cours des cinq exercices précédents 235
6.4.2. Politique de distribution 235
6.4.3. Dépenses et charges de l'article 39-4 du CGI 235

6.5. INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT DE LA SOCIÉTÉ 236

6.6. INFORMATION SUR LES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES 237

6.7. ÉVÉNEMENTS RÉCENTS ET LITIGES 237

6.8. INFORMATIONS DE NATURE À INFLUENCER LES AFFAIRES OU LA RENTABILITÉ D'ALTAREA 238

6.9. SITUATION CONCURRENTIELLE 238

6.10. FACTEURS DE RISQUES 238

6.10.1. Risques inhérents aux activités d'Altarea Cogedim 238
6.10.2. Risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance 244
6.10.3. Risques sociaux et environnementaux 245
6.10.4. Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altarea 245
6.10.5. Risques de conflits d'intérêts 246

6.11. ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ AU 31 DÉCEMBRE 2013 246

6.12. HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ 247

6.13. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT 247

6.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

6.1.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

La société Altafi 2, représentée par son président, Monsieur Alain Taravella, Cogérante.

6.1.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

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

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant au paragraphe 2 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés relatif à l'exercice 2013, figurant au paragraphe 3.9, contient une observation portant sur des changements de méthodes comptables intervenus.

Le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés relatif à l'exercice 2012 contient une observation portant sur un changement de méthode comptable intervenu.

Le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés relatif à l'exercice 2011 contient une observation portant sur un changement de méthode comptable intervenu. »

Société Altafi 2
Représentée par son président
Monsieur Alain Taravella
Cogérant

6.1.3. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

6.1.3.1 Commissaires aux comptes titulaires

Cabinet A.A.C.E. Île-de-France
Membre français de Grant Thornton International
100, rue de Courcelles – 75849 Paris Cedex 17
Représenté par Michel Riguelle
Date de début du mandat : 28 mai 2010
Durée du mandat : six exercices
Mandat expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

Cabinet ERNST & YOUNG et Autres
Tour First – 1, place des saisons – 92400 Courbevoie
Représenté par Jean-Roch Varon
Date de début du mandat : 28 mai 2010
Durée du mandat : six exercices
Mandat expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

6.1.3.2 Commissaires aux comptes suppléants

Cabinet Auditeurs Associés Consultants Européens – A.A.C.E.
4, rue Firmin Gillot – 75015 Paris
Date de début du mandat : 28 mai 2010
Durée du mandat : six exercices
Mandat expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

Cabinet Auditex
Tour First – 1, place des saisons – 92400 Courbevoie
Date de début du mandat : 28 mai 2010
Durée du mandat : six exercices
Mandat expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

Les commissaires aux comptes sont membres de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes.

6.1.4. CONSULTATION DES DOCUMENTS

Le soussigné atteste et déclare que les documents suivants peuvent, le cas échéant, être consultés sur support physique ou par voie électronique, au siège social de la Société, 8, avenue Delcassé – 75008 Paris, les jours ouvrables et pendant les heures de bureaux :

- les statuts à jour de la Société ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le document de référence ;
- les informations financières historiques de la Société et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document de référence.

Société Altafi 2
Représentée par son président
Monsieur Alain Taravella
Cogérant

6.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL

6.2.1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR L'ÉMETTEUR

6.2.1.1. Dénomination sociale (article 3 des statuts)

La dénomination sociale de la Société est : Altarea.

6.2.1.2. Forme juridique – législation applicable (article 1 des statuts)

Altarea a été constituée initialement sous forme de société anonyme française.

Elle a été transformée en Société en Commandite par Actions par décision de l'assemblée générale mixte du 26 juin 2007.

Il est précisé que l'article 27.2 des statuts permet à tout associé commanditaire, détenant seul ou de concert 5 % ou plus du capital social et des droits de vote de la Société de proposer à l'assemblée générale des actionnaires la transformation de la Société en société anonyme. Les associés commanditaires peuvent décider, à la majorité requise en assemblée générale extraordinaire de mettre fin au statut de Société en Commandite par Actions, l'associé commandité ne pouvant s'opposer à une telle transformation. Toutefois, aussi longtemps que Monsieur Alain Taravella, qui contrôle la société Altafi 2, cogérant et commandité, détiendra directement ou indirectement plus de 33 % des droits de vote réels, une telle décision dépendrait d'un vote favorable de sa part (cf. 6.2.2.8 et chapitre 7 de ce document).

Altarea est une Société de droit français, régie notamment par les dispositions du livre II du Code de commerce.

Altarea est donc assujettie à la loi française.

6.2.1.3. Législation particulière applicable

À la suite de la décision prise en mars 2005 par la Société et celle de ses filiales éligibles d'opter pour le régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées conformément à l'article 208 C du Code général des impôts – décret n° 2003-645 du 11 juillet 2003, Altarea est soumise aux dispositions particulières de ce régime (voir ci-après).

6.2.1.4. Siège social (article 4 des statuts)

Le siège social d'Altarea est situé 8, avenue Delcassé – 75008 Paris.

Les coordonnées téléphoniques du siège social sont le :
+33 (0)1 44 95 88 10 et le +33 (0)1 56 26 24 00.

Altarea est hébergée par sa sous-filiale Cogedim Gestion qui détient elle-même un bail commercial sur les locaux sis avenue Delcassé.

6.2.1.5. Date de constitution et durée (article 5 des statuts)

La Société a été constituée le 29 septembre 1954 et, conformément à l'article 5 des statuts, a une durée de 99 ans à partir de ce jour, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

6.2.1.6. Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet :

- à titre principal : l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, ainsi que tous biens et droits 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 prise à bail de tous biens immobiliers, directement ou indirectement, 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 ;
- à titre accessoire : la gestion d'immeubles, l'expertise immobilière, la promotion immobilière, ainsi que l'acquisition en vue de la revente, la réhabilitation, l'entretien et le nettoyage de biens immobiliers, le développement, la gestion et l'animation de centres commerciaux, la prise de participation ou d'intérêt, directement ou indirectement, dans toute société ou entreprise exerçant une activité, quelle qu'en soit la nature, dans le domaine de l'immobilier ;

- à titre exceptionnel, l'échange ou l'aliénation, par vente, apport ou autrement, des biens immobiliers acquis ou construits en vue de la location conformément à l'objet principal de la Société ;
- et, d'une façon générale, toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la Société.

6.2.1.7. Registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 335 480 877.

Le numéro SIRET de la Société est 335 480 877 00414 et son code activité est 6820B (Administration d'autres biens immobiliers).

6.2.1.8. Consultation des documents juridiques

Les documents juridiques relatifs à la Société devant être mis à la disposition des actionnaires, conformément à la réglementation en vigueur, peuvent être consultés au siège social de la Société, 8, avenue Delcassé à Paris 75008.

6.2.1.9. Exercice social (article 31 des statuts)

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

6.2.1.10. Répartition statutaire des bénéfices (article 32 des statuts)

Le bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi est à la disposition de l'assemblée générale. Celle-ci décide souverainement de son affectation ; elle peut, en totalité ou pour partie, l'affecter à tous fonds de réserves générales ou spéciales, le reporter à nouveau ou le distribuer aux actionnaires.

Tant que la Société sera soumise au régime visé à l'article 208 C du Code général des impôts, le montant des distributions devra être déterminé conformément aux dispositions visées aux deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 208 C II du Code général des impôts de telle sorte que la Société puisse bénéficier des dispositions visées au premier alinéa de l'article 208 C II du Code général des impôts.

L'assemblée générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, dans la mesure où la loi le permet.

L'assemblée générale ordinaire, statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution une option entre le paiement du dividende, soit en numéraire, soit en actions ordinaires, ces titres étant émis par la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

L'associé commandité a droit à un dividende préciputaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel mis en distribution.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ne permet pas de distribuer.

Le tout, sous réserve de la création d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

Tout actionnaire Concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le « Prélèvement ») visé à l'article 208 C II *ter* du Code général des impôts (un « actionnaire à prélèvement ») sera tenu d'indemniser la Société du prélèvement dû en conséquence de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts.

Tout actionnaire Concerné est présumé être un actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à la Société en fournissant au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français attestant qu'il n'est pas un actionnaire à prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la Société redevable du prélèvement.

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II *ter* du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « SIIC Fille ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le prélèvement, l'actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la Société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la Société à la SIIC Fille au titre du paiement du prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la Société, pour un montant égal au prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la Société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'actionnaire à Prélèvement (l'« Indemnisation Complémentaire »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisé par les droits à dividendes totaux des actionnaires à Prélèvement.

La Société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la Société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la Société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du prélèvement dû par la Société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

En cas de distribution payée en actions, chaque actionnaire à Prélèvement recevra une partie des sommes mises en distribution à son profit sous forme d'actions, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompus, le solde lui étant versé en numéraire, par inscription en compte courant individuel, de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-dessus puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte courant individuel.

Le montant de toute indemnisation due par un actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts prélevée sur les bénéfices de la Société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les

Sociétés en application de l'article 208 C II. du Code général des impôts, qu'un actionnaire était un actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la Société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la réduction prévue ci-dessus, cet actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la Société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale à, d'une part, le prélèvement qui aurait alors été acquitté par la Société au titre de chaque action de la Société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée et, d'autre part, le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'« Indemnité »).

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet actionnaire à Prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la réduction prévue ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la Société resterait créancière de l'actionnaire à prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la Société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

6.2.1.11. Assemblées générales (article 28 des statuts)

(i) Convocation

Les assemblées générales des actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

Le recours à la télécommunication électronique sera également possible pour la convocation des actionnaires après accord préalable et écrit de ceux-ci.

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

(ii) Représentation

Tout actionnaire peut participer personnellement ou par mandataire aux assemblées générales, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur justification de son identité et de la propriété de ses actions sous la forme d'un enregistrement comptable au moins trois jours ouvrés avant la date de réunion de l'assemblée. Toutefois, la gérance peut abréger ou supprimer ce délai, à condition que ce soit au profit de tous les actionnaires.

Les personnes morales participent aux assemblées par leurs représentants légaux ou par toute personne désignée à cet effet par ces derniers.

(iii) Droit de vote double

Il n'existe actuellement pas de vote double.

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires qui se réunira le 7 mai 2014 statuera sur l'adoption ou l'exclusion des droits de vote doubles au profit des actionnaires inscrits en nominatif depuis plus de deux ans. Il est précisé que le conseil de surveillance de la Société réuni en date du 5 mars 2014 a décidé à l'unanimité de recommander aux actionnaires d'exclure de tels droits de vote doubles et de modifier les statuts en conséquence pour préciser ce point.

(iv) Plafonnement des droits de vote

Le nombre de droits de vote dont dispose chaque associé commanditaire en assemblée générale est égal au nombre de droits attachés aux actions qu'il possède dans la limite de 60 % des droits attachés à toutes les actions composant le capital social.

(v) Vote par correspondance et vidéoconférence

Le vote par correspondance s'exerce selon les conditions et modalités fixées par les dispositions législatives et réglementaires.

Les actionnaires peuvent participer et voter à toute assemblée par visioconférence ou tout moyen électronique de télécommunication permettant leur identification dans les conditions légales et réglementaires, à l'exception de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes annuels.

(vi) Présidence – bureau

Les Assemblées sont présidées par le ou l'un des gérants, s'ils sont plusieurs. Si l'assemblée est convoquée par le conseil de surveillance, elle est présidée par le président de ce conseil, ou l'un de ses membres désignés à cet effet. À défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

Les procès-verbaux d'assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

6.2.1.12. Forme des actions (article 10 des statuts)

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

Toutefois, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II *ter* du Code général des impôts (un « actionnaire Concerné ») devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute assemblée générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'assemblée générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine assemblée générale des actionnaires, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédent cette assemblée générale.

La conversion des actions du nominatif au porteur et réciproquement s'opère conformément à la législation en vigueur. Nonobstant la disposition qui précède, les actions sont nominatives dans tous les cas prévus par la loi.

Les actions partiellement libérées ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération.

La propriété des actions résulte de leur inscription, dans les conditions et suivant les modalités prévues par la loi, en compte

individuel d'actionnaires, soit chez l'émetteur ou son mandataire pour les actions nominatives, soit chez des intermédiaires financiers habilités pour les actions au porteur. À la demande de l'actionnaire, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la Société ou l'intermédiaire financier habilité.

L'inobservation par les détenteurs de titres ou les intermédiaires de leur obligation de communication des renseignements visés ci-dessus peut, dans les conditions prévues par la loi, entraîner la suspension voire la privation du droit de vote et du droit au paiement du dividende attachés aux actions.

La Société est en droit de demander, à tout moment, et à ses frais, à l'organisme chargé de la compensation des titres, le nom, ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres de la Société conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux, et le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

Toute action est indivise à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'actions indivises sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné, à la requête du copropriétaire le plus diligent, par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant en référé.

6.2.1.13. Négociabilité des actions (article 11 des statuts)

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions légales, réglementaires ou statutaires contraires.

6.2.1.14. Franchissement de seuils statutaires – obligations de déclaration (article 12 des statuts)

Outre les obligations légales de déclaration des franchissements de seuils, les statuts prévoient que 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 sera tenu de notifier à la Société par lettre recommandée, dans un délai de cinq jours à compter de la transaction qui va lui permettre de dépasser l'un de ces seuils, 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.

À défaut d'avoir été déclaré 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.

6.2.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL

6.2.2.1. Conditions auxquelles les statuts soumettent les modifications du capital et des droits respectifs des diverses catégories d'actions

Les statuts ne soumettent pas les modifications de capital à des conditions plus restrictives que les dispositions légales et ne définissent pas de catégories d'actions particulières.

6.2.2.2. Capital social

À la date du présent document de référence, le capital social est fixé à la somme de 177 145 238,70 euros divisé en 11 592 805 actions, entièrement libérées et toutes de même catégorie. Le pair comptable arrondi est de 15,28 euros.

6.2.2.3. Autorisations portant sur le capital

L'annexe 8.10 des comptes consolidés (troisième partie du présent document de référence) fournit de manière détaillée :

- les plans de stock-options ;
- les attributions gratuites d'actions ;
- des informations sur les titres d'autocontrôle.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 du Code de commerce, les tableaux ci-après exposent les délégations en cours de validité au cours de l'exercice 2013, accordées par chaque assemblée générale extraordinaire des actionnaires et leur utilisation au cours de l'exercice écoulé. Il est rappelé que chaque assemblée générale mixte conférant des autorisations et des délégations à la gérance annule toutes les autorisations et délégations précédentes.

(i) Autorisations conférées par l'assemblée générale mixte du 25 mai 2012 restées valables jusqu'à l'assemblée générale mixte du 27 juin 2013

(i) Autorisations d'augmenter le capital

Autorisations	Résolution	Date	Utilisation d'expiration en 2013
Augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances	8e résolution	25/07/2014	Aucune
Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances dans le cadre d'une offre au public	9e résolution	25/07/2014	Aucune
Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances dans le cadre d'un Placement Privé	10e résolution	25/07/2014	Aucune
Autorisation pour la gérance de fixer le prix d'émission pour les augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10 % par an	11e résolution	25/07/2014	Aucune
Possibilité d'augmenter les émissions en cas de demandes excédentaires	12e résolution	25/07/2014	Aucune
Augmentation de capital pour rémunérer des apports en nature de titres avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10 % du capital par an	13e résolution	25/07/2014	Aucune
Augmentations du capital réservées à des actionnaires minoritaires de filiales en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du groupe Altarea ou à des personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers. Maximum 20 millions d'euros	14e résolution	25/11/2013	Aucune
Augmentations du capital pour rémunérer des titres apportés dans le cadre d'offre publique d'échange dans la limite de 120 millions d'euros	15e résolution	25/07/2014	Aucune
Fixation du plafond global des délégations à la gérance à 120 millions d'euros pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et de 120 millions par voie d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances	16e résolution	Se rapporte à chaque autorisation	Aucune
Augmentations du capital par incorporation de réserves	17e résolution	25/07/2014	Aucune

Les autorisations ci-dessus sont devenues caduques du fait de l'adoption, par l'assemblée générale mixte du 27 juin 2013, des résolutions portant sur les mêmes autorisations.

(ii) Programme de rachat d'actions

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 200 euros. Montant total maximum de 100 millions d'euros	6e résolution	25/11/2013
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	7e résolution	25/07/2014

Les achats et cessions d'actions propres réalisées en 2013 conformément aux autorisations qui précèdent sont détaillés au paragraphe 6.2.2.4 relatif au programme de rachat d'actions.

Les autorisations ci-dessus sont devenues caduques du fait de l'adoption, par l'assemblée générale mixte du 27 juin 2013, des résolutions portant sur les mêmes autorisations.

(iii) Augmentations de capital réservées aux salariés

Autorisations	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2013
Augmentations de capital réservées aux adhérents d'un Plan Épargne Entreprise. Plafond global 10 millions d'euros	18e résolution	25/07/2014	Aucune

Les autorisations ci-dessus sont devenues caduques du fait de l'adoption, par l'assemblée générale mixte du 27 juin 2013, des résolutions portant sur les mêmes autorisations.

(ii) Autorisations conférées par l'assemblée générale mixte du 27 juin 2013

(i) Autorisations d'augmenter le capital

Autorisations	Résolution	Date	Utilisation d'expiration en 2013
Augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances	21e résolution	10/08/2015	Aucune
Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances dans le cadre d'une offre au public	22e résolution	10/08/2015	Aucune
Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances dans le cadre d'un Placement Privé	23e résolution	10/08/2015	Aucune
Autorisation pour la gérance de fixer le prix d'émission pour les augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10 % par an	24e résolution	10/08/2015	Aucune
Possibilité d'augmenter les émissions en cas de demandes excédentaires	25e résolution	10/08/2015	Aucune
Augmentation de capital pour rémunérer des apports en nature de titres avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10 % du capital par an	26e résolution	10/08/2015	Aucune
Augmentations du capital réservées à des actionnaires minoritaires de filiales en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du groupe Altarea ou à des personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers. Maximum 20 millions d'euros	27e résolution	10/08/2015	Aucune
Augmentations du capital pour rémunérer des titres apportés dans le cadre d'offre publique d'échange dans la limite de 120 millions d'euros	28e résolution	10/08/2015	Aucune
Fixation du plafond global des délégations à la gérance à 120 millions d'euros pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et de 120 millions par voie d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances	29e résolution	Se rapporte à chaque autorisation	Aucune
Augmentations du capital par incorporation de réserves	30e résolution	10/08/2015	Aucune

Les autorisations ci-dessus deviendraient caduques du fait de l'adoption, par l'assemblée générale mixte du 7 mai 2014, des résolutions portant sur les mêmes autorisations.

(ii) Programme de rachat d'actions

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 200 euros. Montant total maximum de 100 millions d'euros	19e résolution	10/12/2014
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	20e résolution	10/08/2015

Les achats et cessions d'actions propres réalisées en 2013 conformément aux autorisations qui précèdent sont détaillés au paragraphe 6.2.2.4 relatif au programme de rachat d'actions.

Les autorisations ci-dessus deviendraient caduques du fait de l'adoption, par l'assemblée générale mixte du 7 mai 2014, des résolutions portant sur les mêmes autorisations.

(iii) Augmentations de capital réservées aux salariés

Autorisations	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2013
Augmentations de capital réservées aux adhérents d'un Plan Épargne Entreprise Plafond global 10 millions d'euros	18e résolution	25/07/2014	Aucune

Les autorisations ci-dessus deviendraient caduques du fait de l'adoption, par l'assemblée générale mixte du 7 mai 2014, des résolutions portant sur les mêmes autorisations.

(iii) Autorisations sollicitées de la prochaine assemblée générale mixte des actionnaires convoquée le 7 mai 2014

(i) Autorisations d'augmenter le capital

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances	9e résolution	07/07/2016
Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances dans le cadre d'une offre au public	10e résolution	07/07/2016
Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances dans le cadre d'un Placement Privé	11e résolution	07/07/2016
Autorisation pour la gérance de fixer le prix d'émission pour les augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10 % du capital par an	12e résolution	07/07/2016
Possibilité d'augmenter les émissions en cas de demandes excédentaires	13e résolution	07/07/2016
Augmentation de capital pour rémunérer des apports en nature de titres avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10 % du capital par an	14e résolution	07/07/2016
Augmentations du capital réservées à des actionnaires minoritaires de filiales en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du groupe Altarea ou à des personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers. Maximum 20 millions d'euros	15e résolution	07/11/2015
Augmentations du capital pour rémunérer des titres apportés dans le cadre d'offre publique d'échange dans la limite de 120 millions d'euros de nominal	16e résolution	07/07/2016
Fixation du plafond global des délégations à la gérance à 120 millions d'euros de nominal pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et de 300 millions par voie d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances	17e résolution	Se rapporte à chaque autorisation
Augmentations du capital par incorporation de réserves	18e résolution	07/07/2016

(ii) Programme de rachat d'actions

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 200 euros. Montant total maximum de 100 millions d'euros	7e résolution	07/11/2015
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	8e résolution	07/07/2016

(iii) Augmentations de capital réservées aux salariés

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Augmentations de capital réservées aux adhérents d'un Plan Épargne Entreprise Plafond global 10 millions d'euros	19e résolution	07/07/2016
Attribution gratuite d'actions	20e résolution	07/07/2017
Mise en place de plans d'options d'achat d'actions	21e résolution	07/07/2017
Mise en place de plan d'options de souscription d'actions	22e résolution	07/07/2017
Mise en place de bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR)	23e résolution	07/11/2015

6.2.2.4. Programme de rachat d'actions

L'assemblée générale mixte du 25 mai 2012 et celle du 27 juin 2013 ont autorisé, dans les mêmes conditions, la Société à procéder à des rachats d'actions dans la limite de 10 % du nombre d'actions total composant son capital social et dans la limite d'un montant total de 100 millions d'euros avec un prix maximal de 200 euros par action.

Conformément à cette autorisation, la gérance a décidé en dates du 25 mai 2012 et du 27 juin 2013 de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions et décidé de fixer le même ordre de priorité suivant : (1) animer le marché ou la liquidité de l'action par 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, (2) disposer d'actions aux fins de conservation et de remise ultérieure à titre de paiement, d'échange ou autres dans le cadre d'opérations de croissance externe en tant que pratique admise par l'Autorité des Marchés Financiers, (3) disposer d'actions pouvant être remises à des salariés et/ou des mandataires sociaux 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, (4) attribuer des 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, (5) annuler éventuellement des actions acquises, (6) la mise en œuvre de toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le descriptif de ces programmes de rachat d'actions a été publié conformément aux articles 241-1 et suivants du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

En 2013, les achats et cessions d'actions réalisés par la Société conformément à ces autorisations ont été les suivants :

Mois	Nombre de titres achetés	Nombre de titres vendus	Cours à la fin du mois	Solde titres auto-détenus
Janvier 2013	8 435	995	117,50	122 771
Février 2013	1 370	1 297	124,00	122 844
Mars 2013	10 505	2 840	142,50	130 096
Avril 2013	10 692	2 965	141,00	137 823
Mai 2013	9 914	5 877	130,05	141 860
Juin 2013	11 902	2 102	125,00	139 210
Juillet 2013	3 202	2 271	116,00	140 141
Août 2013	8 147	989	119,50	147 299
Septembre 2013	10 690	2 414	121,65	155 575
Octobre 2013	4 194	960	125,50	158 809
Novembre 2013	1 131	1 339	130,00	158 601
Décembre 2013	1 097	651	128,00	156 047

L'affectation par objectifs des actions auto-détenues est détaillée ci-dessus. Il est précisé que, dans les livres comptables de la société Altarea, le compte « actions propres contrat de liquidité » qui correspond à l'objectif (1) comptait 1 998 actions propres au 31 décembre 2013 et le compte « actions destinées à être attribuées » qui correspond à l'objectif (3) comptait 154 049 actions propres au 31 décembre 2013.

Conformément à ce qui est précisé ci-dessus au paragraphe 6.2.2.3. relatif aux autorisations portant sur le capital, l'assemblée générale ordinaire annuelle chargée de statuer sur les comptes 2013 se voit proposer le renouvellement, aux mêmes conditions, de l'autorisation conférée par l'assemblée du 27 juin 2013, de procéder à des rachats d'actions dans la limite de 10 % du nombre d'actions total composant le capital social et dans la limite du même montant total de 100 millions d'euros avec le même prix maximal de 200 euros par action. Cette autorisation est prévue, comme l'année dernière, pour (i) animer le marché ou la liquidité de l'action par 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, (ii) disposer d'actions aux fins de conservation et de remise ultérieure à titre de paiement, d'échange ou autres dans le cadre d'opérations de croissance externe en tant que pratique admise par l'Autorité des Marchés Financiers, (iii) disposer d'actions pouvant être remises à des salariés et/ou des mandataires sociaux 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, (iv) attribuer des 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, (v) annuler éventuellement des actions

acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions et (vi) mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des Marchés Financiers.

Il sera demandé à l'assemblée générale de permettre, comme les années précédentes, que ces opérations d'acquisition, de cession ou de transfert soient 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. Il est demandé, comme les années précédentes, d'autoriser expressément les rachats d'actions auprès d'actionnaires mandataires sociaux mais dans des conditions plus strictes que les rachats auprès d'actionnaires ordinaires : les achats aux mandataires sociaux interviendraient à un prix égal à la moyenne des 20 derniers cours de Bourse, étant précisé que si cette moyenne était supérieure au dernier cours de Bourse, la transaction interviendrait à un prix égal au dernier cours de Bourse.

6.2.2.5. Titres donnant accès au capital

Les tableaux détaillés figurent dans l'annexe 8.10 des comptes consolidés (troisième partie du présent document de référence).

6.2.2.6. Nantissement d'actions de la Société

Au 31 décembre 2013, le nombre de titres nantis inscrits au nominatif est de 3 416 604 actions, représentant 29,47 % du nombre d'actions composant le capital (qui s'élève à 11 592 805 actions à cette date).

6.2.2.7. Tableau d'évolution du capital au cours des cinq dernières années

Opération	Nombre de titres	Montant de l'opération	Prime d'émission créée	Montant cumulé du capital social	Nombre cumulé total actions	Valeur nominale par action
Augmentation de capital réservée au PEE des salariés (10/07/2007)	3 318	466 676,70 €	415 977,66 €	120 592 277,04 €	7 891 697	Au pair comptable
Augmentation de capital réservée à Opus Investment (24/12/2007)	65 000	14 300 000 €	13 306 800 €	121 585 477,04 €	7 956 697	Au pair comptable
Augmentation de capital réservée au PEE des salariés (24/12/2007)	4 350	718 402,50 €	651 934,50 €	121 651 945,04 €	7 961 047	Au pair comptable
Fusion par absorption de Altafinance (26/05/2008)	35 000	5 904 613,70 €	5 369 782,28 €	122 186 776,46 €	7 996 047	Au pair comptable
Augmentation de capital liée à l'exercice de bons (08/07/2008)	2 203 044	374 517 480 €	340 854 967,68 €	155 849 288,78 €	10 199 091	Au pair comptable
Augmentation de capital suite à l'apport de titres Foncière Altarea (26/06/2009)	31 850	3 954 542 €	3 467 874 €	156 335 956,78 €	10 230 941	Au pair comptable
Réduction de capital par annulation d'actions auto-détenues (26/06/2009)	52 124	1 984 881,92 €	(1 188 427,20 €)	155 539 502,06 €	10 178 817	Au pair comptable
Augmentation de capital suite à des options de paiement du dividende en actions (03/07/2012)	732 624	11 194 494,72 €	-	166 733 996,78 €	10 911 441	Au pair comptable
Fusion par absorption d'Aréal (27/06/2013)	145 000	2 215 600 €	16 344 400 €	168 949 596,78 €	11 056 441	Au pair comptable
Augmentation de capital suite à des options de paiement du dividende en actions (22/07/2013)	536 364	8 195 641,92 €	-	177 145 238,70 €	11 592 805	Au pair comptable

En 2013, la Société a donc procédé à deux augmentations de son capital.

La première augmentation est intervenue dans le cadre de l'opération de fusion par absorption de la société Aréal : au terme de sa trente-sixième résolution, l'assemblée générale mixte du 27 juin 2013 a approuvé le projet de traité de fusion par voie d'absorption d'Aréal, aux termes duquel Aréal apportait à titre de fusion à la Société, sous certaines conditions suspensives, l'intégralité des éléments d'actif et de passif composant son patrimoine ; l'assemblée a approuvé la valorisation du patrimoine d'Aréal, évalué à 18 560 000 euros, la rémunération des apports effectués au titre de cette fusion selon un rapport d'échange de 29 actions de la Société pour trois parts sociales d'Aréal, la rétroactivité d'un point de vue comptable et fiscal au 1er juin 2013, et le montant de la prime de fusion qui s'élève à 16 344 400 euros. Aux termes de la trente-septième résolution, l'assemblée a approuvé l'augmentation du capital social de la Société, en rémunération de l'apport à titre de fusion, d'un montant de 2 215 600 euros, par la création de 145 000 actions nouvelles, à attribuer aux associés d'Aréal à raison de 29 actions de la Société pour trois parts sociales d'Aréal ; l'assemblée a prévu que ces actions ne donneront pas droit aux dividendes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et ne donneront ainsi droit à aucune des distributions votées par l'assemblée au titre des deuxième et quatrième résolutions à titre ordinaire ; l'assemblée a décidé que la différence entre le montant total de l'actif net réel transmis s'élevant à 18 560 000 euros et le montant de l'augmentation effective du capital s'élevant à 2 215 600 euros, soit un montant de 16 344 400 euros, sera inscrite à un compte « Prime de fusion », sur lequel porteront les droits des actionnaires anciens et nouveaux de la Société. Au terme de la trente-huitième résolution, l'assemblée a autorisé la gérance à imputer sur la prime de fusion l'ensemble des frais, droits et impôts occasionnés par la fusion ainsi que ceux consécutifs à l'augmentation de capital et à la réalisation de la fusion et d'autoriser la gérance à prélever sur la prime de fusion les sommes nécessaires pour une dotation à plein de la réserve légale. Enfin, au terme de la trente-neuvième résolution, l'assemblée a décidé de modifier l'article 6 des statuts de la Société relatif au capital social, comme conséquence de l'augmentation de capital résultant de la fusion, le capital étant désormais fixé à 168 949 596,78 euros divisé en 11 056 441 actions, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

La seconde augmentation de capital est intervenue lors du paiement du dividende 2012, l'assemblée générale mixte du 27 juin 2013 ayant offert aux actionnaires la faculté d'opter pour le paiement du dividende en actions. Les actions nouvelles, objet de cette option, devaient être émises à un prix égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés lors des vingt séances de Bourse précédant le jour de l'assemblée générale diminuée du montant du dividende par action de 10 euros

décidé par la deuxième résolution et arrondi au centime d'euro supérieur. Les actions ainsi émises portaient jouissance au 1er janvier 2013. Le délai d'exercice de l'option était fixé au 15 juillet 2013. L'assemblée a conféré à la gérance tous pouvoirs pour constater le nombre d'actions émises en application de ladite résolution et apporter aux statuts toutes modifications nécessaires relatives au capital social et au nombre d'actions composant le capital social et plus généralement faire tout ce qui serait utile ou nécessaire. En application de cette délégation de pouvoirs, par décision du 27 juin 2013, la gérance a constaté que, compte tenu d'une moyenne des premiers cours cotés lors des vingt séances de Bourse précédant l'assemblée s'établissant à 127,335 euros, soit, après décote de 10 %, un montant de 114,6015 euros, auquel devait être retranché le montant du dividende, soit 10 euros, le prix d'émission des actions nouvelles pouvant être souscrites par les actionnaires souhaitant obtenir le paiement du dividende en actions ressortait ainsi à 104,60 par action. Le 22 juillet 2013, la gérance a constaté que les bulletins de souscription et, le cas échéant, les versements complémentaires en numéraires des actionnaires, reçus par Caceis Corporate Trust, mandataire de la Société, représentaient un total de 536 364 actions souscrites. Compte tenu d'un pair arrondi de 15,28 euros par action, le montant nominal de l'augmentation de capital résultant de la souscription des 536 364 actions nouvelles s'élevait à 8 195 641,92 euros. Le capital de la Société a été porté en conséquence d'un montant de 168 949 596,78 euros à un montant de 177 145 238,70 euros, divisé en 11 592 805 actions.

6.2.2.8. Répartition actuelle du capital et des droits de vote

La Société n'a pas connaissance en permanence du nombre de ses actionnaires, une partie de ceux-ci détenant des titres au porteur.

La répartition des actions et des droits de vote entre les principaux groupes d'actionnaires au 31 décembre 2012 et au 31 décembre 2013 figure à l'annexe 13 des comptes consolidés (troisième partie du présent document de référence).

Les droits de vote figurant dans cette annexe 13 étant des droits de vote réels, c'est-à-dire ceux qui pouvaient effectivement s'exprimer en assemblée au 31 décembre 2013, et non les droits de vote théoriques, à savoir incluant les droits de vote correspondant aux actions auto-détenues, le tableau ci-après reprend les informations de l'annexe des comptes consolidés et donne en correspondance le nombre de droits de vote théoriques.

Répartition au 31 décembre 2013 :

Actionnaire	Nombre d'actions	% en capital et en droits de vote théoriques	Nombre de droits de vote réels aux assemblées	% en droits de vote réels aux assemblées
Contrôle Alain Taravella	*5 259 491*	*45,37*	*5 259 491*	*45,99*
Contrôle Jacques Nicolet	*188 085*	*1,62*	*188 085*	*1,64*
CONTRÔLE FONDATEURS	5 447 576	46,99	5 447 576	47,63
Predica	3 130 515	27,00	3 130 515	27,37
ABP	947 205	8,17	947 205	8,28
Auto-détention	156 047	1,35	0	0
Public	1 911 462	16,49	1 911 462	16,72
Total	11 592 805	100,00	10 796 110	100,00

Il est précisé que les 10 parts de commandité de 100 euros de nominal existantes sont détenues par la société Altafi 2, ayant son siège 8, avenue Delcassé à Paris (75008), identifiée sous le numéro 501 290 506 RCS Paris.

Évolution de la répartition du capital au cours des trois dernières années :

	31/12/2013	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2011
Actionnaire	Nombre d'actions	% en capital	Nombre d'actions	% en capital	Nombre d'actions	% en capital
Contrôle Alain Taravella	*5 259 491*	*45,37*	*5 059 249*	*46,37*	*4 635 065*	*45,54*
Contrôle Jacques Nicolet	*188 085*	*1,62*	*323 042*	*2,96*	*336 960*	*3,31*
CONTRÔLE FONDATEURS	5 447 576	46,99	5 382 291	49,33	4 972 025	48,85
Predica	3 130 515	27,00	2 045 825	18,75	1 693 920	16,64
APG	947 205	8,17	864 551	7,92	789 234	7,75
FDR	0	0	889 250	8,15	1 228 046	12,06
Auto-détention	156 047	1,35	115 331	1,06	212 880	2,09
Public	1 911 462	16,49	1 614 193	14,79	1 282 712	12,61
Total	11 592 805	100,00	10 911 441	100,00	10 178 817	100,00

Pour les besoins de leurs obligations déclaratives liées aux franchissements de seuils, les fondateurs se placent au niveau de chaque sous-groupe de contrôle.

Indication des franchissements de seuils déclarés à l'Autorité des Marchés Financiers :

En 2013, les déclarations de franchissement de seuils suivants ont été déclarés à l'Autorité des Marchés Financiers :

- le 25 juillet 2013, la société Altafinance 2 a déclaré avoir franchi à la baisse, le 22 juillet 2013, les seuils de 25 % en capital et en droits de vote de la Société, à l'occasion de l'augmentation de capital de la Société consécutive au paiement du dividende en actions (Décision & Information AMF n° 213C1077) ;
- le 5 septembre 2013, la société Foncière des Régions a déclaré avoir franchi à la baisse, le 2 septembre 2013, les seuils de 5 % en capital et en droits de vote de la Société, par suite d'une cession d'actions hors marché (Décision & Information AMF n° 213C1339) ;
- le 9 septembre 2013, la société Crédit Agricole SA a déclaré avoir franchi à la hausse, le 2 septembre 2013, par l'intermédiaire des sociétés Predica, La Médicale de France, Dolcéa Vie, Crédit Agricole Assurances et Crédit Agricole Life Insurance Company qu'elle contrôle, les seuils de 20 et 25 % du capital et des droits de vote de la Société, suite à une acquisition d'actions hors Marché (Décision & Information AMF n° 213C1346).

6.2.2.9. Contrôle de la Société et pactes d'actionnaires

La Société est contrôlée majoritairement, directement et indirectement, par le groupe de contrôle des fondateurs constitué d'une part par Alain Taravella, les sociétés AltaGroupe (anciennement dénommée Altafinance 2), Alta Patrimoine et Alta Pat 1 qu'il contrôle, et sa famille et d'autre part, par Jacques Nicolet et JN Holding qu'il contrôle.

Il existe une action de concert déclarée entre Alain Taravella et Jacques Nicolet depuis la prise de contrôle de la Société (alors dénommée Imaffine) en 2004.

La Société a connaissance des pactes d'actionnaires suivants, en vigueur à la date du présent document de référence :

Nature	Date	Validité [a]	Signataires	Engagements
Pacte d'actionnaires	26/06/2007	10	Alain Taravella, Jacques Nicolet, Altafinance et Predica	Droit de préférence en faveur des autres signataires en cas de cession par Predica à un non-affilié de plus de 2 % du capital ou une valeur de titres supérieure à 30 millions d'euros
Pacte d'actionnaires	26/05/2008	10	Alain Taravella Jacques Nicolet, Altafinance 2, JN Holding et Foncière des Régions	Idem pacte du 26 juin 2007 avec Predica. Représentation de FDR au conseil de surveillance (deux membres si + 10 % du capital et un membre si + 5 %). Engagement de maintien du statut SIIC et engagement d'Alain Taravella d'activité dans le secteur immobilier commercial. Ce pacte est devenu caduc par suite de la cession de la totalité des actions de la Société Foncière des Régions intervenue en 2013.
Pacte d'actionnaires	12/06/2008	10	Alain Taravella, Jacques Nicolet, Altafinance 2, JN Holding et le Fonds ABP	Représentation du Fonds ABP au conseil de surveillance et aux comités spécialisés de celui-ci d'un membre (nombre de sièges en rapport avec niveau de participation). Engagement de faire les meilleurs efforts pour maintenir le statut SIIC et améliorer le flottant du titre
Pactes Dutreil	21/07/2008 et 03/11/2009		Alain Taravella, les membres de sa famille, Alta Patrimoine et Altafinance 2	Engagements de conservation de titres
Pacte Dutreil	22/12/2011		Altafinance 2, Altafi 2, Jacques Nicolet, Opus Investment et Christian de Gournay	Engagement de conservation de titres
Pacte Dutreil	21/12/2012		Altafinance 2, Altafi 2, Jacques Nicolet, Opus Investment et Christian de Gournay	Engagement de conservation de titres

(a) En nombre d'années à compter de la signature.

6.2.2.10. Opérations réalisées par les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés sur les titres de la Société au titre de l'année 2012

Depuis le 1er janvier 2013, et jusqu'au 31 décembre 2013, les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés ont notifié à la Société les opérations suivantes, effectuées sur des titres de la Société :

1 – ACQUISITION D'ACTIONS

Nom du (des) dirigeant(s) concerné(s)	Qualité à la date de l'opération	Instrument financier	Nature de l'opération	Date de l'opération	Quantité	Prix unitaire	Montant brut de l'opération
Predica	Membre du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Acquisition par Predica	02/09/2013	886 750	129,90 €	115 188 825,00 €

2 – CESSION D'ACTIONS

Nom du (des) dirigeant(s) concerné(s)	Qualité à la date de l'opération	Instrument Financier	Nature de l'opération	Date de l'opération	Quantité	Prix unitaire	Montant brut de l'opération
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par Jacques Nicolet	02/01/2013	665	117,00 €	77 805,00 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par Jacques Nicolet	04/01/2013	434	117,00 €	50 778,00 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par Jacques Nicolet	07/01/2013	1 102	117,00 €	128 934,00 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par Jacques Nicolet	08/01/2013	1 473	117,00 €	172 341,00 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par Jacques Nicolet	09/01/2013	943	117,16 €	110 481,88 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par Jacques Nicolet	10/01/2013	1 721	117,18 €	201 675,39 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par Jacques Nicolet	11/01/2013	1 003	117,10 €	117 453,31 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par Jacques Nicolet	14/01/2013	2 197	117,11 €	257 299,02 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par Jacques Nicolet	15/01/2013	4 577	117,59 €	538 232,32 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par Jacques Nicolet	16/01/2013	3 273	117,86 €	385 770,84€
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par Jacques Nicolet	17/01/2013	5 964	117,31 €	699 688,73 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par Jacques Nicolet	18/01/2013	884	117,13 €	103 547,34 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par Jacques Nicolet	21/01/2013	1 144	117,32 €	134 224,38 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par Jacques Nicolet	22/01/2013	1 286	117,10 €	150 600,89 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par Jacques Nicolet	23/01/2013	1 380	117,03 €	161 511,06 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par Jacques Nicolet	24/01/2013	648	117,00 €	75 816,00 €

Nom du (des) dirigeant(s) concerné(s)	Qualité à la date de l'opération	Instrument financier	Nature de l'opération	Date de l'opération	Quantité	Prix unitaire	Montant brut de l'opération
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par Jacques Nicolet	25/01/2013	628	117,00 €	73 476,00 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par Jacques Nicolet	05/03/2013	859	129,62 €	111 345,30 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par Jacques Nicolet	06/03/2013	1 259	129,11 €	162 552,01 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par Jacques Nicolet	07/03/2013	177	129,00 €	22 833,00 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par Jacques Nicolet	08/03/2013	32 498	125,30 €	4 072 226,89 €
FDR	Membre du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par FDR	02/09/2013	886 750	129,90 €	115 188 825,00 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	11/09/2013	10 250	122,05 €	1 251 099,63 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	12/09/2013	20 066	122,05 €	2 449 105,47€
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	13/09/2013	434	122,80 €	53 295,20 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	16/09/2013	749	122,80 €	91 977,20 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	17/09/2013	406	122,80 €	49 856,80 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	18/09/2013	66	122,00 €	8 052,00 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	19/09/2013	2 500	121,19 €	302 975,00 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	23/09/2013	1 250	121,19 €	151 487,50 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	24/09/2013	414	122,05 €	50 528,70 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	24/09/2013	279	121,53 €	33 907,85 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	25/09/2013	275	121,53 €	33 421,60 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	26/09/2013	375	120,84 €	45 316,16 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	27/09/2013	387	120,69 €	46 707,84 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	01/10/2013	400	121,57 €	48 631,40 €

(1) Contrôlée par Monsieur Jacques Nicolet.

Nom du (des) dirigeant(s) concerné(s)	Qualité à la date de l'opération	Instrument financier	Nature de l'opération	Date de l'opération	Quantité	Prix unitaire	Montant brut de l'opération
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	02/10/2013	520	121,93 €	63 405,63 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	03/10/2013	1 076	121,67 €	130 920,58 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	04/10/2013	600	121,96 €	73 177,98 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	07/10/2013	1 148	122,25 €	140 352,99 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	08/10/2013	700	123,23 €	86 265,13 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	30/10/2013	605	121,41 €	73 453,29 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	27/11/2013	3 000	129,25 €	387 750,00 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	28/11/2013	1 582	129,00 €	204 078,00 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	29/11/2013	441	130,00 €	57 330,00 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	02/12/2013	772	130,00 €	100 360,00 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	03/12/2013	205	130,00 €	26 650,00 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	09/12/2013	673	130,46 €	87 805,03 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	10/12/2013	390	130,54 €	50 913,80 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	11/12/2013	929	130,74 €	121 462,01 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	12/12/2013	154	130,00 €	20 020,00 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	19/12/2013	1 790	128,07 €	229 246,73 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	20/12/2013	6 879	128,36 €	882 996,01 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	30/12/2013	3 308	127,31 €	421 174,23 €
Jacques Nicolet	Président du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Cession par JN Holding [1]	31/12/2013	8 219	127,53 €	1 048 188,80 €

(1) Contrôlée par Monsieur Jacques Nicolet.

3 – PAIEMENT DU DIVIDENDE EN ACTIONS

Nom du (des) dirigeant(s) concerné(s)	Qualité à la date de l'opération	Instrument financier	Nature de l'opération	Date de l'opération	Quantité	Prix unitaire	Montant brut de l'opération
Alain Taravella	Membre du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Paiement à Alta Patrimoine [2]	22/07/2013	137 405	104,60 €	14 372 563,00 €
Alain Taravella	Cogérant	Actions ordinaires	Paiement à Alta Pat 1 [2]	22/07/2013	62 837	104,60 €	6 572 750,20 €
Predica	Membre du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Paiement à Predica	22/07/2013	195 580	104,60 €	20 457 668,00 €
APG	Membre du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Paiement à APG	22/07/2013	61 604	104,60 €	6 443 778,40 €
Opus Investment	Membre du conseil de surveillance	Actions ordinaires	Paiement à Opus Investment	22/07/2013	8 712	104,60 €	911 275,20 €

6.2.3. INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL SOCIAL AUTRES QUE CEUX DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

Le 10 décembre 2012, la gérance a décidé de procéder à l'émission en date du 21 décembre 2012 d'un emprunt obligataire d'un montant nominal total de 100 000 000 d'euros, au prix d'émission de 100 %, portant intérêt au taux de 3,65 % l'an, venant à échéance le 21 décembre 2017. Les obligations étaient émises sous forme de titres au porteur dématérialisées d'une valeur nominale de 100 000 euros chacune. À moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées ou rachetées ou annulées, les obligations devraient être remboursées en cas de survenance d'un cas d'exigibilité anticipée, d'un changement de régime fiscal ou d'une demande de remboursement anticipée des porteurs en cas de changement de contrôle ou en cas de non-respect des engagements financiers tels que définis dans le prospectus relatif aux obligations. Les obligations ont fait l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris à compter du 21 décembre 2012. Ni les obligations ni la dette à long terme de la Société n'ont fait l'objet d'une notation. Le prospectus d'admission aux négociations des obligations a reçu le 19 décembre 2012 le visa numéro 12-614 de l'Autorité des Marchés Financiers. Cet emprunt obligataire a été intégralement souscrit lors de son émission.

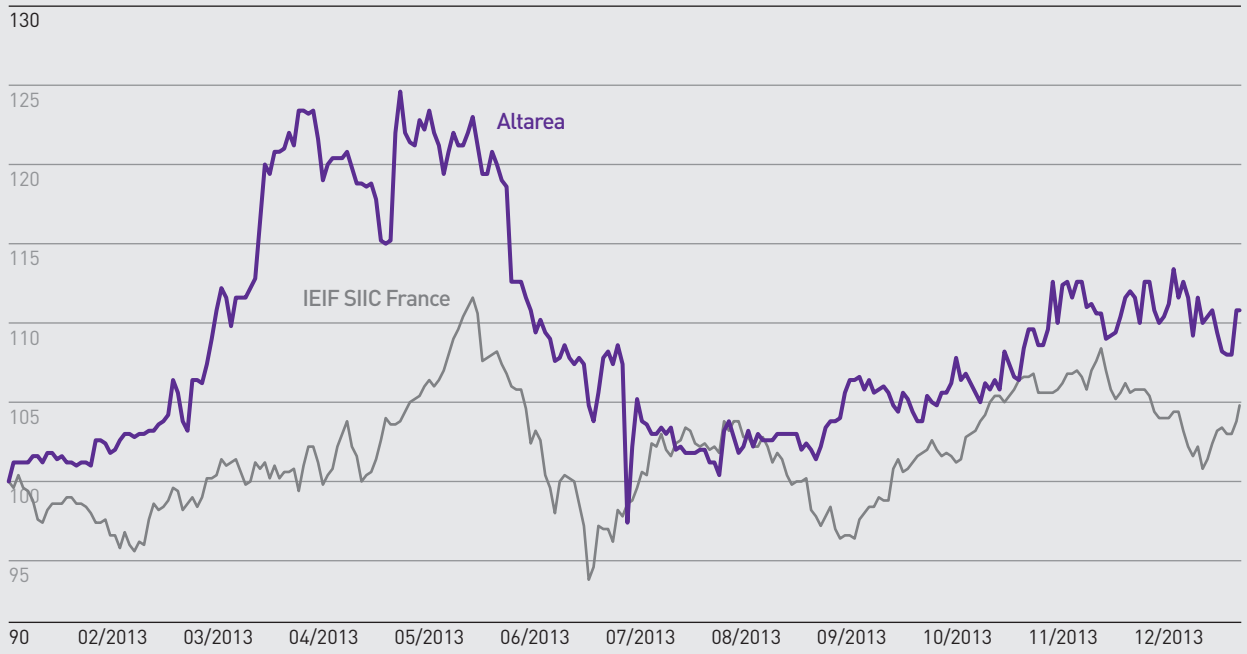
(2) Contrôlée par Monsieur Alain Taravella.

6.3. MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ

Imaffine/Altarea						
Marché						Compartiment A – NYSE Euronext
Place de cotation						Paris
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Capitalisation boursière	1 346 280 012,00	1 091 302 737,00	1 272 352 125,00	1 226 547 449	1 276 638 597	1 483 879 040
Nombre de titres échangés	30 816,00	69 062,00	160 896,00	366 875	551 953	587 100
Cours moyens (en euros)	189,33	110,00	115,29	133,70	115,42	126,76
Capitaux (en euros)	5 834 393,00	7 596 820,00	18 550 102,00	49 051 188	64 926 335,80	74 419 856,00
Plus haut	238,00	133,00	128,00	148,50	130,99	154,00
Plus bas	118,00	100,00	103,00	111	98,51	105,40
Dernier	132,00	107,00	125,00	120,50	117	128,00

	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Dernier cours	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux (en euros)
Janvier 2014	133,00	125,15	130,75	50453	6 596 729,75
Décembre 2013	131,40	124,85	128,00	77099	9 868 672,00
Novembre 2013	131,00	125,50	130,00	68 506	8 905 780,00
Octobre 2013	126,85	121,10	125,50	66 444	8 338 220,00
Septembre 2013	126,00	116,50	121,65	966 438	117 567 182,70
Août 2013	122,90	117,00	119,50	28 179	3 367 390,50
Juillet 2013	127,00	105,40	116,00	69 417	8 052 372,00
Juin 2013	135,00	119,00	125,00	44 712	5 589 000,00
Mai 2013	144,00	130,05	130,05	37 425	4 867 121,25
Avril 2013	154,00	131,20	141,00	47 486	6 695 526,00
Mars 2013	142,80	123,50	142,50	83 513	11 900 602,25
Février 2013	125,00	117,50	124,00	26 046	3 229 704,00
Janvier 2013	118,95	115,00	117,50	45 521	5 348 717,50
Décembre 2012	117,00	113,20	117,00	7 484	3 302 181,03
Novembre 2012	116,95	113,00	114,00	13 117	1 744 283,90
Octobre 2012	117,00	115,00	115,50	18 643	2 164 228,10
Septembre 2012	119,00	107,50	116,00	30 354	3 466 100,00
Août 2012	122,00	114,00	117,50	24 639	2 930 822,50
Juillet 2012	121,00	99,02	120,00	22 374	2 512 479,55
Juin 2012	105,00	98,51	102,00	22 551	2 293 481,90
Mai 2012	118,00	109,00	112,65	13 117	1 504 354,50
Avril 2012	121,99	112,00	113,99	7 484	873 616,00
Mars 2012	128,55	120,00	120,50	74 616	9 238 340,00
Février 2012	130,99	118,00	128,51	115 688	14 867 065,00

Évolution comparée du cours Altarea et du IEIF SIIC France
(du 01/01/2013 au 31/12/2013, base 100)



6.4. POLITIQUE DE DIVIDENDES

6.4.1. DIVIDENDES DISTRIBUÉS AU COURS DES CINQ EXERCICES PRÉCÉDENTS

Exercices	Dividendes
Clos le 31/12/2008	7,00 €
Clos le 31/12/2009	7,20 €
Clos le 31/12/2010	8,00 €
Clos le 31/12/2011	9,00 €
Clos le 31/12/2012	10,00 €

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

6.4.2. POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Il sera proposé à l'assemblée générale, qui doit se réunir le 7 mai 2014, de décider le versement d'un dividende de 10,00 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013, soit le même dividende que celui qui avait été alloué lors de l'exercice précédent.

En matière de dividende, Altarea se fixe pour objectif de mettre en œuvre une politique de distribution représentant environ les deux tiers du résultat du cash-flow des opérations, permettant d'une part de se conformer au régime des SIIC et, d'autre part, d'atteindre à moyen terme (après mise en exploitation des projets en développement) les taux de distribution habituels du secteur.

6.4.3. DÉPENSES ET CHARGES DE L'ARTICLE 39-4 DU CGI

Aucune dépense ou charge fiscalement non déductible, au sens de l'article 39-4 du Code général des impôts, n'a été engagée au cours de l'exercice 2013.

6.5. INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Conformément aux dispositions de l'article D. 441-4 du Code de commerce créé par la Loi de Modernisation de l'Économie du 4 août 2008, dite loi «LME», il est précisé :

- que le solde des dettes de la Société à l'égard de ses fournisseurs (y compris les dettes sur immobilisations) s'élevait, au 31 décembre 2012, à 14 350 156 euros, dont 11 297 152 euros de factures non parvenues à la clôture de l'exercice et 352 168 euros de retenues de garanties ; le solde de 2 700 835 euros se décomposant en 2 497 296 euros de dettes échues à la clôture de l'exercice et 203 539 euros de dettes fournisseurs dont le délai de paiement est à 30 jours ;
- que le solde des dettes de la Société à l'égard de ses fournisseurs (y compris les dettes sur immobilisations) s'élève, au 31 décembre 2013, à 14 990 348 euros, dont 8 214 503 euros de factures non parvenues à la clôture de l'exercice et 366 802 euros de retenues de garanties ; le solde de 6 409 043 euros se décomposant en 2 004 047 euros de dettes échues à la clôture de l'exercice et 4 404 996 euros de dettes fournisseurs dont le délai de paiement est à 30 jours.

6.6. INFORMATION SUR LES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	2013	2012	2011	2010	2009
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	177 146 239	166 734 997	155 540 502	155 540 502	155 540 502
Nombre d'actions	11 592 805	10 911 441	10 178 817	10 178 817	10 178 817
– ordinaires	*11 592 805*	*10 911 441*	*10 178 817*	*10 178 817*	*10 178 817*
– à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
– par conversion d'obligations					
– par droit de souscription					
OPÉRATIONS ET RÉSULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	41 034 088	39 407 606	40 158 840	42 913 200	37 803 839
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	191 804 094	36 216 000	(4 186 943)	21 715 911	(14 396 706)
Impôts sur les bénéfices	(88 331)	(24 266)	(57 333)		733 398
Participation des salariés					
Dot. amortissements et provisions	74 973 819	32 818 718	(9 521 967)	17 198 685	(22 972 768)
Résultat net	116 918 606	3 421 549	5 392 357	4 517 227	7 842 664
Résultat distribué					
RÉSULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dot. amortissements, provisions	16,6	3,3	(0,4)	2,1	(1,5)
Résultat après impôt, participation, dot. amortissements et provisions	10,1	0,3	0,5	0,4	0,8
Dividende attribué					
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	6	6	5	5	4
Masse salariale	1 845 482	1 819 892	1 394 862	1 443 867	1 013 878
Sommes versées en avantages sociaux (Sécurité Sociale, œuvres sociales...)	1 270 590	4 598 122	1 838 671	2 036 935	600 295

6.7. ÉVÉNEMENTS RÉCENTS ET LITIGES

Ils sont présentés aux annexes 14.2 et 16 des comptes consolidés (troisième partie du présent document de référence).

L'annexe 9.9 détaille l'évolution en 2013 de la proposition de rectification reçue de l'administration fiscale par la Société et plusieurs de ses filiales. La Société maintenant sa position et poursuivant la procédure de contestation, aucune provision n'a été dotée au 31 décembre 2013.

6.8. INFORMATIONS DE NATURE À INFLUENCER LES AFFAIRES OU LA RENTABILITÉ D'ALTAREA

La Société n'est pas dépendante de ses clients.

En effet, dans le pôle Foncier en centres commerciaux, les dix clients les plus importants des centres commerciaux gérés par le groupe Altarea représentent globalement 27,22 % du total du montant hors taxes des loyers faciaux au 31 décembre 2013. Il est précisé qu'aucun d'entre eux n'atteignait à lui seul 10 % des loyers.

Par ailleurs, dans le pôle Promotion Immobilière Logement et Bureau, les dix clients les plus importants représentent globalement 18 % du total du chiffre d'affaires hors taxes au 31 décembre 2013 et aucun d'entre eux n'atteint à lui seul 10 % du chiffre d'affaires.

6.9. SITUATION CONCURRENTIELLE

Les activités et prestations offertes par le groupe Altarea, leur évolution, la structuration concurrentielle du marché sur lequel elles opèrent et les résultats obtenus sont exposés et quantifiés dans la présentation institutionnelle et dans le rapport de gestion (première et deuxième partie du présent document de référence). Le rapport de gestion fournit en outre les éléments macroéconomiques sur les marchés des centres commerciaux et de l'habitation et les cycles auxquels ces marchés sont soumis le cas échéant.

Les principaux concurrents de la Société sont les suivants :

- dans le secteur de la foncière en centres commerciaux, les huit autres sociétés foncières représentant plus d'un milliard d'euros de capitalisation boursière, en dehors du groupe Altarea Cogedim, sont[3] Unibail-Rodamco, Klépierre, Gecina, Icade, Foncière des Régions, Nexity, Mercialys et Foncière des Murs ;
- dans le secteur Promotion Immobilière en logements et en bureaux, les dix premiers opérateurs immobiliers en dehors du groupe Altarea Cogedim sont[4] Bouygues Immobilier, Nexity, Icade, Kaufman & Broad, Vinci Immobilier, Promogim, Crédit Agricole Immobilier, Eiffage Immobilier, Sodéarif et Bouwfonds Marignan Immobilier ;
- dans le secteur de l'e-commerce, les principaux concurrents du groupe Altarea Cogedim[5] sont les opérateurs généralistes (CDiscount, Amazon, Mistergooddeal), les spécialistes (Pixmania, LDLC et Grosbill), les distributeurs traditionnels (Fnac, Darty et Boulanger), la grande distribution, les groupements d'achat de distributeurs indépendants et les chaînes d'équipements de la maison.

6.10. FACTEURS DE RISQUES

En raison de ses activités, Altarea pourrait être confrontée le cas échéant aux risques suivants, sachant que la Société s'est donné les moyens de les surmonter ou de les limiter. La Société a ainsi procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur ses activités, sa situation financière ou ses résultats, et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés. Les procédures de contrôle interne et de gestion des risques sont détaillées dans le rapport du président sur le contrôle interne dont le texte figure intégralement au chapitre 8 du présent document, en particulier dans la section 8.3.

Il est précisé à cet égard que la Société respecte les dispositions du Code de déontologie des Sociétés d'investissement immobilier cotées.

6.10.1. RISQUES INHÉRENTS AUX ACTIVITÉS D'ALTAREA COGEDIM

Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique

Altarea intervient dans divers secteurs de l'immobilier, notamment dans l'immobilier commercial (essentiellement dans le secteur des centres commerciaux) et résidentiel. Au-delà des facteurs de risques propres à chaque actif, l'activité est soumise à des aléas et risques systémiques spécifiques dont en particulier la nature cyclique du secteur. La stratégie définie et les politiques mises en œuvre visent à limiter les effets négatifs de ces risques. Cependant, une dégradation prolongée des conditions économiques ou des modifications brutales de l'environnement économique, financier, monétaire, réglementaire, géopolitique, politique, social, sanitaire, écologique pourraient avoir un impact négatif sur le groupe Altarea Cogedim, la valeur de ses actifs, ses résultats, ses projets de développement ou ses opérations d'investissement.

Risques liés à l'évolution du commerce électronique et à la concurrence

Altarea, au travers de sa filiale Rue du Commerce, intervient également dans le secteur du commerce électronique. Malgré le déploiement de l'Internet à haut débit et l'assimilation par les internautes de la sécurisation des transactions, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que le secteur du commerce électronique parvienne à représenter en France une part du commerce traditionnel

(3) Source : Boursorama 17 février 2014.
(4) En chiffres d'affaires global réservé 2012 – Palmarès 2013 – Classement des promoteurs – Hors-série de la Lettre de la Pierre – page 15.
(5) Cf. *Journal du Net* 11/06/2013 – Quels sont les plus gros e-commerçants de France et d'Europe ? – Flore Fauconnier.

comparable à celle que l'on peut constater dans d'autres pays, notamment outre-Atlantique. Cependant, le positionnement stratégique de multi-spécialiste de Rue du Commerce devrait lui permettre de profiter des opportunités de croissance des différents marchés sur lesquels le Groupe est présent.

Par ailleurs, les activités de distribution de produits *high-tech* et de Galerie Marchande sur Internet font l'objet d'une concurrence croissante qui pourrait compromettre les perspectives de croissance du Groupe sur le secteur. Une concurrence croissante pourrait résulter en des baisses de prix, une réduction de la croissance, une réduction des marges ou des pertes de part de marché. Ces éléments pourraient chacun avoir des effets défavorables sur cette activité.

Risques liés aux opérations de développement

Les risques liés aux opérations de développement sont multiples ; ils comprennent en particulier :

- le risque administratif lié aux aléas des obtentions des autorisations d'exploitations commerciales et permis de construire et aux recours éventuels qui peuvent retarder le processus de développement ;
- le risque de construction lié éventuellement aux décalages des calendriers de réalisation (fouilles archéologiques, typologie des sols, dépollution), aux surcoûts de travaux, à la défaillance d'entreprises, aux capacités d'adaptation des entreprises et prestataires notamment aux nouvelles normes (type BBC®) et aux litiges éventuels avec les entreprises de construction ;
- le risque commercial, notamment lié à l'inadéquation des produits développés à la demande ou à la durée importante du montage de certaines opérations. Ce risque est limité par la pré-commercialisation ;
- le risque lié à la concurrence ayant un effet notamment sur les opérations d'acquisitions de terrains/centres commerciaux, le prix de vente des produits, ou la disponibilité des sous-traitants.

Risques liés aux actifs et à l'activité de foncière

Les risques liés aux actifs en exploitation et à l'activité de foncière de centres commerciaux sont de plusieurs ordres :

- risques liés à la commercialisation et à la recommercialisation des centres, en particulier dans un contexte économique difficile ;
- risques liés à la gestion du patrimoine et aux décisions d'arbitrage (estimation du rendement de nouvelles acquisitions, délais de cession d'actifs...) ;
- risques liés à l'exploitation des centres commerciaux (risques naturels ou technologiques, sinistres accidentels, fermeture administrative d'un centre...), couverts notamment par la souscription de polices d'assurance adéquates et la mise en œuvre de mesures rigoureuses de contrôle et de suivi des règles de sécurité dans les centres en exploitation.

Risques liés aux stocks et à leur gestion

Les principaux risques relatifs aux stocks de Rue du Commerce sont la destruction, le vol ou la détérioration des produits vendus. La destruction des stocks, notamment par incendie, pourrait entraîner une interruption des expéditions. Malgré la mise en place de nombreuses précautions, le Groupe ne peut toutefois garantir que de tels destructions, vols ou détériorations n'interviendront pas.

Par ailleurs, dans le cadre de l'activité de vente en direct de Rue du Commerce, deux types de risques existent quant à la gestion des stocks, et ce malgré une politique d'approvisionnement éprouvée : la rupture de stock qui pourrait créer un manque à gagner et une insatisfaction des clients, et des approvisionnements trop importants qui pourraient augmenter le niveau des stocks et avoir un impact négatif sur cette activité.

Risques d'insolvabilité des locataires et des acquéreurs

Dans les centres commerciaux, la capacité d'Altarea à collecter les loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. La qualité de signature des locataires et l'attractivité des enseignes sont prises en considération par Altarea avant la conclusion de tous ses baux. Il est toutefois possible que les locataires ne paient pas ponctuellement ou qu'ils soient en défaut de paiement, ce qui peut affecter les résultats d'exploitation d'Altarea. La conjoncture économique actuelle, si elle devenait plus défavorable, pourrait se traduire par une véritable récession ayant alors un impact significatif sur le comportement des consommateurs qui mettrait en difficulté les enseignes et commerçants locataires. Le loyer reste toutefois épargné, les locataires redoutant leur éviction et la perte de leur fonds de commerce.

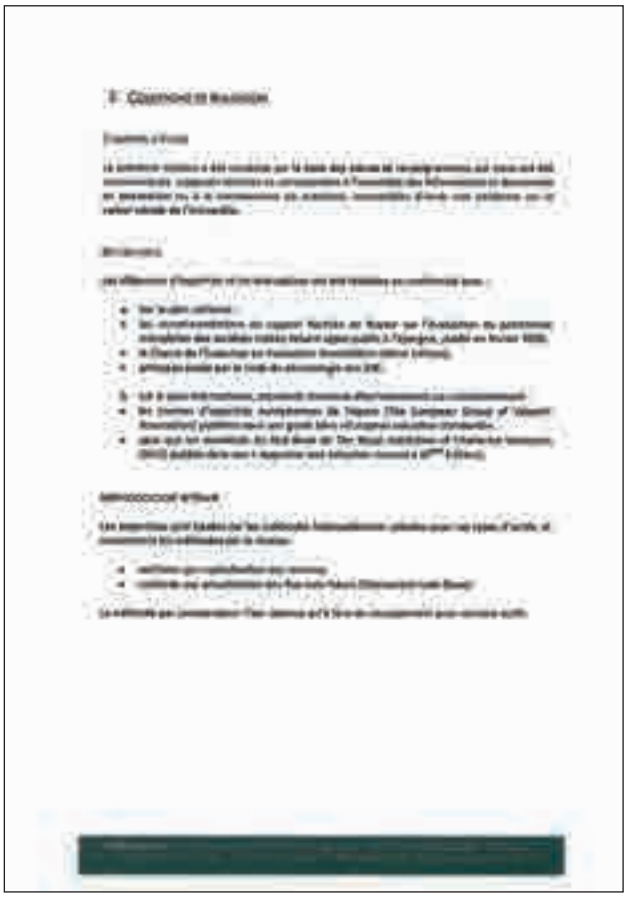
En immobilier résidentiel, la dégradation de la solvabilité des ménages impacterait principalement la demande pour les logements en cours de commercialisation. Une fois le logement commercialisé, Cogedim bénéficie du privilège du vendeur sur le bien, et la remise des clés du logement ne peut être faite sans que l'acheteur ait payé le solde du prix de vente. Les risques liés à la capacité de la Société à assurer le recouvrement des créances auprès de ses clients s'entendent alors en terme d'allongement des délais de paiement et donc d'optimisation du besoin en fonds de roulement.

Risque lié à l'évaluation des actifs immobiliers

L'évaluation du portefeuille d'actifs immobiliers tertiaires d'Altarea est liée à de nombreux facteurs externes (conjoncture économique, marché de l'immobilier tertiaire, taux d'intérêt...) et internes (taux de rendement et performances des centres) susceptibles de varier de façon significative.

Dans ce cadre, le Groupe fait évaluer son patrimoine deux fois par an par des experts indépendants. La forme des travaux d'expertise réalisés et la méthode retenue pour l'évaluation des actifs sont détaillées au paragraphe 8.3.3.1 (c) « Risques liés aux actifs et à l'activité de foncière » du rapport du président sur le contrôle interne. La sensibilité de la valeur du patrimoine est analysée à l'annexe 8.3 des comptes consolidés (chapitre 3 du document de référence) relative aux Immeubles de Placement et actifs destinés à la vente.

Les rapports condensés des experts immobiliers de la Société figurent intégralement ci-après :



Risques liés à une défaillance d'Internet ou de la plateforme technique de Rue du Commerce, aux virus et au piratage informatiques

La performance et la fiabilité d'Internet sont des facteurs cruciaux pour attirer et fidéliser les clients de Rue du Commerce. Rue du Commerce pourrait ainsi être affectée par des événements échappant à son contrôle et susceptibles d'entraîner une interruption prolongée d'une partie importante du réseau Internet ou des serveurs sur lesquels est hébergé son site. L'activité de cette société et sa réputation reposent en outre sur son aptitude à assurer un niveau satisfaisant de performance, de fiabilité et de disponibilité de sa plateforme technique.

Par ailleurs, malgré les efforts déployés par Rue du Commerce pour protéger ses systèmes informatiques, les virus et le piratage informatiques pourraient entraîner des retards ou des interruptions de service sur ses systèmes informatiques. Ils pourraient exposer la société Rue du Commerce à un risque de mise en jeu de sa responsabilité, d'atteinte importante à son image de marque, ainsi qu'à celle du Groupe, et à la confiance de ses clients, ce qui pourrait la conduire à procéder à des investissements complémentaires pour protéger ses systèmes informatiques, et pour remédier aux dommages éventuellement causés.

6.10.2. RISQUES JURIDIQUE, RÉGLEMENTAIRE, FISCAL ET ASSURANCE

Risques juridique et réglementaire

Le groupe Altarea Cogedim doit se conformer à la réglementation dans divers domaines, notamment l'urbanisme, la construction, les autorisations d'exploitation, l'hygiène et la sécurité, l'environnement, le droit des baux, le droit des sociétés ainsi que la fiscalité, notamment à travers les dispositions du régime SIIC. Le Groupe est également soumis à compter de 2012 aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux activités de commerce électronique, dont l'évolution en France tend à une protection accrue du consommateur. Des variations du cadre réglementaire pourraient imposer à Altarea d'adapter son activité, ses actifs ou sa stratégie, pouvant se traduire par des impacts négatifs en termes de valeur de son patrimoine ou de ses résultats, augmenter les charges ou ralentir, voire empêcher le développement de certaines opérations d'investissements ou de commercialisation.

Dans le cadre normal de ses activités, le groupe Altarea Cogedim est impliqué dans des actions judiciaires et est soumis à des contrôles fiscaux et administratifs. Le Groupe constitue une provision chaque fois qu'un risque est avéré et qu'une estimation du coût lié à ce risque est possible.

Risque de litiges

À la date de dépôt du présent document de référence, et comme l'indique l'annexe 14.2 des comptes consolidés (chapitre 3) relative aux litiges ou sinistres, aucun nouveau litige significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2013 autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée ou qui ont fait l'objet d'une contestation de la Société.

Les autres provisions sont présentées à l'annexe 8.12 des comptes consolidés.

Risque fiscal lié notamment au statut de SIIC

Altarea a opté pour le régime fiscal des SIIC visé à l'article 208 C du Code général des impôts, lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sous réserve du respect de certaines conditions et de certaines obligations, notamment de distribution. Si Altarea ne respectait pas ces conditions et obligations, elle serait assujettie à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices concernés, ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats.

Par ailleurs, l'atteinte par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert du seuil de 60 % du capital ou des droits de vote entraînerait également la perte du statut. Ainsi, les statuts d'Altarea comportent une limitation des droits de vote au-delà du seuil de 60 %.

En outre, Altarea pourrait faire face à une charge d'impôt supplémentaire en cas de versement de dividendes exonérés à un actionnaire non soumis à l'impôt sur les sociétés ou un impôt équivalent et disposant d'au moins 10 % du capital d'Altarea, si Altarea n'était pas en mesure d'en faire supporter les conséquences au seul actionnaire concerné. Ici encore, les statuts d'Altarea prévoient expressément la prise en charge de ces conséquences par l'actionnaire concerné, mais la Société pourrait rencontrer éventuellement des difficultés de recouvrement ou d'insolvabilité de ces actionnaires si une retenue sur le dividende n'était pas possible.

Enfin, Altarea reste dépendante des évolutions des règles fiscales actuellement en vigueur.

Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées

Altarea estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie, ainsi que ses filiales, sont conformes aux pratiques retenues dans ses secteurs d'activité.

Toutefois, Altarea pourrait être confrontée à un renchérissement du coût de ses polices d'assurance ou pourrait subir des pertes qui ne soient pas intégralement couvertes par les assurances souscrites. Par ailleurs, Altarea pourrait être confrontée, en raison par exemple de capacités limitées disponibles sur le marché de l'assurance, à des découverts d'assurance voire à une impossibilité de couvrir tout ou partie de certains risques.

Le coût, ou en cas de sinistre, l'indisponibilité de couvertures d'assurance appropriées, pourrait avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière d'Altarea.

La politique générale de couverture et les principales assurances souscrites sont détaillées au paragraphe 8.3.3.3 (d) « Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées » du rapport du président sur le contrôle interne.

6.10.3. RISQUES SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

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

Les actifs d'Altarea peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique ou à la sécurité, notamment l'amiante, la légionnelle, les termites ou le plomb. En sa qualité de propriétaire de ces constructions, installations ou terrains, Altarea pourra être engagée en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations. Une telle mise en jeu de la responsabilité d'Altarea pourrait avoir un impact négatif sur son activité, ses perspectives et sa notoriété. Afin de limiter ces risques, Altarea respecte la réglementation applicable en la matière et adopte une politique préventive consistant à faire des diagnostics et, le cas échéant, des travaux de mises en conformité. L'action du Groupe sur ces risques est détaillée dans le paragraphe 5.5.1.4 « Santé et sécurité des visiteurs activité Foncière ».

Risques sociaux et environnementaux

Risques sociaux

Comme toute entreprise, Altarea Cogedim est potentiellement exposée à des risques sociaux et ces derniers sont avant tout liés à sa forte croissance : intégration par les collaborateurs de toutes les nouvelles réglementations et contraintes professionnelles, volonté des collaborateurs d'être associés aux résultats de l'entreprise, intensité de l'information donnée afin de partager les lignes stratégiques, les projets et évolutions importantes du Groupe, capitalisation sur les meilleurs profils. Ces facteurs influent sur la motivation forte que nécessite le rythme de développement de l'entreprise.

Risques environnementaux

La position d'opérateur construisant, exploitant et gérant des ensembles immobiliers expose le groupe Altarea Cogedim à un certain nombre de risques environnementaux touchant principalement aux nouvelles réglementations thermique et environnementale énoncées dans la loi Grenelle, ainsi que dans ses différents décrets d'application pour l'ensemble des nouvelles réalisations. Le Groupe est également impacté par l'ambition environnementale du Grenelle II portant sur l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des bâtiments existants. Pour répondre à ces enjeux, le Groupe a engagé dès 2010 une démarche de progrès afin de permettre d'anticiper ces nouveaux impératifs énergétiques et environnementaux pour l'ensemble de la production neuve et de mettre en place un *reporting* précis et systématique des performances environnementales et énergétiques de son patrimoine immobilier (voir paragraphe 8.3.3.4 (b) « Risques sociaux et environnementaux » du rapport du président sur le contrôle interne).

6.10.4. RISQUES ASSOCIÉS À LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET AUX CAPACITÉS FINANCIÈRES D'ALTAREA

Risques de liquidités – capacité d'endettement – respect des covenants bancaires

Altarea finance une partie de ses investissements par endettement, à taux fixe ou à taux variable et par recours aux marchés de capitaux. Altarea pourrait ne pas toujours disposer de l'accès souhaité aux marchés de capitaux ou obtenir les fonds nécessaires à des conditions moins favorables qu'escompté. Ce type de situation pourrait s'expliquer, par exemple par une crise des marchés obligataires ou des marchés actions, par des événements graves affectant le secteur immobilier, ou par toute autre modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionnariat d'Altarea susceptible d'influer sur la perception que les investisseurs ont de la qualité de son crédit ou de l'attrait d'un investissement dans le Groupe.

Compte tenu de sa situation financière à la date de dépôt du présent document de référence, Altarea estime ne pas présenter de risques de liquidités.

En outre, dans le cadre des conventions de crédit conclues entre Altarea et ses partenaires financiers, Altarea, en sa qualité d'emprunteur, est tenu à certains engagements ou obligations. Ces engagements et obligations font référence à la communication d'éléments financiers, comptables, juridiques et opérationnels, d'éléments prévisionnels ainsi qu'au respect de covenants définis précisément dans chaque contrat. Le non-respect de ces engagements ou obligations pourrait entraîner soit un cas de défaut ou un cas de défaut potentiel ayant pour conséquence principale le remboursement par anticipation de la totalité ou d'une partie des encours. Cette situation pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière et l'activité de la Société.

L'annexe 11 des comptes consolidés (chapitre 3 du document de référence) fournit la situation de trésorerie et expose les principaux covenants financiers qu'Altarea et ses filiales se sont obligées à respecter.

Au 31 décembre 2013 et à la date de dépôt du présent document de référence, tous les covenants sont contractuellement respectés par la (les) société(s) concernée(s).

Risque de taux et couverture de taux

En ce qui concerne le risque de taux, l'annexe 11 des comptes consolidés (chapitre 3 du document de référence) montre la sensibilité au risque de taux sur l'ensemble du portefeuille des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

Risque de contrepartie

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux expose le Groupe à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Afin de limiter ce risque, le Groupe ne réalise des opérations qu'avec les plus grandes institutions financières.

Risque sur actions

Au 31 décembre 2013, Altarea considère qu'elle n'est pas exposée de manière significative au risque sur actions.

Risque de change

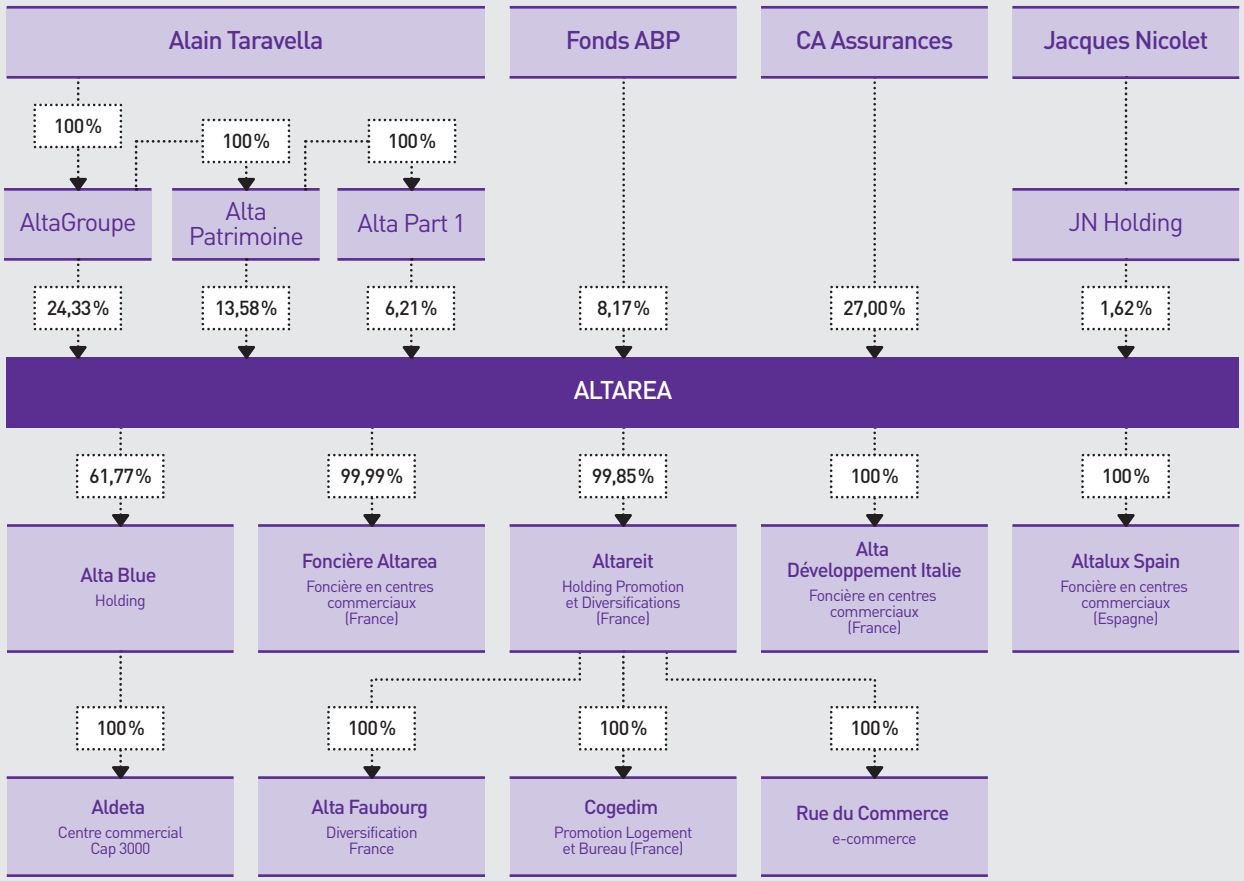
À la date de dépôt du présent document, Altarea réalise la totalité de son chiffre d'affaires dans la zone euro et paye presque exclusivement ses dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euros. Altarea n'est donc pas exposée de manière significative au risque de change.

6.10.5. RISQUES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS

Altarea est partenaire ou associé d'autres acteurs économiques au sein de structures ou dans le cadre de protocoles d'accord, principalement destinées à réaliser conjointement des projets de développement. Ces situations peuvent engendrer dans certaines circonstances des conflits d'intérêts avec les partenaires ou les associés.

6.11. ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ AU 31 DÉCEMBRE 2013

Organigramme simplifié au 31 décembre 2013 [6]



La société Altarea joue un rôle de centralisateur de la trésorerie du Groupe. L'annexe 11 des comptes consolidés figurant en troisième partie du présent document de référence, relative aux instruments financiers et risques de marché donne des informations sur les principaux covenants bancaires. Les principaux actifs et les emprunts éventuels correspondants sont logés dans les filiales dédiées aux opérations correspondantes.

Les mandats assumés par les dirigeants et mandataires sociaux de la société Altarea dans les filiales sont détaillés dans la septième partie du présent document.

Il est rappelé que l'assemblée générale extraordinaire du 27 juin 2013 a décidé la fusion par absorption de la société Aréal qui détenait les 15 % de parts résiduelles dans le capital de la SCI Bercy Village 2, désormais détenue à 100 % par le Groupe.

Altarea ayant acquis, en 2013, 25 476 actions résiduelles d'Alta Développement Italie, détient désormais 100 % du capital de cette dernière.

(6) La participation d'Altareit dans Rue du Commerce est détenue par l'intermédiaire de la société Alta Penthievre et de la société Altacom, filiale et sous-filiales détenues à hauteur de 100 % de leur capital. Par suite de l'offre publique de retrait avec retrait obligatoire des minoritaires réalisée par Altacom en 2013, la participation du Groupe a été portée à 100 % du capital de Rue du Commerce.

6.12. HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

1994 : Fondation d'Altarea par Alain Taravella et par Jacques Nicolet.

1995 : Prise de contrôle du Gerec, société spécialisée dans la réalisation de centres commerciaux créée en 1973. Altarea remporte le concours lancé par la Ville du Havre pour la réalisation de l'Espace Coty.

1996 : Altarea remporte le concours lancé par la Ville de Roubaix pour la réalisation de l'Espace Grand'Rue. Livraison d'un immeuble de logements à Asnières. Prise de contrôle d'Espace aménagement, structure de gestion des actifs commerciaux de la Foncière Rallye.

1997 : Lancement de Bercy Village.

1999 : Ouverture de l'Espace Coty au Havre.

2000 : Achèvement de Bercy Village.

2001 : Démarrage de l'activité en Italie avec la création d'Altarea Italia.

2002 : Ouverture des centres commerciaux : Espace Jaurès à Brest, Espace Grand'Rue à Roubaix, Côté Seine à Argenteuil, Boutiques Gare du Nord à Paris. Démarrage de l'activité Retail Park avec la création de Compagnie Retail Park. Entrée de fonds gérés par Morgan Stanley dans le capital d'Altarea à hauteur de 20 %.

2003 : Altarea remporte les concours de Carré de Soie (Vaulx-en-Velin/Villeurbanne), Porte Jeune (Mulhouse), L'Aubette (Strasbourg). Altarea Italia conclut un accord de partenariat pour la réalisation d'un centre commercial à Rome (Casetta Mattei Center). Livraison de 117 logements à Argenteuil.

2004 : Démarrage de l'activité en Espagne avec la création d'Altarea España. Acquisition d'Imaffine et fusion-absorption d'Altarea par Imaffine. Altarea est coté sur l'Eurolist d'Euronext Paris. Achèvement des Tanneurs à Lille.

2005 : Le groupe Altarea opte pour le régime SIIC. Ouverture du centre Casetta Mattei à Rome.

2006 : Acquisition du portefeuille d'actifs de Bail Investissement Foncière. Prise de participation dans RosEvroDevelopment (opérateur immobilier russe).

2007 : Acquisition de Cogedim. Adaptation des structures au régime SIIC 4, transformation d'Altarea en Société en Commandite par Actions. Le Groupe devient premier actionnaire, aux côtés de l'état, avec 34 % du capital, de la SEMMARIS (Société d'Économie Mixte d'aménagement et de gestion du Marché d'Intérêt National de la région parisienne) qui gère le Marché d'Intérêt National (MIN) de Rungis, premier marché de gros alimentaire du monde en volume, 7,5 millions d'euros de chiffre d'affaires, dans le cadre d'un contrat de concession courant jusqu'en 2034. Ouverture de cinq centres commerciaux en France et en Italie. Simplification de la structure de l'actionnariat de la Société par fusion entre les sociétés Altafinance et Altarea.

2008 : Augmentation de capital de 375 millions d'euros ; entrée du fonds de pension ABP au capital d'Altarea. Réorganisation par métiers, se traduisant notamment par la filialisation des sociétés des secteurs Promotion et Diversification sous Altareit, société également cotée sur l'Eurolist de NYSE Euronext Paris.

2009 : Renaissance d'un lieu mythique : la salle Wagram. Altarea Cogedim se lance dans le défi de l'écologie et du développement durable : Altarea Cogedim reçoit une des trois premières certifications HQE® Commerce (haute qualité environnementale) pour son centre commercial OKABÉ au Kremlin-Bicêtre. Certification NF Logement Démarche HQE® de l'ensemble des logements.

2010 : Acquisition du centre commercial régional Cap 3000 à Nice. Altarea Cogedim démarre l'aménagement de l'ancien hôpital Laennec en créant, au cœur de Paris, dans le 7e arrondissement, un nouveau « quartier de ville ». Altarea Cogedim investit dans les énergies renouvelables en entrant dans le capital de 8 minutes 33.

2011 : En partenariat avec le fonds ABP et Predica, le groupe Altarea constitue Alta Fund, un véhicule d'investissement en immobilier d'entreprises doté de 350 millions d'euros de fonds propres[7]. Le Groupe dépose une Offre Publique d'Achat sur les actions de Rue du Commerce, opérateur d'e-commerce et annonce le franchissement du seuil du tiers du capital de cette société le 29 décembre 2011 par l'intermédiaire de la société Altacom dont le Groupe détient 80 % du capital et 20 % restent détenus par les fondateurs de cet opérateur.

2012 : À l'issue de la réouverture de l'Offre Publique d'Achat, le Groupe détient 96,5 % du capital et des droits de vote de Rue du Commerce. Altarea porte à 61,77 % sa participation dans le capital d'Alta Blue, qui détient en totalité les titres d'Aldeta, société propriétaire du centre commercial régional Cap 3000 à Nice. Le Groupe lève 530 millions d'euros de financements Corporate, dont 250 millions d'euros d'obligations.

2013 : Altarea met en place avec Allianz Real Estate un partenariat de long terme sur un portefeuille de cinq centres commerciaux dont Altarea conserve le contrôle et la gestion.

6.13. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

La direction études et prospective du pôle Foncier en centres commerciaux comporte cinq salariés. Elle apporte une aide concrète sur les évolutions nécessaires du patrimoine, grâce à un éclairage opérationnel sur les évolutions du commerce. Elle a la responsabilité des études de potentiel et procédures d'autorisations commerciales (CDAC, SCOT...) et du lien avec les équipes concernées (développement, valorisation, opérationnel, juridique, commercial...) avec le soutien du responsable des études et d'une chargée d'études. La direction études et prospective coordonne également le travail d'analyse économique et concurrentielle du patrimoine.

(7) 600 millions aujourd'hui.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

7

7.1. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE 250

7.1.1. Gérance 250
7.1.2. Associé commandité 251
7.1.3. Conseil de surveillance 252

7.2. RÉMUNÉRATION 255

7.2.1. Présentation 255
7.2.2. Information sur les rémunérations 257

7.3. ABSENCE DE CONFLITS D'INTÉRÊTS 260

7.4. ABSENCE DE CONTRÔLE ABUSIF 260

7.4.1. Nature du contrôle de la société 260
7.4.2. Mesures prévenant un contrôle abusif 260
7.4.3. Absence de contrôle abusif 261

7.5. CONDAMNATIONS, FAILLITES, INCRIMINATIONS 261

7.6. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE 261

7.7. ABSENCE DE CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE – ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DU COURS DES AFFAIRES 261

7.8. DIRECTION 262

7.9. CONFORMITÉ AU RÉGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 262

Le rapport du président du conseil de surveillance (8e partie) détaille la composition et le fonctionnement du conseil de surveillance et de ses comités spécialisés, ainsi que les limites des pouvoirs de la gérance. La présente section a pour objet de compléter cette section et le cas échéant les annexes des comptes consolidés sur la direction générale de la Société.

7.1. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

La société Altarea est organisée sous la forme de Société en Commandite par Actions.

Elle est gérée et administrée par une gérance. Le contrôle permanent de sa gestion est assumé par le conseil de surveillance.

7.1.1. GÉRANCE

a) Composition

En 2013, la gérance a été assumée par Alain Taravella et la société Altafi 2 dont Alain Taravella est par ailleurs le président.

Alain Taravella, cogérant

Alain Taravella a été nommé cogérant le 26 juin 2007 pour une durée de 10 années. De nationalité française, il est né en 1948 à Falaise (14). Diplômé d'HEC. De 1975 à 1994, Alain Taravella a exercé des responsabilités au sein du groupe Pierre et Vacances dont il a été nommé directeur général à compter de 1985. En 1994, il a créé et dirigé depuis lors le groupe Altarea.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2013

Autres mandats sociaux dans le Groupe

Cogérant : Altarea[1] ; Altareit[1][2]

Président et membre du conseil de surveillance : Cogedim (SAS)[2], Altarea France (SNC)[2]

Administrateur : Boursorama (SA cotée)

Représentant Altarea, présidente : Alta Blue[2] ; Alta Delcassé[2] ; Alta Développement Italie[2] ; Alta Rungis[2]

Représentant Alta Faubourg, présidente : Alta Montaigne

Représentant Alta Blue, présidente : Aldeta[2]

Représentant permanent d'Altarea, administrateur : Société d'Économie Mixte d'Aménagement et de gestion du Marché d'Intérêt National de Rungis – SEMMARIS

Représentant Alta Patrimoine, gérant : SNC Altarea Commerce ; SNC ATI ; SCI Matignon Toulon Grand Ciel

Président et/ou administrateur de sociétés étrangères : Altarag Srl[2][3] ; Altarea Inc.[2][3] ; Altarea España[2][3] ; Altarea Italia Srl[2][3]

Représentant Altarea, Membre Comité de sociétés étrangères : AltaFund Value-Add

Représentant Altarea, co-gérante de sociétés étrangères : Alta Spain Archibald BV[2][3] ; Alta Spain Castellana BV[2][3] ; Altalux Spain[2][3] ; Altalux Italy[2][3]

Mandats sociaux hors Groupe

Président : Altafi 2 ; Altafi 3 ; ATLAS (ex. Altafi 4) ; Altafi 5 ; AltaGroupe (ex. Altafinance 2) ; Alta Pat 1 ; Alta Patrimoine

Représentant AltaGroupe (ex. Altafinance 2), gérante : SCI Sainte Anne

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président du conseil d'administration et directeur général : Altarea (sous son ancienne forme de SA) ; Aldeta[2]

Président de SAS : Altafi ; Altafinance ; Altapar ; Foncière Altarea[2]

Président et membre du conseil de surveillance : Altarea France (SAS)[2]

Administrateur : Alta Blue

Représentant Altarea, présidente : Alta Cité ; Alta Développement Espagne[2] ; Alta Développement Russie[2]

Représentant Altarea, gérante : SNC Richelieu International

Représentant Altarea Old, gérante : Grand Tour ; SNC Alta Saint Georges

Représentant Alta Penthièvre, administrateur : Altacom

Représentant Altacom, administrateur : Rue du Commerce

Président et/ou administrateur de sociétés étrangères : SSF III Zhivago Holding Ltd[2][3]

Au 31 décembre 2013, à la connaissance de la Société, Alain Taravella détenait directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés AltaGroupe (anciennement dénommée Altafinance 2), Alta Patrimoine et Alta Pat 1 qu'il contrôle et des membres de sa famille, 5 259 491 actions de la société Altarea.

Altafi 2, cogérante

La société Altafi 2 étant par ailleurs l'associé commandité de la Société, elle est présentée ci-dessous au paragraphe 7.1.2.

Lors du conseil de surveillance réuni le 5 mars 2014, l'associé commandité a annoncé son intention d'élargir la gérance à Monsieur Gilles Boissonnet et à Monsieur Stéphane Theuriau.

(1) Sociétés cotées. (2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par Altarea Cogedim. (3) Sociétés étrangères.

b) Nomination et cessation des fonctions (article 13 des statuts)

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, ayant ou non la qualité d'associé-commandité.

Le gérant peut être une personne physique ou morale.

La limite d'âge pour les fonctions de gérant personne physique est fixée à 75 ans. Si un des gérants est une personne morale, cette limite d'âge prévue s'applique également à ses dirigeants, personnes physiques.

Le mandat de gérant est d'une durée de dix ans, renouvelable.

Chaque gérant souhaitant démissionner doit prévenir les autres gérants, les commandités et le conseil de surveillance, par lettres recommandées avec accusé de réception, trois mois au moins avant la date à laquelle cette démission doit prendre effet, ceci sauf accord donné par les associés commandités.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par le ou les gérants restant en fonction, sans préjudice du droit des commandités de nommer un nouveau gérant en remplacement ou de renouveler le gérant sortant.

En cas de cessation des fonctions d'un gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants ou au renouvellement du gérant unique sortant dans les conditions prévues au paragraphe 13.3 des statuts. Dans l'attente de cette ou ces nominations, la gérance est assurée par le ou les commandités qui peuvent alors déléguer tous pouvoirs nécessaires pour la direction des affaires sociales jusqu'à la nomination du ou des nouveaux gérants.

Chaque gérant peut être révoqué, sans qu'il soit besoin d'un motif, par décision unanime des commandités, étant précisé que si le gérant est également associé commandité, la décision de révocation est prise à l'unanimité des commandités autres que le gérant commandité. La Société ne comptant actuellement qu'un seul associé commandité assumant de surcroît les fonctions de gérant, cette révocation est ainsi inenvisageable aussi longtemps que cette situation demeurera.

Chaque gérant peut être également révoqué dans les conditions prévues par la loi, à la suite d'une action judiciaire, par décision judiciaire définitive et non susceptible d'appel, constatant l'existence d'une cause légitime de révocation.

Lorsque le gérant a la qualité d'associé commandité, la perte de cette qualité entraîne simultanément, automatiquement et de plein droit la perte de sa qualité de gérant.

Le gérant qui perd sa qualité de gérant a droit, pour solde de tout compte, au versement par la Société, *prorata temporis*, de sa rémunération fixe, visée à l'article 14.1 des statuts ci-dessous, jusqu'au jour de la perte de sa qualité et de tout remboursement de frais de toute nature auquel il a droit, conformément à l'article 14.3.

Au cours de l'existence de la Société, tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, sans que l'accord ou l'avis du conseil de surveillance ou de l'assemblée ne soit nécessaire.

c) Pouvoirs (article 13 des statuts)

Chaque gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les présents statuts aux assemblées d'actionnaires et au conseil de surveillance.

Conformément à la loi, chaque gérant peut autoriser et consentir au nom de la Société toute caution, aval et garantie qu'il juge raisonnable.

Chacun des gérants peut déléguer partie des pouvoirs lui appartenant, à une ou plusieurs personnes employées ou non par la Société et ayant ou non avec celle-ci des liens contractuels ; une telle délégation n'affectera en rien les devoirs et responsabilités du gérant en ce qui concerne l'exercice de tels pouvoirs.

Le ou les gérants doivent donner tout le soin nécessaire aux affaires de la Société.

7.1.2. ASSOCIÉ COMMANDITÉ

a) Identité

La société Altafi 2 est une société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 38 000 euros divisé en 38 000 actions détenues en totalité par la société AltaGroupe (anciennement nommée Altafinance 2) elle-même contrôlée par Monsieur Alain Taravella. Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 501 290 506 RCS PARIS.

Le président de la société Altafi 2 est Monsieur Alain Taravella. Son mandat a une durée illimitée.

Le mandat de membre du conseil de surveillance de la société Altafi 2 dans la société Altareit[2] a pris fin le 2 janvier 2012 suite à sa démission. Depuis cette date, elle est gérante de la société Altareit[2]. Elle est cogérante d'Altarea et représente Altareit, présidente d'Alta Penthièvre.

Au 31 décembre 2013, à la connaissance de la société, Altafi 2 détenait 10 actions de la société Altarea.

b) Nomination et cessation des fonctions (article 24)

La nomination d'un ou plusieurs nouveaux commandités est décidée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, sur proposition unanime des commandités ou du commandité.

En cas de décès ou d'incapacité d'un commandité personne physique ou tout autre cas de perte de la qualité d'associé commandité, la Société n'est pas dissoute et continue avec les associés restants. Il en est de même en cas de liquidation d'un commandité personne morale.

Toute opération de fusion entraînant l'absorption du gérant ou de l'associé commandité par une société contrôlée par Alain Taravella au sens de l'article L. 233-3 I du Code de commerce entraînera le transfert au profit de la société absorbante des droits de commandité ou de gérant, selon le cas, pour autant que ladite société absorbante demeure contrôlée par Alain Taravella.

(2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par Altarea Cogedim.

7.1.3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les éléments concernant la nomination et la cessation des fonctions des membres du conseil de surveillance, leurs pouvoirs et les dates de leur nomination et celles de l'expiration de leurs mandats sont énoncées dans la section 8 relative au rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne. Ce paragraphe détaille l'identité des membres et leurs mandats dans d'autres sociétés :

Conformément à l'article 15.2 des statuts, il est précisé que les membres du conseil de surveillance sont nommés ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et que les actionnaires ayant la qualité de commandités (Altafi 2 à la date de ce document en supposant que celle-ci détiendrait des actions) ne peuvent participer au vote des résolutions correspondantes.

Le conseil de surveillance ne comprend actuellement aucun représentant élu par les salariés et aucun autre membre que ceux qui sont énoncés ci-dessous et dont la liste figure également dans la section 8 relative au rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne.

Jacques Nicolet

Membre du conseil de surveillance et président dudit conseil

De nationalité française, Jacques Nicolet est né à Monaco en 1956. De 1984 à 1994, Jacques Nicolet a été directeur de programmes, directeur du développement et directeur général adjoint du groupe Pierre et Vacances. En 1994, il a été associé à la création du groupe Altarea dont il a été successivement le directeur général délégué et, depuis la transformation en Société en Commandite par Actions, le président du conseil de surveillance.

Monsieur Nicolet a été nommé membre et président du conseil de surveillance le 26 juin 2007 et son mandat se termine à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018. Lors du conseil de surveillance du 5 mars 2014, Monsieur Nicolet a démissionné de ses fonctions de président avec effet au 2 juin 2014 pour pouvoir mieux se consacrer à ses propres activités professionnelles. Monsieur Nicolet reste membre et continue à présider le comité d'investissement ainsi qu'il est mentionné dans le rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2013

Autres mandats sociaux dans le Groupe

Président et membre du conseil de surveillance de SCA : Altarea[1] ; Altareit[1][2]

Membre du conseil de surveillance : Altarea France[2] (SNC) ; Cogedim[2] (SAS)

Président et/ou administrateur de sociétés étrangères : Altarag Srl[2][3] ; Altarea Espana[2][3] ; Altarea Italia Srl[2][3] ; Productions de Monte-Carlo[3]

Mandats sociaux hors Groupe

Président de SAS : JN Holding ; JN Investissement

Cogérant ou gérant : 14, rue des Saussaies ; SCI Damejane ; JN Participations

Représentant JN Holding, président : Immobilière Dame Jane ; JN Automotive ; JN Properties ; Onroak Automotive ; Proj 56 ; Proj 73 ; Shootshareshow

Représentant JN Holding, elle-même président de JN Automotive, président : OAK Invest

Représentant JN Holding, elle-même président de JN Properties, gérant : SCI Immotech ; SCI Innovatech ; SCI Les Fleurs

Représentant JN Investissements, président : OAK Racing

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Directeur général délégué et administrateur : Altarea (sous son ancienne forme de SA)

Président du conseil d'administration et DG : Sillon (SA)[2]

Président de SAS : Cogedim (ex Compagnie Altarea Habitation)[2] ; JN Investissements[2] ; Les Halles du Beffroi[2]

Président du conseil de surveillance (et auparavant directeur général) : Altafinance (SAS)

Administrateur : Altapar (SAS)

Représentant JN Investissements, gérant : SNC CAP Sud Est

Représentant permanent d'Alta Rungis[2], administrateur : Société d'Économie Mixte d'Aménagement et de gestion du Marché d'Intérêt National de Rungis – SEMMARIS

Président et/ou administrateur de sociétés étrangères : SSF III Zhivago Holding Ltd[2][3]

Au 31 décembre 2013, à la connaissance de la Société, Monsieur Nicolet détenait directement et indirectement, par l'intermédiaire de la société JN Holding qu'il contrôle 188 085 actions de la société Altarea.

Gautier Taravella

Membre du conseil de surveillance

De nationalité française, Gautier Taravella est né en 1980 à Maisons-Laffitte (78). Il a été nommé membre le 26 juin 2007 et son mandat se termine à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018. Gautier Taravella est le fils d'Alain Taravella.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2013

Autres mandats sociaux dans le Groupe

Membre du conseil de surveillance : Altarea[1]

Mandats sociaux hors Groupe

Directeur général : AltaGroupe (ex. Altafinance 2)

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Membre du conseil de surveillance : Altafinance

Au 31 décembre 2013, à la connaissance de la Société, Gautier Taravella détenait personnellement 56 750 actions de la société Altarea.

(1) Sociétés cotées. (2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par Altarea Cogedim. (3) Sociétés étrangères.

Matthieu Taravella

Membre du conseil de surveillance

De nationalité française, Matthieu Taravella est né en 1978 à Paris 16e . Il a été nommé administrateur le 26 juin 2007 et son mandat se termine à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018. Matthieu Taravella est aussi administrateur et secrétaire d'Altarea Inc. Matthieu Taravella est le fils d'Alain Taravella.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2013

Autres mandats sociaux dans le Groupe

Membre du conseil de surveillance : Altarea[1]

Mandats sociaux hors Groupe

Directeur général : AltaGroupe (ex. Altafinance 2)

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Membre du conseil de surveillance : Altafinance

Directeur-Vice-président : Altarea Inc[2][3]

Au 31 décembre 2013, à la connaissance de la Société, Matthieu Taravella détenait 57 011 actions de la société Altarea.

Société Predica – Crédit Agricole Assurances

Membre du conseil de surveillance

Émeric Servin

Représentant permanent de Predica

De nationalité française, Émeric Servin est né en 1949 à Versailles (78). Licence en droit et DESS de droit public. CESA Finances/HEC.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2013

Autres mandats sociaux dans le Groupe

Membre du conseil de surveillance : Altarea[1]

Membre du conseil d'administration : Alta Blue[2]

Mandats sociaux hors Groupe

Président-directeur général, administrateur : SA Foncière Hypersud ; SA Francimmo Hôtels

Président du conseil d'administration : OPCI Predica Commerces ; OPCI Iris Invest ; OPCI Camp Invest ; OPCI Messidor

Président du conseil de surveillance : SCPI Unipierre Assurance

Président de SAS : Holding Euromarseille ; Imefa (142 à 145)

Administrateur :

Gérant – cogérant, conseil de gérance : (140) SCI IMEFA ; (19) SCI Feder ; SCI Le Village Victor Hugo ; SCI Euromarseille 1 ; SCI Euromarseille 2 ; SCI Montparnasse Cotentin ; SCI Carpe Diem ; SCI Dahlia ; SCI Eco Campus

Représentant permanent de Predica, conseil d'administration : SA Foncière Développement Logements[1] ; OPCI Predica Bureaux ; OPCI CAA Commerces 2 ; OPCI B2 Hôtels Invest

Représentant permanent de Predica, conseil de surveillance : SCPI Rivoli Avenir Patrimoine ; SCA Foncière des Murs[1]

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président du conseil d'administration : SA B.Immobilier ; SA Resico

Administrateur : Aldeta[2]

Représentant de Predica, Membre du Conseil : OPCI France Régions Dynamique ; Lion SCPI

Au 31 décembre 2013, à la connaissance de la Société, Predica détenait directement et indirectement par l'intermédiaire du Groupe Crédit Agricole Assurances dont elle fait partie 3 130 515 actions de la société Altarea.

Au 31 décembre 2013, à la connaissance de la Société, Émeric Servin ne détient personnellement aucune action de la société Altarea.

Françoise Debrus

Membre du conseil de surveillance et présidente du comité d'audit

De nationalité française, Françoise Debrus est diplômée de l'École nationale du génie rural des eaux et des forêts et de l'Institut national agronomique Paris-Grignon. 1984-1987 : Responsable du service économie et productions agricoles au ministère de l'Agriculture et de la Forêt. Depuis 1987 dans le groupe Crédit Agricole : inspecteur puis chef de mission au sein de l'inspection générale de la Caisse nationale de Crédit Agricole (CNCA), puis responsable du contrôle de gestion et ensuite de la gestion financière d'Unicredit. Responsable de la division collecte/crédit à la direction des finances de Crédit Agricole SA (1997). Chef du service finances et fiscalité de la Fédération nationale du Crédit Agricole (2001). Directeur financier de la Caisse régionale d'Île-de-France (2005). Depuis le 2 mars 2009, Françoise Debrus a rejoint Crédit Agricole Assurances, en qualité de directeur des investissements.

Son mandat se termine à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2013

Autres mandats sociaux dans le Groupe

Membre du conseil de surveillance : Altarea[1]

Mandats sociaux hors Groupe

Membre du conseil de surveillance : Foncière Développement Logement[1] ; Foncière des Murs[1]

Administrateur : Ramsay Santé ; Beni Stabili[1][3]

Représentant permanent de Predica, administrateur : Eurosic[1] ; Medica

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Administrateur : Socadif ; Sicav Portfolio Stratégie de CAAM

Représentant permanent de Predica, administrateur : Foncière des Régions ; Crédit Agricole Immo. Promotion

Représentant permanent de Predica, membre du conseil de surveillance : Foncière Paris France SA

Au 31 décembre 2013, à la connaissance de la Société, Françoise Debrus détenait deux actions de la société Altarea.

(1) Sociétés cotées. (2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par Altarea Cogedim. (3) Sociétés étrangères.

Christian de Gournay

Membre du conseil de surveillance

De nationalité française, né en 1952, Christian de Gournay est ancien élève d'HEC et de l'ENA. Entré chez Cogedim en 2002 en qualité de vice-président du directoire, Christian de Gournay a commencé sa carrière au Conseil d'État en 1978 puis a rejoint la Banque Indosuez où il a occupé le poste de directeur de la trésorerie et des marchés obligataires. Il devient directeur général adjoint des AGF en 1994 où il aura la responsabilité de la gestion des actifs financiers et immobiliers du groupe et des activités bancaires et financières. Il assure la présidence du directoire de Cogedim depuis 2003.

Christian de Gournay a été nommé provisoirement par cooptation par le conseil de surveillance du 5 mars 2014, en remplacement de la Société Opus Investment, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur qui se terminera à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018, sous réserve de la ratification de sa nomination proposée à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 7 mai 2014.

Christian de Gournay a été nommé, sur proposition de Monsieur Jacques Nicolet et sous réserve de la ratification de sa nomination par cooptation par l'assemblée générale ordinaire du 7 mai 2014, en qualité de nouveau président du conseil de surveillance, à compter du 2 juin 2014.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2013

Autres mandats sociaux dans le Groupe

Président et membre du directoire : Cogedim

Gérant : Cogedim Valorisation

Mandats sociaux hors Groupe

Co-Director : Opus Investment

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président et membre du directoire : Cogedim (absorbée en 2008 par la société CAH qui a pris ensuite la dénomination de Cogedim)

Co-Gérant : Cogedim Valorisation

Membre du conseil de surveillance : Altarea

Au 31 décembre 2013, à la connaissance de la Société, Christian de Gournay détenait directement ou indirectement 129 991 actions de la société Altarea.

Société APG (Fonds ABP)

Membre du conseil de surveillance

Le mandat de la société Algemene Pensioen Groep NV (APG) se termine à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

Son représentant permanent est Alain Dassas.

Alain Dassas

Représentant permanent de APG

De nationalité française, Alain Dassas est diplômé de l'ESCP Europe et titulaire d'un Master en économétrie et d'un Master en science de gestion de l'Université de Stanford. Alain Dassas a commencé sa carrière en 1973 à la Chase Manhattan Bank. En 1983, il a rejoint le groupe Renault et a occupé successivement les postes de : directeur du bureau de représentation à New York, directeur des relations bancaires et des marchés financiers, directeur financier de Renault Crédit International, directeur des opérations financières puis directeur des services financiers. En 2003, Alain Dassas a été membre du comité de direction du groupe Renault puis président de Renault F1 Team. En 2007, Alain Dassas est devenu membre du comité exécutif de Nissan Motor Company à Tokyo. Depuis 2010, Alain Dassas intervient en tant que consultant pour le groupe Renault et est directeur financier de Segula Technologies.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2013

Autres mandats sociaux dans le Groupe

Membre du conseil de surveillance : Altarea[1]

Mandats sociaux hors Groupe

Administrateur : Strategic Initiatives (Londres)[3]

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Administrateur : Renault Samsung (Pussan-Corée) ; Segula Technologies (Paris) ; Renault Finance (Lausanne) ; Hardware Infogérance (Paris)

Au 31 décembre 2013, à la connaissance de la Société, APG et le Groupe ABP dont elle fait partie détenaient 947 205 actions de la société Altarea.

À la connaissance de la Société, Alain Dassas ne détient personnellement aucune action de la société Altarea.

Dominique Rongier

Membre du conseil de surveillance

De nationalité française, Dominique Rongier est diplômé de H.E.C. en 1967 et a été successivement : auditeur chez Arthur Andersen (1969-1976) ; directeur financier Groupe de Brémond – Pierre et Vacances (1976-1983) ; directeur financier Groupe de Brossette SA (1983-1987) ; En 1987, il conçoit et met en place une structure de holding pour le groupe Carrefour ; secrétaire général de Bélier, membre du réseau Havas-Eurocom (1988-1990) ; directeur financier de la société holding Oros Communication, qui contrôle des participations majoritaires dans le secteur de la communication (1991-1993). Depuis septembre 1993, Dominique Rongier intervient en qualité de consultant indépendant dans le cadre de la société DBLP & associés, SARL dont il est le gérant et associé majoritaire. Son activité principale est le conseil en stratégie et gestion financière. Entre-temps, il a assumé l'intérim de la direction générale du Groupe DMB & B France (ensemble de filiales françaises du groupe publicitaire américain D'Arcy) pendant plus de deux ans. Jusqu'au 31 mars 2009, Dominique Rongier a assuré la présidence d'une société d'édition de logiciels spécialisés dans les domaines du sport et de la santé.

Son mandat se termine à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2013

Autres mandats sociaux dans le Groupe

Membre du conseil de surveillance : Altarea[1]

(1) Sociétés cotées. (2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par Altarea Cogedim. (3) Sociétés étrangères.

Mandats sociaux hors Groupe

Administrateur : SA Search Partners

Gérant : DBLP & Associés

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président : SAS Enora Technologies

Au 31 décembre 2013, à la connaissance de la Société, Dominique Rongier détenait 10 actions de la société Altarea.

Société ATI

Membre du conseil de surveillance

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent, la société ATI est représentée aux réunions du conseil de surveillance par tout mandataire *ad hoc*.

La société ATI est une société en nom collectif au capital de 10 000 euros dont le siège est à Paris (75008) – 8, avenue Delcassé – répertoriée sous le numéro 498 496 520 RCS Paris. Son gérant est la SAS Alta Patrimoine elle-même représentée par Alain Taravella.

Son mandat se termine à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

La société ATI n'exerce aucun autre mandat.

Au 31 décembre 2013, à la connaissance de la Société, la société ATI détenait une action de la société Altarea.

Éliane Frémeaux

Membre du conseil de surveillance

De nationalité française, née à Paris (15e) le 8 septembre 1941, Eliane Fremeaux a été notaire associé au sein de la SCP THIBIERGE Associés jusqu'au 18 octobre 2012. Chevalier dans l'ordre de la Légion d'Honneur, Éliane Frémeaux est membre de l'Institut d'Études Juridiques du Conseil Supérieur du Notariat, de la Commission relative à la Copropriété en représentation du Conseil Supérieur du Notariat auprès de la Chancellerie, de la Commission des Sites et Sols pollués rattachée au Conseil supérieur des Installations classées au ministère du Développement durable, membre d'honneur du Cercle des Femmes de l'Immobilier et membre de l'association René Capitant des amis de la culture juridique française. Éliane Frémeaux participe régulièrement à de nombreux colloques et congrès en France et à l'étranger, principalement sur des sujets liés au droit des sociétés, aux questions relatives au crédit, au crédit-bail, à la copropriété, au domaine public, à la fiscalité, à la transmission de l'entreprise et du patrimoine ou à l'environnement.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2013

Autres mandats sociaux dans le Groupe

Membre du conseil de surveillance : Altarea[1]

Mandats sociaux hors Groupe

Cogérant : SCI Palatin

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Néant

7.2. RÉMUNÉRATION

7.2.1. PRÉSENTATION

Compte tenu de sa forme juridique de Société en Commandite par Actions, la Société est dirigée par une gérance et contrôlée par un conseil de surveillance. Elle comporte en outre un ou plusieurs associés commandités.

7.2.1.1. Gérance

La rémunération de la gérance est fixée par les stipulations de l'article 14 des statuts, rappelées littéralement ci-après :

« À compter du 1er janvier 2013, la rémunération de la gérance est fixée pour des durées successives de trois ans par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires (associés commanditaires) conformément aux dispositions de l'article L. 226-8 du Code de commerce sur proposition des associés commandités et après consultation du conseil de surveillance.

Il est précisé qu'en cas de pluralité de gérants, ils feront leur affaire de la répartition de ladite rémunération entre eux.

Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités.

Le ou les gérants ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la Société.

La rémunération à laquelle le ou les gérants aura droit sera facturée soit directement à Altarea soit à ses filiales. Dans ce dernier cas, la quote-part de rémunération perçue par le gérant, et économiquement à la charge d'Altarea, sera déduite de la rémunération devant être versée par Altarea. »

Conformément aux stipulations de l'article 18 des statuts le comité des rémunérations, composé exclusivement de membres indépendants de la gérance, réuni le 19 février 2013, a soumis au conseil de surveillance sa proposition de rémunération de la gérance. L'associé commandité a décidé de présenter à l'assemblée générale ordinaire du 27 juin 2013 exactement la même proposition de rémunération que le comité des rémunérations. Le 27 février 2013, le conseil de surveillance a rendu en conséquence à l'unanimité un avis favorable à la proposition de rémunération de l'associé commandité qui a été inséré dans le projet de sixième résolution soumis à l'assemblée générale ordinaire annuelle.

(1) Sociétés cotées. (2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par Altarea Cogedim. (3) Sociétés étrangères.

L'assemblée générale a voté favorablement à la résolution qui lui était proposée et a fixé en conséquence ainsi qu'il suit la rémunération de la gérance pour la période 2013, 2014 et 2015 :

Sixième Résolution
(Fixation de la rémunération de la gérance)

« L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires des actionnaires, connaissance prise du rapport de gestion de la gérance et de l'avis favorable unanime rendu par le conseil de surveillance, dans le cadre de sa consultation préalable conformément à l'article 14 des statuts, sur la proposition de l'associé commandité de fixer ainsi qu'il suit la rémunération de la gérance :

- une rémunération annuelle fixe d'un montant de 2 000 000 euros, hors taxes, payable par trimestre et par quart, ce montant étant fixé en valeur janvier 2013 et révisable chaque année en fonction des variations de l'indice Syntec ;
- une rémunération variable déterminée en fonction du montant du FFO consolidé et du nombre d'actions moyen de chaque année, à savoir :
  - 1,5 % du montant du FFO atteint chaque année au-delà de 100 millions d'euros et jusqu'à 150 millions d'euros,
  - 3 % du montant du FFO atteint chaque année au-delà de 150 millions d'euros.

Au 31 décembre 2012 le nombre d'actions formant le capital d'Altarea est de 10 911 411 actions ; au cas où le nombre d'actions, composant le capital social d'Altarea venait à augmenter du fait de la création d'actions nouvelles en cours d'un exercice, les tranches de 100 et 150 millions d'euros applicables à cet exercice et aux suivants seront révisées de la façon suivante :

$$\frac{\text{100 M€ ou 150 M€} \times \text{Nombre d'actions moyen de l'exercice en cours}}{\text{Nombre d'actions moyen de l'exercice précédent (en 2012 : 10 911 411 actions)}}$$

Le nombre d'actions moyen de l'exercice est publié dans le rapport annuel d'Altarea.

Cette rémunération variable sera payable au plus tard le 31 mars suivant la fin de l'exercice soit pour la première fois le 31 mars 2014 pour l'exercice 2013.

Décide que la gérance se verra attribuer, conformément à l'article 14 des statuts de la Société, une rémunération annuelle prenant la forme d'honoraires selon les modalités suivantes :

- une rémunération annuelle fixe d'un montant de 2 000 000 euros, hors taxes, payable par trimestre et par quart, ce montant étant fixé en valeur janvier 2013 et révisable chaque année en fonction des variations de l'indice Syntec ;
- une rémunération variable déterminée en fonction du montant du FFO consolidé et du nombre d'actions moyen de chaque année, à savoir :
  - 1,5 % du montant du FFO atteint chaque année au-delà de 100 millions d'euros et jusqu'à 150 millions d'euros,
  - 3 % du montant du FFO atteint chaque année au-delà de 150 millions d'euros.

Au 31 décembre 2012 le nombre d'actions formant le capital d'Altarea est de 10 911 411 actions ; au cas où le nombre d'actions, composant le capital social d'Altarea venait à augmenter du fait de la création d'actions nouvelles en cours d'un exercice, les tranches de 100 et 150 millions d'euros applicables à cet exercice et aux suivants seront révisées de la façon suivante :

$$\frac{\text{100 M€ ou 150 M€} \times \text{Nombre d'actions moyen de l'exercice en cours}}{\text{Nombre d'actions moyen de l'exercice précédent (en 2012 : 10 911 411 actions)}}$$

Le nombre d'actions moyen de l'exercice est publié dans le rapport annuel d'Altarea.

Cette rémunération variable sera payable au plus tard le 31 mars suivant la fin de l'exercice soit pour la première fois le 31 mars 2014 pour l'exercice 2013.

La rémunération annuelle de la gérance sera déterminée selon les modalités décrites ci-dessus pour la période triennale correspondant aux exercices sociaux qui seront clos les 31 décembre 2013, 31 décembre 2014 et 31 décembre 2015. »

7.2.1.2. Le conseil de surveillance

Le conseil de surveillance

L'article 19 des statuts prévoit qu'il peut être alloué aux membres du conseil de surveillance une rémunération annuelle, au titre de leurs fonctions de membres du conseil de surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le conseil de surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables. Les membres du conseil de surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la Société.

L'assemblée générale chargée de statuer sur les comptes 2008 réunie le 20 mai 2009 a décidé d'allouer une rémunération globale de 600 000 euros aux membres du conseil de surveillance au titre de l'année 2009 et pour chacune des années ultérieures jusqu'à une nouvelle décision de l'assemblée générale ordinaire. Cette rémunération, inchangée depuis 2008, devrait donc rester identique au titre de l'année 2013, sauf décision contraire de l'assemblée.

Le président du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance du 17 mars 2008 avait décidé d'allouer à son président une rémunération annuelle brute, charges comprises, dans la limite de 440 000 euros, en rétribution notamment de ses interventions en tant que président du comité d'investissement. Pour les années ultérieures, il a été prévu que la rémunération du président serait indexée au 1er janvier de chaque année en fonction des variations de l'indice Syntec, l'indice de référence étant le dernier indice Syntec connu le 1er janvier 2008 et l'indice de comparaison étant le dernier indice Syntec connu à la date de la révision, soit pour la première fois le dernier indice Syntec connu le 1er janvier 2009.

Le comité des rémunérations composé exclusivement de membres indépendants de la gérance, réuni le 19 février 2013, a proposé au conseil de surveillance de fixer désormais à 300 000 euros brut par an la rémunération du président du conseil de surveillance. Cette proposition a été votée à l'unanimité par le conseil de surveillance du 27 février 2013.

Les membres

Le conseil de surveillance du 7 mars 2011 « *après avoir noté que l'incitation à la participation effective aux travaux du Conseil est une mesure positive pour la gouvernance de la Société* » a décidé d'allouer à ses membres personnes physiques et aux représentants permanents de personnes morales un jeton de présence de 1 500 euros par présence effective aux séances du Conseil et de ses comités spécialisés, à compter du 1er janvier 2011.

Pour tenir compte du montant de jetons de présence alloué par des sociétés comparables, le conseil de surveillance du 27 février 2013 a décidé de porter à compter de 2013 le montant des jetons de

présence à 2 500 euros par présence effective aux séances du Conseil et de ses comités spécialisés.

7.2.1.3. Les associés commandités

L'article 32 alinéa cinq stipule que : « *L'associé commandité a droit à un dividende préciputaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel mis en distribution.* »

7.2.2. INFORMATION SUR LES RÉMUNÉRATIONS

Application des recommandations AFEP-MEDEF

Comme le souligne le rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne (infra chapitre 8), la Société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF (le « Code AFEP-MEDEF ») qu'elle applique lorsque ses prescriptions sont compatibles à la forme des sociétés en commandite par actions et aux statuts de la Société.

Les informations fournies ci-après appliquent les recommandations de l'AMF relatives à l'information à donner dans les documents de référence sur la rémunération des mandataires sociaux (les « Recommandations »), mis en ligne le 20 décembre 2010, le 9 février 2012 et le 10 octobre 2013.

Remarque importante : l'article 24.3 du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF révisé en juin 2013 prévoit une consultation des actionnaires sur la rémunération individuelle des dirigeants mandataires sociaux. Cette consultation n'est bien entendu pas possible au sein de la société Altarea, car c'est justement l'assemblée générale ordinaire des actionnaires qui fixe la rémunération de la gérance, en vertu des statuts de la Société. L'assemblée générale des actionnaires, qui a ainsi des pouvoirs exorbitants de ceux qui sont dévolus aux actionnaires dans les sociétés cotées, ne peut émettre un avis sur ses propres décisions.

La Société a pour dirigeant mandataire social une gérance composée de deux cogérants : Alain Taravella d'une part et d'autre part la société Altafinance 2, jusqu'au 31 décembre 2011 puis la société Altafi 2 depuis le 1er janvier 2012. Altafinance 2 et Altafi 2 ont toutes deux pour président Alain Taravella et sont contrôlées par celui-ci au sens des dispositions de l'article L. 233-3-I du Code de commerce.

En 2012, la rémunération de la gérance était fixée par les statuts et allouée globalement à celle-ci.

Les mandataires sociaux non dirigeants sont les membres du conseil de surveillance.

Enfin, Altafi 2 reçoit en sa qualité d'associé commandité un dividende préciputaire de 1,5 % du dividende annuel. Il s'est élevé à un montant de 1 345 060,35 euros au titre de 2011 et de 1 618 300,50 euros au titre de 2012. Il est proposé à l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires du 7 mai 2014 de verser aux actionnaires un dividende qui se traduira par le versement de 1 715 518,50 euros à l'associé commandité.

Remarque liminaire : les chiffres des tableaux ci-après sont communiqués en milliers d'euros.

Tableau 1

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

(en milliers d'euros)	Exercice 2013	Exercice 2012
1. ALAIN TARAVELLA – COGÉRANT		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	1,5	6
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL ALAIN TARAVELLA	**1,5**	**6**
2. ALTAFI 2 – COGÉRANT		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	3 031	6 201
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL ALTAFI 2	**3 031**	**6 201**

Observations :

Pour l'application des dispositions des articles L. 225-102-1 et L. 233-16 du Code de commerce, il est précisé qu'en dehors de la société Altarea, de ses filiales et de la société Altafi 2, aucune autre entreprise versant une rémunération à un mandataire social ne rentre dans le champ d'application de ces dispositions. En 2013, Alain Taravella a reçu de la société Altafi 2 une rémunération de 52 008 euros.

Les montants indiqués dans le tableau de rémunération ci-dessus et dans les tableaux suivants comprennent l'ensemble des rémunérations dues ou versées par Altarea et les sociétés qu'elle contrôle.

Les montants ci-dessous comprennent les montants facturés à Altarea et ceux qui ont été directement facturés aux filiales de celle-ci. La rémunération variable de la gérance est calculée en appliquant les règles fixées par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires qui a fixé la rémunération de la gérance conformément à ce qui exposé à l'article 7.2.1.1 qui précède.

Tableau 2

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Nom et fonction du dirigeant mandataire social			Exercice 2013	Exercice 2012
(en milliers d'euros)	Montants dus [1]	Montants versés	Montants dus [1]	Montants versés
SOCIÉTÉ ALTAFI 2 – COGÉRANT				
Rémunération fixe	2 000	1 500	1 745	1 745
Rémunération variable	1 031	581	4 456	2 955
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
TOTAL	**3 031**	**2 081**	**6 201**	**4 700**
ALAIN TARAVELLA – COGÉRANT				
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence [2]	1,5	6	6	0
Avantages en nature	0	0	0	0
TOTAL	**1,5**	**6**	**6**	**0**

Tableau 3

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants et, le cas échéant, par leurs représentants permanents

Mandataires sociaux non dirigeants	Exercice 2013 (en k€)	Exercice 2012 (en k€)
Jacques Nicolet, président du conseil de surveillance		
Jetons de présence [6]	10,5	4,5
Autres rémunérations [3]	267	287
Matthieu Taravella, membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	15	6
Autres rémunérations [4]	0	14
Gautier Taravella [5], membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Altarea Commerce [5], membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Alta Patrimoine [5], membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
JN Holding [5], membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0

(1) Les montants versés correspondent non seulement aux rémunérations dues au titre de l'exercice en cours mais également à celles qui restaient à verser au titre de l'exercice précédent, ce qui explique que les montants soient plus faibles ou plus importants que les montants dus figurant sur le tableau.
(2) Versés par Aldeta, contrôlée par Altarea.
(3) La rémunération versée en 2012 à Jacques Nicolet, président du conseil de surveillance, a été déduite de la rémunération fixe de la gérance.
(4) Salaire brut annuel versé dans le cadre d'un contrat de travail par la société Altarea France, filiale d'Altarea. Matthieu Taravella assurait en 2012 un emploi salarié en qualité de directeur développement. Ce contrat s'est terminé le 17 février 2012 et Matthieu Taravella n'est plus salarié d'Altarea ou d'une filiale de celle-ci.
(5) Aucune rémunération ou avantage en nature n'est dû ou n'a été versé ni par Altarea, ni par les sociétés contrôlées par Altarea, ni par les sociétés contrôlant Altarea, ni par les sociétés contrôlées par les sociétés contrôlant Altarea, à cette personne morale ou à son (ou ses) représentant(s) léga(ux) en lien avec le mandat de membre du conseil de surveillance exercé au sein d'Altarea.
(6) Cette rémunération comprend non seulement les jetons de présence alloués par Altarea mais également ceux qui ont été versés par d'autres sociétés filiales de celle-ci.

Mandataires sociaux non dirigeants	Exercice 2013 (en k€)	Exercice 2012 (en k€)
Olivier Dubreuil[6], représentant permanent de JN Holding, membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	5,5	6
Autres rémunérations	0	0
Opus Investment BV[5], membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
APG[5], membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Alain Dassas, représentant permanent d'APG, membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	15	7,5
Autres rémunérations	0	0
Predica – Crédit Agricole Assurances[5], membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Émeric Servin[6], représentant permanent de Predica, membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	9	10,5
Autres rémunérations	0	0
Foncière des Régions[5], membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Olivier Estève, représentant permanent de Foncière des Régions, membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	15	6
Autres rémunérations	0	0
Françoise Debrus, membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	15	7,5
Autres rémunérations	0	0
FDR 3[5], membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Dominique Rongier[6], membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	18	12
Autres rémunérations	0	0
ATI[5], membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Altafi 3[5], membre du conseil de surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
TOTAL mandataires sociaux non dirigeants	370	361

(1) Les montants versés correspondent non seulement aux rémunérations dues au titre de l'exercice en cours mais également à celles qui restaient à verser au titre de l'exercice précédent, ce qui explique que les montants soient plus faibles ou plus importants que les montants dus figurant sur le tableau.
(2) Versés par Aldeta, contrôlée par Altarea.
(3) La rémunération versée en 2012 à Jacques Nicolet, président du conseil de surveillance, a été déduite de la rémunération fixe de la gérance.
(4) Salaire brut annuel versé dans le cadre d'un contrat de travail par la société Altarea France, filiale d'Altarea. Matthieu Taravella assurait en 2012 un emploi salarié en qualité de directeur développement. Ce contrat s'est terminé le 17 février 2012 et Matthieu Taravella n'est plus salarié d'Altarea ou d'une filiale de celle-ci.
(5) Aucune rémunération ou avantage en nature n'est dû ou n'a été versé ni par Altarea, ni par les sociétés contrôlées par Altarea, ni par les sociétés contrôlant Altarea, ni par les sociétés contrôlées par les sociétés contrôlant Altarea, à cette personne morale ou à son (ou ses) représentant(s) léga(ux) en lien avec le mandat de membre du conseil de surveillance exercé au sein d'Altarea.
(6) Cette rémunération comprend non seulement les jetons de présence alloués par Altarea mais également ceux qui ont été versés par d'autres sociétés filiales de celle-ci.

Tableau 4

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée durant l'exercice aux dirigeants mandataires sociaux, à savoir Altafi 2 et Alain Taravella, cogérants, par la Société ou une autre société du Groupe.

Tableau 5

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été levée durant l'exercice aux dirigeants mandataires sociaux, à savoir Altafi 2 et Alain Taravella, cogérants, par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

Tableau 6

Actions de performance attribuées à chaque mandataire social

Aucune action de performance n'a été attribuée durant l'exercice aux mandataires sociaux de la Société, par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

Tableau 7

Actions de performance devenues disponibles pour chaque mandataire social

Aucune action de performance n'a été attribuée au cours des exercices précédents aux mandataires sociaux de la Société, par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

Tableau 8

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée aux mandataires sociaux par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

Tableau 9

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers

Durant l'exercice, aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux salariés du Groupe par l'émetteur ou toute société le contrôlant ou contrôlée par lui.

Durant l'exercice 2012 et l'exercice 2013, aucune option d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires n'a été levée.

Tableau 10

Contrats de travail, régimes de retraite supplémentaire, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions et indemnités relatives à une clause de non-concurrence au profit des dirigeants mandataires sociaux

Néant.

Il est précisé qu'aucun engagement n'a été pris par la Société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci.

7.3. ABSENCE DE CONFLITS D'INTÉRÊTS

Aucun conflit d'intérêts n'a été relevé au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale entre les devoirs de ceux-ci et d'autres devoirs éventuels.

7.4. ABSENCE DE CONTRÔLE ABUSIF

7.4.1. NATURE DU CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Il existe un concert entre les fondateurs de la Société, à savoir Alain Taravella, sa famille et les sociétés AltaGroupe (anciennement dénommée Altafinance 2), Alta Patrimoine et Alta Pat 1 qu'il contrôle d'une part et Jacques Nicolet, et la société JN Holding qu'il contrôle. Au 31 décembre 2013, les fondateurs détenaient ensemble 46,99 % du capital et des droits de votes théoriques de la Société, et 47,63 % des droits de votes réels (pouvant effectivement s'exprimer aux assemblées compte tenu de la privation de droit de vote des actions auto-détenues).

7.4.2. MESURES PRÉVENANT UN CONTRÔLE ABUSIF

Le rapport du président sur le contrôle interne (chapitre 8) précise que, en matière de gouvernance : le conseil de surveillance intervient pour examiner les investissements et désinvestissements importants ; les comités spécialisés du conseil de surveillance, à savoir le comité d'audit, le comité d'investissements et le comité de la rémunération de la gérance comprennent des membres indépendants.

7.4.3. ABSENCE DE CONTRÔLE ABUSIF

Des mesures ont été prises pour prévenir de tout contrôle abusif. La Société est contrôlée comme décrit ci-dessus ; toutefois, la Société estime qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

7.5. CONDAMNATIONS, FAILLITES, INCRIMINATIONS

Le soussigné atteste et déclare que, à sa connaissance, aucun administrateur ou, depuis la transformation de la Société en Société en Commandite par Actions, aucun membre du conseil de surveillance de la Société n'a été, au cours des cinq dernières années, l'objet :

- de condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- d'une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- d'une incrimination et/ou d'une sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) ;
- aucun administrateur et aucun membre du conseil de surveillance n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins.

Société Altafi 2
Représentée par son président
Monsieur Alain Taravella
Cogérant

7.6. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont la Société a connaissance, en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu, au cours des 12 derniers mois, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

7.7. ABSENCE DE CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE – ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DU COURS DES AFFAIRES

Au cours des douze derniers mois, à l'exception de ce qui figure en annexe 16 des comptes consolidés, la Société n'a pas connu de changements significatifs dans sa situation financière ou commerciale.

Le groupe Altarea Cogedim, constitué par la Société et ses filiales, bénéficie à la fois de la récurrence des revenus d'une foncière de commerce et de la valeur ajoutée d'un promoteur actif sur les trois principaux marchés de l'immobilier (Commerce, Logement, Bureau).

Le groupe Altarea Cogedim a pour objectif de poursuivre le développement de son activité au cours de l'exercice 2014. Le Groupe continuera la mise en œuvre de son plan stratégique sur ses différents métiers : en Commerce, le Groupe poursuivra la concentration du patrimoine sur les centres commerciaux régionaux et les Grands Retail Parks sous le concept Family Village® ; en Logement, le Groupe entend continuer à gagner des parts de marché ; enfin, en Bureau, grâce à ses capacités d'investissement en immobilier d'entreprise, le Groupe entend tirer parti du nouveau cycle qui s'annonce. Sur chacun de ses trois marchés, Altarea Cogedim occupe un positionnement concurrentiel différenciant fondé sur l'innovation, l'image de marque et la technologie. Avec le rachat de Rue du Commerce, le groupe Altarea Cogedim est devenu la première foncière multicanal, intégrant le e-commerce dans son modèle de revenus.

7.8. DIRECTION

1. Le comité exécutif opérationnel

La direction opérationnelle du Groupe repose sur ses trois métiers dont la responsabilité est assumée par un directeur général délégué.

- Gilles Boissonnet est en charge de la foncière en centres commerciaux ;
- Christian de Gournay assume la responsabilité du Logement et de l'immobilier d'entreprise en régions ;
- Stéphane Theuriau est responsable de l'immobilier d'entreprise Île-de-France.

Christian de Gournay, Gilles Boissonnet, Stéphane Theuriau ainsi qu'Éric Dumas, directeur financier du Groupe, se réunissent chaque semaine avec la gérance et constituent le comité exécutif opérationnel.

2. Le comité stratégique

Il regroupe :

- la gérance, représentée par Alain Taravella ;
- les trois directeurs généraux délégués (Christian de Gournay, Gilles Boissonnet et Stéphane Theuriau) ;
- Ludovic Castillo, administrateur délégué de l'Italie ;
- Éric Dumas, directeur financier du Groupe ;
- Albert Malaquin, directeur général adjoint Altarea France ;
- Patrick Mazières, directeur financier de Cogedim ;
- Philippe Mauro, secrétaire général du Groupe.

3. Le comité de direction générale qui regroupe les principaux cadres du Groupe, qui se réunit, soit en formation restreinte, soit en formation élargie.

Cette organisation ne se substitue pas aux comités opérationnels des différentes filiales. Voir le rapport du président sur le contrôle interne, infra. sous le chapitre 8.

À la date de dépôt du présent document de référence, les organes de direction n'ont pris aucun engagement ferme portant sur des investissements significatifs qui n'auraient pas été communiqués par la Société.

7.9. CONFORMITÉ AU RÉGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conformément à l'article 16.4 de l'annexe I du règlement CE 809/2004 prise en application de la directive CE 2003/71/CE, le soussigné atteste et déclare que la Société se conforme au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France, prévu par la loi sur les sociétés commerciales et les textes subséquents.

Société Altafi 2
Représentée par son président
Monsieur Alain Taravella
Cogérant

RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTRÔLE INTERNE

8

8.1. DILIGENCES EFFECTUÉES – CADRE ET CODE DE RÉFÉRENCE 264

8.2. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL 264

8.2.1. Missions et attributions (article 17 des statuts) 264
8.2.2. Composition du conseil de surveillance 265
8.2.3. Fréquence des réunions 266
8.2.4. Convocations des membres 266
8.2.5. Information 267
8.2.6. Tenue des réunions – présence de la gérance 267
8.2.7. Règlement intérieur 267
8.2.8. Comités spécialisés 267
8.2.9. Réunions et travaux du conseil de surveillance en 2013 270
8.2.10. Procès-verbaux des réunions 270
8.2.11. Évaluation des travaux du conseil et des comités spécialisés 270

8.3. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES 271

8.3.1. Rappel des objectifs assignés au contrôle interne et à la gestion des risques 271
8.3.2. Organisation générale des procédures de contrôle interne et de gestion des risques 271
8.3.3. Risques couverts 273
8.3.4. Améliorations envisagées au cours de l'exercice 2014 280

8.4. POUVOIRS DE LA DIRECTION GÉNÉRALE 280

8.4.1. Modalités d'exercice de la direction générale 280
8.4.2. Limitation des pouvoirs de la direction générale et information du conseil de surveillance sur la situation financière et de trésorerie ainsi que sur les engagements de la Société 281

8.5. PRINCIPES ET RÈGLES POUR DÉTERMINER LES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES ACCORDÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX 281

8.5.1. Gérance 281
8.5.2. Conseil de surveillance 281

8.6. PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PRÉVUES PAR L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE 281

8.7. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 226-10-1 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIÉTÉ 282

8.1. DILIGENCES EFFECTUÉES – CADRE ET CODE DE RÉFÉRENCE

Le présent rapport a été établi par le président du conseil de surveillance. Le secrétariat général et la direction financière du Groupe ont participé à sa rédaction. Ce rapport a été communiqué et présenté au conseil de surveillance et approuvé par celui-ci lors de sa séance du 5 mars 2014.

Pour l'établissement du présent rapport, le président du conseil de surveillance a pris en compte les textes suivants :

- le cadre de référence sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne élaboré par l'Autorité des Marchés Financiers le 22 juillet 2010 ;
- le rapport final sur le comité d'audit du Groupe de Travail présidé par Monsieur Poupart-Lafarge, établi en collaboration avec l'Autorité des Marchés Financiers, dans sa version mise à jour le 22 juillet 2010 ;
- le rapport du 12 juillet 2010 de l'Autorité des Marchés Financiers sur le Gouvernement d'Entreprise et la rémunération des dirigeants ;
- le guide d'élaboration des documents de référence de l'Autorité des Marchés Financiers mis à jour le 20 décembre 2010
- les recommandations du 2 décembre 2010 de l'Autorité des Marchés Financiers émises à l'occasion du rapport sur l'information publiée par les sociétés cotées en matière de responsabilité sociale et environnementale.
- la recommandation du 9 février 2012 modifiée le 4 décembre 2012 de l'Autorité des Marchés Financiers sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés se référant au Code AFEP-MEDEF Présentation consolidée des recommandations contenues dans les rapports annuels de l'Autorité des Marchés Financiers.
- le rapport 2013 de l'Autorité des Marchés Financiers sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants diffusé le 10 octobre 2013.

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37 du Code de commerce, la Société indique qu'elle a choisi comme Code de référence le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (le « Code AFEP-MEDEF ») publié par l'Association Française des Entreprises Privées (AFEP) et le Mouvement des Entreprises de France (MEDEF) révisé en juin 2013. La Société se réfère aux principes énoncés par le Code AFEP-MEDEF dont elle applique les recommandations pour autant qu'elles soient adaptées à la forme des sociétés en commandite par actions. Dans les sociétés en commandite par actions, la direction est assumée par la gérance et non par un organe collégial, directoire ou conseil d'administration. Ainsi les développements relatifs au caractère collectif des décisions du conseil d'administration, à la dissociation entre les fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général, l'administrateur référent, ne peuvent-ils être transposés aux sociétés en commandite par actions. Dans les sociétés en commandite par actions, les comptes sont arrêtés par la gérance et non par un organe collégial. Le conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société mais n'intervient pas dans la gestion.

L'article 17.1 des statuts de la Société rappelle que le Conseil a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes. Par ailleurs, les statuts de la Société attribuent au conseil de surveillance davantage de pouvoirs que ceux que la loi lui attribue, en matière d'examen des investissements par exemple. Enfin, la Société attribue aux actionnaires des pouvoirs plus importants que ceux qui leur sont conférés par la loi ou en vertu des recommandations du Code AFEP-MEDEF en particulier en matière de fixation de la rémunération de la gérance. Cette rémunération était fixée précisément dans les statuts de la Société jusqu'en 2012. Depuis 2013, la rémunération de la gérance est fixée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires elle-même, pour des durées successives de trois ans sur proposition des associés commandités et après consultation du conseil de surveillance. En conséquence, compte tenu de sa forme juridique, la Société n'est pas en mesure d'appliquer les sections du Code AFEP-MEDEF suivantes :

- le conseil d'administration : instance collégiale ;
- la dissociation des fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général ;
- le conseil d'administration et la stratégie ;
- le conseil d'administration et l'assemblée générale des actionnaires ;
- la composition du conseil d'administration : les principes directeurs ;
- la représentation de catégories spécifiques ;
- la durée des fonctions des administrateurs ;
- le comité de sélection ou des nominations ;
- l'information sur les rémunérations des mandataires sociaux et les politiques d'attribution d'options d'achat d'actions et d'actions de performance.

Le comité d'audit ne comporte plus deux-tiers de membres indépendants mais seulement la moitié, suite au réexamen de l'indépendance de ceux-ci, effectué par le conseil de surveillance du 5 mars 2014.

La section du Code AFEP-MEDEF relative au comité des rémunérations est entrée en vigueur à partir du 1er janvier 2013 ainsi qu'il est exposé ci-dessus et au paragraphe 8.2.8 relatif aux comités spécialisés du conseil de surveillance.

S'agissant du « say on pay », qui constitue en 2014 un point d'attention particulier sur la gouvernance des sociétés cotées, la Société a pris note que l'article 24.3 du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF révisé en juin 2013 prévoit une consultation des actionnaires sur la rémunération individuelle des dirigeants mandataires sociaux. Cette consultation ne peut bien entendu pas être envisagée au sein de la société Altarea, car c'est justement l'assemblée générale ordinaire des actionnaires qui fixe la rémunération de la gérance. L'assemblée générale des actionnaires, qui dispose ainsi de pouvoirs exorbitants de ceux qui sont dévolus aux actionnaires dans les sociétés cotées, ne peut émettre un avis sur ses propres décisions.

8.2. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

8.2.1. MISSIONS ET ATTRIBUTIONS (ARTICLE 17 DES STATUTS)

Le conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il décide des propositions d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende, en numéraire ou en actions, à soumettre à l'assemblée générale des actionnaires. Dans le cas où la Société n'a plus de gérant, ni de commandité, le conseil de surveillance peut

nommer à titre provisoire le gérant. Il soumet à l'assemblée générale des actionnaires une liste de candidats pour le renouvellement des commissaires aux comptes. Il nomme l'expert du patrimoine immobilier de la Société et décide du renouvellement de son mandat. Il peut mettre fin à ses fonctions et pourvoir à son remplacement. Conformément à la loi, le conseil de surveillance établit un rapport à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la Société : le rapport est mis à la disposition des actionnaires en même temps que le rapport de la gérance et les comptes annuels de l'exercice. Le conseil de surveillance établit un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la Société proposée aux actionnaires. Le conseil de surveillance, après en avoir informé par écrit le ou les gérants, peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les actionnaires en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux formalités de convocation. Le conseil de surveillance de la société Altarea joue par ailleurs un rôle important en matière d'investissements et d'engagements de la Société, exorbitant du rôle classique de cet organe dans les sociétés en commandite par actions. Il est en effet obligatoirement consulté pour avis par la gérance préalablement à la prise des décisions importantes suivantes : (i) tout investissement d'un montant supérieur à 15 millions d'euros, (ii) tout désinvestissement d'un montant supérieur à 15 millions d'euros, (iii) tout engagement de la Société d'un montant supérieur à 15 millions d'euros, (iv) la conclusion de tout contrat de prêt d'un montant supérieur à 15 millions d'euros.

Enfin, le Conseil examine le rapport social et environnemental et le rapport sur la situation comparée des conditions générales d'emploi et de formation des femmes et des hommes établis par la gérance.

8.2.2. COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

(a) Membres

À la date du présent rapport, le conseil de surveillance compte les dix membres suivants :

Nom ou dénomination sociale	Fonctions	Représentant permanent[a]	Expiration du mandat [b]
M. Jacques Nicolet	Président	-	2019
M. Matthieu Taravella	Membre	-	2019
M. Gautier Taravella	Membre	-	2019
Mme Françoise Debrus	Membre	-	2019
Mme Éliane Frémeaux	Membre	-	2019
M. Dominique Rongier	Membre	-	2015
APG	Membre	M. Alain Dassas	2019
Crédit Agricole Assurances	Membre	M. Emeric Servin	2019
M. Christian de Gournay	Membre	-	2019
ATI	Membre	Non	2015

(a) Les personnes morales qui n'ont pas désigné de représentant permanent sont représentées aux réunions soit par leur représentant légal soit par un mandataire spécialement désigné par celui-ci.
(b) Année de l'assemblée générale ordinaire annuelle.

La nomination de M. Christian de Gournay, intervenue en remplacement de la société Opus Investment BV lors du conseil de surveillance du 5 mars 2014, est soumise à la ratification de l'assemblée générale ordinaire du 7 mai 2014. Lors du conseil de surveillance du 5 mars 2014, M. Jacques Nicolet a démissionné de ses fonctions de président en conservant son mandat de membre et celui de président du comité des investissements, avec effet au 2 juin 2014. Sur proposition de M. Jacques Nicolet, M. Christian de Gournay a été nommé en qualité de nouveau président à compter du 2 juin 2014, sous réserve de la ratification de sa nomination en qualité de membre par l'assemblée générale ordinaire du 7 mai 2014.

Le chapitre 7 du présent document détaille l'âge, la nationalité, l'expérience, les responsabilités professionnelles, y compris en matière internationale, des membres du conseil de surveillance et les mandats qu'ils détiennent ou ont détenu au cours des cinq derniers exercices. Il est précisé que chaque membre doit détenir au moins une action de la Société en vertu de l'article 15.4 des statuts.

(b) Représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du conseil de surveillance

La Société est actuellement en conformité avec les premières exigences de la loi n° 2011-103 du 27 janvier 2011 car aucun sexe ne représente moins de 20 % des membres du conseil de surveillance lors de l'assemblée générale ordinaire qui suit le 1er janvier 2014, en l'occurrence l'assemblée générale mixte annuelle.

La Société a l'intention de se conformer progressivement à la dernière étape prévue par ladite loi, à savoir de faire en sorte qu'aucun sexe ne puisse représenter moins de 40 % des membres du Conseil lors de la première assemblée générale ordinaire qui suivra le 1er janvier 2017.

(c) Âge moyen

Depuis la transformation de la Société en Société en Commandite par Actions, les personnes morales membres du Conseil ne sont plus tenues de désigner systématiquement un représentant permanent, contrairement aux règles en vigueur pour les sociétés anonymes. Les membres personnes morales sont représentés aux réunions du Conseil soit par leur représentant légal, soit par un représentant permanent si elles ont choisi d'en désigner un, soit enfin par tout mandataire *ad hoc*. Il n'est donc plus pertinent de déterminer et de communiquer un âge moyen.

(d) Mandats dans d'autres sociétés

La liste des mandats exercés par les membres du conseil de surveillance en dehors de la Société figure en annexe au rapport de gestion de la gérance dont le présent rapport constitue une annexe et dans le document de référence.

(e) Rémunération

PRINCIPES

L'article 19 des statuts prévoit qu'il peut être alloué aux membres du conseil de surveillance une rémunération annuelle, au titre de leurs fonctions de membres du conseil de surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le conseil de surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables. Les membres du conseil de surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la Société.

DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE

L'assemblée générale ordinaire du 20 mai 2009 a alloué aux membres du conseil de surveillance au titre de l'année 2009 une rémunération globale de 600 000 euros, inchangée par rapport à celle des exercices précédents. Cette rémunération était prévue pour l'année 2009 et pour chacune des années ultérieures, jusqu'à une nouvelle décision de l'assemblée générale ordinaire.

VERSEMENTS

Président du conseil de surveillance :

Lors de sa séance du 17 mars 2008, le conseil de surveillance a décidé que son président recevrait une rémunération annuelle brute, charges comprises, dans la limite de 440 000 euros, en rétribution notamment de ses interventions en tant que président du comité d'investissement conformément au Règlement intérieur dudit comité. Pour les années ultérieures, il a été prévu que la rémunération du président serait indexée au 1er janvier de chaque année en fonction des variations de l'indice Syntec, l'indice de référence étant le dernier indice Syntec connu le 1er janvier 2008 et l'indice de comparaison étant le dernier indice Syntec connu à la date de la révision, soit pour la première fois le dernier indice Syntec connu le 1er janvier 2009. Cette décision était prise sous réserve du vote par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires d'une rémunération globale suffisante. La gérance ayant proposé que la rémunération qui sera effectivement versée au président du conseil de surveillance soit prélevée sur la rémunération fixe à laquelle celle-ci a droit en vertu de l'article 14 alinéa 1 des statuts, la décision du Conseil de rémunérer son président avait été également prise sous réserve d'obtenir confirmation de la renonciation de la gérance. Cet engagement a été confirmé par lettre du 26 mai 2008. Sur proposition du comité de la rémunération de la gérance, le conseil de surveillance du 27 février 2013 a décidé que la rémunération annuelle du président du conseil de surveillance serait désormais fixée à 300 000 euros à compter du 1er janvier 2013.

Jetons de présence :

Le conseil de surveillance du 7 mars 2011 a décidé d'allouer à ses membres personnes physiques et aux représentants permanents de personnes morales un jeton de présence de 1 500 euros par présence effective aux séances du Conseil et de ses comités spécialisés, à compter du 1er janvier 2011. Afin d'inciter les membres du conseil de surveillance à participer effectivement aux travaux du Conseil, le comité de la rémunération de la gérance a recommandé de porter le montant des jetons de présence à 2 500 euros au titre de l'exercice 2013 et des exercices ultérieurs. Le conseil de surveillance a décidé de suivre cette recommandation lors de sa séance du 27 février 2013 en soulignant que cette mesure est positive pour la gouvernance de la Société.

Les rémunérations sont détaillées dans une annexe au rapport de gestion dont le présent rapport constitue également une annexe.

(f) Membres indépendants

CHOIX DES CRITÈRES D'INDÉPENDANCE

Lors de sa séance du 31 août 2009, le conseil de surveillance a décidé à l'unanimité, sur proposition du président, de retenir la définition de l'indépendance proposée par le Code de gouvernement AFEP-MEDEF dans ses articles 8.4 et 8.5, à savoir :

- ne pas être, dans la Société, dans sa société mère ou une société qu'elle consolide : salarié, mandataire social, client, fournisseur, banquier d'affaire ou de financement significatif pour la Société, membre de la famille proche d'un mandataire social, ancien auditeur (au cours des cinq années précédentes) ou ancien administrateur de la Société (au cours des 12 années précédentes) ;
- pour les représentants d'actionnaires importants (plus de 10 % d'actions et de droits de vote) le conseil de surveillance doit « s'interroger systématiquement sur la qualification d'indépendant et tenant compte de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel ».

Les critères ainsi choisis sont rendus publics par leur mention chaque année dans le présent rapport.

APPLICATION AUX MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil examine annuellement la situation des membres au regard des critères d'indépendance retenus.

Le dernier examen de l'indépendance des membres du Conseil est intervenu lors de la séance du 5 mars 2014 du conseil de surveillance. Compte tenu des critères d'indépendance retenus, le Conseil a constaté que M. Dominique Rongier, M. Alain Dassas et Mme Éliane Frémeaux peuvent être considérés comme membres indépendants.

8.2.3. FRÉQUENCE DES RÉUNIONS

Au cours de l'année 2013, le Conseil s'est réuni trois fois. Le taux de présence ou de représentation s'est établi à 87,50 %.

8.2.4. CONVOCATIONS DES MEMBRES

Les statuts de la Société prévoient que les membres du Conseil sont convoqués par lettre simple ou par tout moyen de communication électronique. Si tous les membres du conseil de surveillance sont présents ou représentés, le conseil de surveillance peut se réunir sans délai par tous moyens. Le Conseil est convoqué par son président ou par la moitié au moins de ses membres ou par chacun des gérants et commandités de la Société. Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du conseil de surveillance doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue du Conseil.

8.2.5. INFORMATION

Conformément à la loi, le conseil de surveillance a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes.

8.2.6. TENUE DES RÉUNIONS – PRÉSENCE DE LA GÉRANCE

Les réunions se déroulent au siège social, 8, avenue Delcassé à Paris (75008).

La gérance est convoquée aux réunions, pour répondre aux questions du conseil de surveillance, afin de permettre à celui-ci d'exercer son contrôle permanent de la gestion de la Société. En particulier, la gérance présente les comptes de la Société, expose la marche des affaires et présente s'il y a lieu les dossiers d'investissements ou de désinvestissements. La gérance répond à toutes questions que les membres jugent utile de lui poser, portant ou non sur l'ordre du jour de la réunion. La gérance ne participe pas aux délibérations et ne peut voter les décisions prises par le Conseil ou les avis rendus par celui-ci.

La présence de la moitié au moins des membres du conseil de surveillance est nécessaire pour la validité de ses délibérations. Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote, un membre présent ne pouvant représenter qu'un seul membre absent sur présentation d'un pouvoir exprès. En cas de partage des voix, la voix du président est prépondérante.

8.2.7. RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Il n'existe actuellement pas de Règlement intérieur du conseil de surveillance, étant précisé que les articles 16 et 17 des statuts de la Société détaillent le déroulement des réunions et les pouvoirs dévolus au conseil de surveillance et qu'il existe un Règlement intérieur détaillé pour le comité d'audit et pour le comité d'investissement, comités spécialisés du conseil.

8.2.8. COMITÉS SPÉCIALISÉS

L'article 18 des statuts autorise le conseil de surveillance à faire intervenir des comités spécialisés, à l'exception toutefois des pouvoirs qui sont expressément attribués par la loi aux conseils de surveillance des sociétés en commandite par actions.

Le conseil de surveillance dispose de trois comités spécialisés : un comité des comptes dénommé comité d'audit, un comité d'investissements et un comité de la rémunération de la gérance.

Il est précisé que les comités spécialisés rendent compte de leurs travaux lors des séances du conseil de surveillance par l'intermédiaire de leurs présidents qui sont tous membres du Conseil.

COMITÉ D'INVESTISSEMENTS

Membres

Les membres du comité d'investissements sont désignés par le conseil de surveillance. Les membres actuels du comité d'investissements sont les suivants (décisions du 5 mars 2014 du conseil de surveillance modifiant le Règlement intérieur du comité d'investissements) :

- Monsieur Jacques Nicolet ;
- Monsieur Alain Dassas, représentant le Fonds APG ;
- Monsieur Émeric Servin, représentant la société Crédit Agricole Assurances ;
- Monsieur Christian de Gournay.

Le comité est présidé par Monsieur Jacques Nicolet.

Les responsables opérationnels concernés par le(s) projet(s) d'investissement assistent également à la réunion.

Délibérations – compte-rendu

Les avis sont pris à la majorité des membres du comité d'investissements présents. En cas d'égalité des voix, la voix du président compte double. Un compte-rendu de l'avis est établi en séance faisant état de la décision et signé en séance. Il est fait état dans le rapport annuel de la Société du résumé des avis du comité d'investissements.

Fréquence des réunions

Le comité d'investissements se réunit sur convocation du président. Il peut être réuni à tout moment en cas d'urgence. Les convocations sont adressées par tous moyens (courrier, télécopie, courriel...).

Missions

Le comité d'investissements est consulté pour avis sur les décisions d'investissement ou de désinvestissement, d'un montant supérieur à 15 millions d'euros et inférieur à 100 millions d'euros, par délégation du conseil de surveillance et ce, dans les conditions suivantes :

a) Pour les investissements ou désinvestissements supérieurs à 15 millions d'euros et inférieurs à 50 millions d'euros, ils pourront :

- soit être présentés directement au comité d'investissements,
- soit être présentés pour avis, notamment en cas d'urgence, au président du comité d'investissements qui donnera un avis préalable, cet avis faisant l'objet d'une ratification lors du plus prochain comité d'investissements.

b) Pour les investissements ou désinvestissements supérieurs à 50 millions d'euros et inférieurs à 100 millions d'euros, ils seront soumis pour avis au comité d'investissements, préalablement à leur mise en œuvre.

c) Pour les opérations initiées par sa filiale Cogedim, le seuil de 15 millions d'euros s'entend :

- préalablement à la signature de toute promesse synallagmatique de vente portant sur un foncier supérieur à 15 millions d'euros ;
- préalablement à la signature de tout acte authentique portant sur un foncier supérieur à 15 millions d'euros, consécutif le cas échéant à une promesse unilatérale de vente ;
- préalablement au lancement des travaux si le prix de revient, y compris le foncier, et sous déduction des réservations et des ventes en bloc signées, dépasse 15 millions d'euros.

d) En ce qui concerne les investissements ou désinvestissements :

- inférieurs à 15 millions d'euros, ils ne nécessitent pas d'avis du conseil de surveillance ;
- supérieurs à 100 millions d'euros, ils restent du ressort du conseil de surveillance, pour avis.

Les seuils indiqués ci-dessus seront indexés annuellement en fonction de l'indice Syntec.

e) Enfin, les désinvestissements concernent les immeubles dits de placement ou des participations dans des sociétés détenant des Immeubles de Placement et cela, selon les seuils visés ci-dessus.

f) Les tranches indiquées ci-dessus s'entendent en quote-part de participations du Groupe et hors taxes.

Travaux du comité

En 2013, le comité n'a pas eu l'occasion de se réunir car tous les dossiers d'investissements et de désinvestissements ont été examinés en formation plénière par le conseil de surveillance lui-même en application de l'article 17.6 des statuts (voir supra 8.2.2 (e) et infra 8.2.9) ou par son président, compte tenu des montants en jeu.

COMITÉ D'AUDIT

Membres

Les membres du comité d'audit sont désignés par le conseil de surveillance. Ils sont choisis pour leur expérience du secteur et leur connaissance de la Société. Les membres actuels du comité d'audit sont les suivants (décision du 5 mars 2014 du conseil de surveillance modifiant le règlement intérieur du comité d'audit) :

- Madame Françoise Debrus ;
- Monsieur Matthieu Taravella ;
- Monsieur Alain Dassas ;
- Monsieur Dominique Rongier.

Le règlement intérieur du comité d'audit a été modifié le 5 mars 2014 pour tenir compte de la démission de Foncière des Régions dont le représentant permanent était Olivier Esteve, en raison de la cession de la participation de cette société dans Altarea, pour prendre acte du changement de président et pour compléter les missions du comité conformément aux modifications du Code AFEP-MEDEF intervenues en juin 2013.

La présidence du comité d'audit est assumée par Dominique Rongier.

Compétences des membres du comité d'audit en rapport avec les missions du comité :

- Madame Françoise Debrus a été responsable du contrôle de gestion puis responsable de la gestion financière d'Unicredit, responsable de la division collecte/crédit à la direction des finances de Crédit Agricole SA, responsable du service finances et fiscalité de la Fédération Nationale du Crédit Agricole, directrice financier de la Caisse Régionale d'Île-de-France et directrice des investissements de Crédit Agricole Assurances ;
- Monsieur Alain Dassas, membre indépendant, a été en particulier directeur des relations bancaires et des Marchés financiers de Renault, directeur financier de Renault Crédit International, directeur des opérations financières, directeur des services financiers de Renault ;
- Monsieur Dominique Rongier, président du comité, membre indépendant, a été notamment auditeur chez Arthur Andersen, directeur financier groupe de Brémond – Pierre & Vacances, directeur financier groupe de Brossette SA et directeur financier de la société holding Oros Communication ;
- Monsieur Matthieu Taravella a été directeur de développement au sein du pôle Foncière en centres commerciaux du groupe Altarea Cogedim. Il est actuellement gérant de société dans le secteur informatique.

Membres répondant aux critères de l'article L. 823-19 du Code de commerce

Le comité d'audit comprend actuellement deux membres indépendants. En conséquence, la Société satisfait aux prescriptions légales, qui exigent que le comité d'audit comporte au moins un membre indépendant. En revanche la Société ne respecte pas la recommandation 16.1 du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF qui prescrit que le comité d'audit soit composé de membres indépendants à hauteur des deux-tiers. La Société mettra ses meilleurs efforts pour étoffer la composition du comité d'audit afin de satisfaire à cette exigence. Le comité ne comprend aucun dirigeant mandataire social conformément à l'article 16.1 dudit Code.

Délibérations – Compte-rendu

Le comité d'audit ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont effectivement présents. Les avis sont pris à la majorité des membres présents. En cas d'égalité des voix, la voix du président compte double. Le comité d'audit établit s'il l'estime nécessaire un compte-rendu de ses réunions, établi par le président. Celle-ci fait au conseil de surveillance son rapport sur les comptes semestriels et annuels.

Fréquence des réunions

Le comité d'audit se réunit sur convocation du président, à des dates fixées en fonction du calendrier d'arrêté des comptes semestriels et des comptes annuels. Il peut être réuni à tout moment en cas de nécessité. Les convocations sont adressées par tous moyens (courrier, télécopie, courriel...). La direction financière du Groupe fait parvenir la documentation nécessaire avant la réunion.

Au cours de l'exercice 2013, le comité s'est réuni à trois reprises, afin d'examiner les points suivants :

- réunion du 31 janvier 2013 : mise à jour de la cartographie des risques du Groupe, expertises immobilières des actifs commerciaux du Groupe, dossier Rue du Commerce, dossier Cap 3000 ;
- réunion du 27 février 2013 : examen des comptes annuels au 31 décembre 2012 ;
- réunion du 30 juillet 2013 : examen des principales actions de contrôle interne et de gestion des risques menées au cours du 1er semestre 2013 ainsi que le plan d'actions 2013-2014, examen des comptes semestriels au 30 juin 2013.

Missions et attributions

Le comité d'audit assiste le conseil de surveillance dans son rôle de surveillance et de contrôle de la Société. Le comité d'audit est notamment chargé des missions suivantes :

- suivi du processus d'élaboration de l'information financière. Le comité revoit cette information en s'interrogeant sur la traduction comptable des évènements importants ou des opérations qui ont

eu une incidence sur les comptes de l'entreprise. En cas de dysfonctionnement dans ce processus, le comité s'assure que les actions correctrices ont été mises en place ;
- suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, d'audit interne, le cas échéant, et de gestion des risques de la Société. Le champ d'examen du comité inclut les risques ayant fait l'objet d'une traduction comptable (y compris l'information en annexe) et les risques identifiés par les systèmes de contrôle interne mis en place par la gérance et pouvant avoir une incidence sur les comptes. Le comité peut être amené à envisager les impacts potentiels sur l'information comptable et financière d'un risque non identifié significatif qui viendrait à sa connaissance ou qu'il aurait identifié dans le cadre de ses travaux et peut se saisir du suivi des autres risques principaux identifiés par la gérance et/ou le secrétariat général. En cas de dysfonctionnements relevés, le comité s'assure que les plans d'actions appropriés ont été mis en place et des suites qui ont été données. Il est précisé que les systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société s'appuient sur le cadre référentiel élaboré par l'Autorité des Marchés Financiers et mis à jour le 22 juillet 2010 pour tenir compte du rapport du groupe de travail présidé par Olivier Poupart-Lafarge. Le comité prend connaissance du rapport du président du conseil de surveillance sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques et formule, le cas échéant, des observations sur les sujets qui relèvent de sa compétence ;
- suivi du contrôle légal des comptes et des comptes consolidés par les commissaires aux comptes. Le comité examine les principales zones de risques ou d'incertitudes identifiés par les commissaires aux comptes sur les comptes annuels ou consolidés, y compris les comptes semestriels, de leur approche d'audit et des difficultés éventuellement rencontrées dans l'exécution de leur mission ;
- examen et suivi de l'indépendance des commissaires aux comptes. Le comité assure le suivi du budget des honoraires des commissaires aux comptes afin de vérifier que celui-ci est en adéquation avec la mission et s'assure que le co-commissariat est effectif. Il est rappelé que les commissaires aux comptes communiquent chaque année (i) une déclaration d'indépendance, (ii) le montant global des honoraires versés aux commissaires aux comptes par les sociétés contrôlées par la Société ou la société qui la contrôle au titre des prestations qui ne sont pas directement liées à la mission du commissaire aux comptes et (iii) une information sur les prestations accomplies au titre des diligences directement liées à la mission ;
- vérification de la conformité de l'activité de la Société avec les lois et les règlements qui lui sont applicables.

Le comité d'audit entretient des relations de travail suivies avec les membres de la direction, les responsables du contrôle interne, ceux de l'audit et les commissaires aux comptes. Le comité d'audit peut inviter les commissaires aux comptes à ses réunions afin de leur poser des questions sur des sujets de leur ressort. Le cas échéant, le comité d'audit peut demander la présence d'un collaborateur de la Société à ses réunions, afin de l'éclairer sur toute question particulière. Le comité d'audit préconise au conseil de surveillance toutes mesures qui lui paraîtraient utiles.

Le comité d'audit est consulté obligatoirement sur :

- la nomination des commissaires aux comptes. Il est rappelé que l'article 17.4 des statuts stipule que le conseil de surveillance soumet à l'assemblée générale des actionnaires une liste de candidats pour le renouvellement des commissaires aux comptes. À cet effet, le comité d'audit émet une recommandation sur les commissaires aux comptes que le conseil de surveillance proposera à la désignation par l'assemblée générale en s'appuyant sur une procédure d'appel d'offres ;
- les projets d'aménagement ou de modification importants des principes et méthodes comptables qui pourraient être envisagés ou qui paraîtraient nécessaires ;
- les comptes semestriels et annuels.

Le comité d'audit s'assure des dispositions prises par la Société afin de garantir la continuité de l'exploitation en particulier en matière de documentation, de dossiers, de systèmes et veille à la protection de la Société contre les fraudes ou les malveillances.

Le comité d'audit examine le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses.

Le comité peut, s'il l'estime nécessaire, recourir à des experts extérieurs en veillant à leur compétence et à leur indépendance.

Le comité veille à l'existence des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, à leur déploiement et à la mise en œuvre d'actions correctives en cas de faiblesses ou d'anomalies significatives. À cette fin, il est informé des principaux constats des commissaires aux comptes et de l'audit interne. Il entend les responsables de l'audit interne et du contrôle des risques et donne son avis sur l'organisation de leurs services. Il est informé du programme d'audit interne et reçoit, le cas échéant, les rapports d'audit interne ou leur synthèse périodique.

Le Conseil examine les risques et les engagements hors-bilan significatifs, apprécie l'importance des dysfonctionnements ou faiblesses qui lui sont communiqués et informe le conseil de surveillance, le cas échéant.

COMITÉ DE LA RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE

Historique

Depuis le 20 mai 2009, un comité de rémunération de la gérance a été institué par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, qui a ajouté à cet effet un second paragraphe à l'article 18 des statuts relatif aux comités spécialisés.

La même assemblée a modifié les stipulations de l'article 14 des statuts relatif à la rémunération de la gérance : à compter du 1er janvier 2013, la rémunération de la gérance sera fixée pour des durées successives de trois ans par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires sur proposition des associés commandités et après consultation du conseil de surveillance.

Le conseil de surveillance du 26 juillet 2012 a décidé de constituer ce comité des rémunérations, conformément à l'article 18 des statuts. Sur proposition du président du conseil de surveillance, il a été décidé d'attribuer à ce comité des pouvoirs plus larges que ceux qui sont prévus par les statuts. Le comité est désormais amené à intervenir non seulement sur la rémunération de la gérance mais également sur celle des membres du conseil de surveillance et des principaux dirigeants du Groupe.

Membres

Le comité de la rémunération de la gérance est exclusivement composé de membres du conseil de surveillance, excepté le secrétaire général du Groupe qui assume le secrétariat des réunions mais n'a pas voix délibérante.

Les membres du comité de la rémunération de la gérance sont indépendants de la gérance.

Le conseil de surveillance du 5 mars 2014 a modifié la composition du comité des rémunérations qui est désormais la suivante :

- Madame Françoise Debrus ;
- Monsieur Dominique Rongier ;
- Monsieur Alain Dassas.

Monsieur Dominique Rongier préside le comité des rémunérations. Monsieur Philippe Mauro, secrétaire général du Groupe, a été désigné en qualité de secrétaire du comité des rémunérations.

Attributions (article 18 des statuts)

Le comité des rémunérations formule des propositions concernant la rémunération de la gérance et les soumet au conseil de surveillance.

Travaux

Le comité a exploité une étude réalisée par le cabinet spécialisé Towers Watson et remis au conseil de surveillance du 27 février 2013 des propositions portant en premier lieu sur la rémunération de la gérance. Ces propositions ont permis d'éclairer le conseil de surveillance afin qu'il formule son avis sur la proposition du commandité, conformément à l'article 14 des statuts de la Société, à l'intention de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires chargée de fixer la rémunération de la gérance.

Le comité des rémunérations a par ailleurs formulé des propositions sur la rémunération annuelle du président du conseil de surveillance qu'il a conseillé de ramener à 300 000 euros et sur le montant des jetons de présence qu'il a proposé de porter à 2 500 euros pour inciter les membres à participer activement aux travaux du conseil de surveillance.

Le conseil de surveillance a décidé d'adopter, lors de sa séance du 27 février 2013, toutes les recommandations du comité des rémunérations.

8.2.9. RÉUNIONS ET TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE EN 2013

En 2013, le conseil de surveillance d'Altarea a tenu les réunions suivantes :

- réunion du 27 février 2013 : examen des comptes annuels au 31 décembre 2012, proposition d'affectation du résultat à l'assemblée générale ordinaire annuelle, compte rendu du comité des rémunérations du conseil de surveillance, avis sur la proposition de fixation de la rémunération de la gérance à l'intention de l'assemblée générale annuelle, fixation de la rémunération du président du conseil de surveillance, montant des jetons de présence, délégations à la gérance en vue d'augmenter ou de réduire le capital de la Société, établissement du rapport du conseil de surveillance à l'assemblée générale annuelle, gouvernance d'entreprise : changement dans la composition du conseil de surveillance, examen annuel du fonctionnement et de la préparation des travaux du conseil de surveillance, examen des critères d'indépendance des membres du conseil de surveillance et des comités spécialisés, rapport du président sur le contrôle interne, délibération annuelle sur la politique de la Société en matière d'inégalité professionnelle et salariale, rapport social et environnemental, développement durable et diversité, situation des experts immobiliers, avis à donner à la gérance pour les cautions, avals et garanties consenties aux filiales de la Société, examen des documents prévisionnels, avis à donner sur deux projets d'investissements, avis sur un projet de désinvestissement, examen des documents prévisionnels ;
- réunion du 24 juin 2013 : point sur l'activité du Groupe, politique financière du Groupe, stratégie de la Société sur les arbitrages, renouvellement du mandat du président du conseil de surveillance, fusion par absorption de la société Aréal par la société Altarea ;
- réunion du 30 juillet 2013 : examen des comptes semestriels au 30 juin 2013, avis à donner sur des projets d'investissement, signature du protocole d'investissement avec Allianz, documents prévisionnels.

8.2.10. PROCÈS-VERBAUX DES RÉUNIONS

Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le président de séance et par le secrétaire ou par la majorité des membres présents.

8.2.11. ÉVALUATION DES TRAVAUX DU CONSEIL ET DES COMITÉS SPÉCIALISÉS

Lors de sa séance du 5 mars 2014, le conseil de surveillance a examiné son fonctionnement et préparation de ses travaux. Il a estimé à l'unanimité que le mode de fonctionnement du Conseil est satisfaisant et qu'il n'est pas nécessaire de prévoir un système d'évaluation de ses travaux.

8.3. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, nous vous relatons ci-après les principales mesures engagées au cours de l'exercice 2013 et depuis le début de l'exercice 2014, ayant eu pour objectif le renforcement des procédures de contrôle interne.

8.3.1. RAPPEL DES OBJECTIFS ASSIGNÉS AU CONTRÔLE INTERNE ET À LA GESTION DES RISQUES

8.3.1.1. Objectifs du contrôle interne et de la gestion des risques

Le contrôle interne vise à assurer :

- la conformité aux lois et règlements ;
- l'application des instructions et orientations fixées par la gérance ;
- le bon fonctionnement des processus internes de la Société, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
- la fiabilité des informations financières.

Le dispositif de contrôle interne s'appuie sur un dispositif de gestion des risques qui vise à identifier les principaux risques à maîtriser afin notamment de préserver la valeur, les actifs et la réputation de la Société, de sécuriser la prise de décision et les processus de la Société pour favoriser l'atteinte des objectifs, de favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la Société et de mobiliser les collaborateurs de la Société autour d'une vision commune des principaux risques.

8.3.1.2. Objectifs relatifs aux procédures d'élaboration de l'information comptable et financière

Nous rappelons que l'objectif qui prévaut à l'élaboration de l'information comptable et financière est le respect des principes énoncés à l'article L. 233-21 du Code de commerce : « les comptes consolidés doivent être réguliers et sincères et donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation. »

Il est rappelé à cet égard que, conformément au règlement n° 1606/2002 du Conseil européen adopté le 19 juillet 2002, en sa qualité de société cotée sur un marché réglementé de l'un des États membres de la Communauté européenne, Altarea est soumise à l'obligation de présenter ses comptes consolidés sous le référentiel international émis par l'IASB (normes IFRS : International Financial Reporting Standards et interprétations IFRIC/SIIC) tel qu'approuvé par l'Union européenne.

8.3.1.3. Limites inhérentes au système de contrôle interne et de gestion des risques

L'un des objectifs du contrôle interne est de prévenir et de maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que ces risques soient totalement éliminés.

En outre, le périmètre des sociétés auxquelles s'applique le contrôle interne est celui du groupe Altarea Cogedim, à savoir l'ensemble constitué par la société Altarea et les sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3-I du Code de commerce, à l'exception des sociétés de copromotion dont la gestion est assumée par un partenaire commercial.

8.3.2. ORGANISATION GÉNÉRALE DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

8.3.2.1. L'environnement de contrôle

Le contrôle interne est fondé sur des règles de conduite et d'intégrité portées par les organes de gouvernance et communiquées à tous les collaborateurs.

La charte éthique du groupe Altarea Cogedim est remise systématiquement à chaque nouveau collaborateur au moment de l'embauche.

Cette charte éthique a pour objectif principal de rappeler les valeurs et règles de conduite qui sont celles du groupe Altarea Cogedim, que tous les collaborateurs du Groupe et mandataires sociaux doivent respecter dans le cadre de leur relation de travail. Ainsi les principes clairs et précis définis par la charte doivent inspirer et guider au quotidien l'action de tous les collaborateurs du Groupe pour résoudre des questions de conduite, d'éthique et de conflits d'intérêts, de manière claire et cohérente.

Conformément à la recommandation AMF n° 2010-07 du 3 novembre 2010 – Guide relatif à la prévention des manquements d'initiés imputables aux dirigeants des sociétés cotées (paragraphes 2.2.2, 2.2.4 et 2.2.5), la charte du Groupe :

- formalise les obligations qui incombent aux dirigeants et collaborateurs, qui pourraient avoir accès à des informations privilégiées ;
- prévoit la nomination et le rôle du déontologue ;
- définit des périodes d'abstention dites de « fenêtres négatives » pour réaliser une quelconque transaction sur les titres Altarea et Altareit.

Par ailleurs, la charte définit les règles applicables en matière d'avantages accordés aux salariés du Groupe pour l'acquisition de logements Cogedim ou la réalisation d'achats sur le site RueduCommerce.com.

La charte éthique est consultable sur le site intranet du Groupe à la rubrique « Le Groupe ».

8.3.2.2. Les intervenants

(a) Gérance

L'organisation générale du contrôle interne est du ressort de la gérance. C'est sous son impulsion que les procédures de contrôle interne sont établies et que les orientations sont prises afin de maîtriser les risques liés à l'activité de la Société.

Pour l'exercice de ses responsabilités, la gérance a par ailleurs mis en place un comité exécutif comprenant les patrons de chacune des activités du Groupe (Commerce, Logement, Bureau), un comité stratégique et des comités de direction générale. Ces comités n'interviennent pas directement dans l'organisation générale du contrôle interne ; cependant, des sujets relevant du contrôle interne du Groupe peuvent y faire l'objet d'échanges, comme cela est par exemple le cas sur la cartographie des risques.

(b) Conseil de surveillance

Il est rappelé que le conseil de surveillance joue un rôle très important en matière de contrôle dans le cadre de sa mission de contrôle permanent de la gestion de la Société (voir chapitre 8.2 « Préparation et organisation des travaux du Conseil » du présent rapport).

(c) Comité d'audit

Le comité d'audit assiste le conseil de surveillance dans son rôle de surveillance et de contrôle de la Société. Les missions et attributions du comité d'audit sont détaillées au paragraphe 8.2.8 « Comités spécialisés » du présent rapport.

(d) Secrétariat général

Sous l'autorité de la gérance, le secrétariat général coordonne et appuie les actions de contrôle interne qui sont notamment assurées dans les différentes filiales. Il est également en charge de coordonner la couverture des risques assurables et la souscription des principales polices d'assurances au niveau du Groupe.

La fonction contrôle interne au sein de secrétariat général s'appuie sur une personne à temps plein (responsable du contrôle interne) et trois personnes affectées à temps partiel aux missions de contrôle interne (le secrétaire général, une responsable juridique et une assistante de direction), soit près de deux personnes en équivalent temps plein. Un budget annuel (hors frais de personnel) de 150 000 euros est affecté à cette fonction, permettant notamment de confier des missions de contrôle ou d'audit interne à des cabinets externes.

Les missions prioritaires sont :

- de veiller au respect du Règlement intérieur et au bon fonctionnement des comités spécialisés du conseil de surveillance (le comité d'audit et le comité d'investissements) ;
- de recenser les comités opérationnels d'Altarea et de ses filiales ;
- d'identifier et d'assister les pôles dans l'identification des risques :
  - liés à l'activité des sociétés des filiales consolidées par Altarea en France et à l'étranger,
  - liés au statut de Société cotée d'Altarea ;
- d'établir ou d'assister les pôles dans l'établissement de procédures générales et particulières (mandataires sociaux, pouvoirs...) ;
- d'examiner les règles d'engagement des opérations, de recenser les procédures existantes et de les harmoniser, le cas échéant ;
- d'effectuer tous contrôles du respect des procédures.

Le secrétariat général s'appuie également sur des relais dans un certain nombre de filiales, notamment Cogedim avec une personne en charge du contrôle des risques et engagements relatifs aux opérations de promotion ou Altarea France avec la direction juridique Immobilier.

(e) Le personnel de la Société

Chaque collaborateur du groupe Altarea Cogedim a un rôle de proposition en matière d'actualisation du dispositif de contrôle interne. Les responsables opérationnels veillent à l'adéquation des processus aux objectifs qui leur sont assignés.

(f) Intervenants externes

Le Groupe a recours à des cabinets spécialisés auxquels sont confiées des missions spécifiques de conseil, d'assistance ou d'audit.

Au cours de l'exercice 2013, des cabinets sont en effet intervenus en support des équipes d'Altarea Cogedim sur des problématiques de dispositifs de gestion des risques, de contrôle interne et d'audit interne.

8.3.2.3. Les composantes du contrôle interne et du dispositif de gestion des risques

Le dispositif de contrôle interne comprend quatre composantes étroitement liées.

(a) Organisation

Le dispositif de contrôle interne du groupe Altarea Cogedim repose sur :

- une organisation par activité autour de trois lignes de métiers et d'un pôle administratif, avec un système de pouvoirs et de délégations de pouvoirs ;
- une définition des missions et attributions des organes de gouvernance (voir chapitre 8.2 « Préparation et organisation des travaux du Conseil ») ;
- des systèmes d'information (voir paragraphe 8.3.3.2 « Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière » (d) pour une description des principaux systèmes d'information métiers et financiers), des procédures et modes opératoires propres aux activités et objectifs des différents métiers du Groupe ;
- une politique de gestion des ressources humaines et des compétences avec notamment une démarche partagée autour des entretiens annuels.

(b) Diffusion de l'information

Le Groupe dispose d'outils de diffusion d'informations en interne tels que l'intranet, les notes de procédures, les instructions et calendrier de clôture.

(c) Dispositif de gestion des risques

Les principaux risques du Groupe font régulièrement l'objet de présentations détaillées au comité d'audit. En outre, suite à l'intégration de Rue du Commerce, une cartographie des risques spécifique à la société et à son activité a été établie en juin 2012, et ses résultats ont été présentés au comité d'audit en juillet 2012. Un exercice formalisé d'actualisation de la cartographie des risques qui avait été établie en 2010 sur le périmètre français du Groupe a été mené fin 2012, incluant l'activité Commerce *on-line* du Groupe. La description et l'évaluation des risques identifiés ont été présentées au comité d'audit du 31 janvier 2013.

La fonction contrôle interne, sous la responsabilité du secrétariat général, s'est appuyée sur l'analyse des risques identifiés par ces cartographies comme relevant du contrôle interne pour l'élaboration de son plan de travail 2013/2014. D'autres sources comme les synthèses des travaux de revue du contrôle interne sont analysées et prises en compte pour la définition des actions à mener.

(d) Activités de contrôles proportionnées

Les procédures et contrôles mis en place afin de couvrir les principaux risques du groupe Altarea Cogedim sont décrits dans le paragraphe 8.3.3. « Risques couverts » du présent rapport.

8.3.3. RISQUES COUVERTS

Les principaux risques couverts sont les suivants :

- risques inhérents aux activités d'Altarea Cogedim (risques liés à l'évolution du marché, de l'environnement économique et de la concurrence, risques liés aux opérations de développement, risques liés aux actifs et à l'activité de foncière, risques liés aux stocks et à leur gestion, risques liés à une défaillance d'Internet ou de la plateforme technique de Rue du Commerce, aux virus et au piratage informatiques) ;
- risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière ;
- risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance ;
- risques sociaux et environnementaux ;
- risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altarea Cogedim ;
- autres risques.

8.3.3.1. Risques inhérents aux activités d'Altarea Cogedim

(a) Risques liés à l'évolution du marché, de l'environnement économique et de la concurrence

Le positionnement du groupe Altarea Cogedim sur plusieurs segments du marché de l'immobilier (centres commerciaux, immobilier résidentiel, immobilier d'entreprise) et sur le segment du commerce électronique, dont les cycles sont différents, lui permet d'optimiser son profil risque/rentabilité. Par ailleurs, l'évolution de ces marchés, de l'environnement économique et de la concurrence est suivie de près par la gérance et la direction exécutive, qui mettent en œuvre la stratégie et les politiques visant à anticiper et limiter ces risques.

(b) Risques liés aux opérations de développement

1. DÉVELOPPEMENT DE CENTRES COMMERCIAUX

(i) France

Le contrôle de ces risques est notamment assuré à travers le comité d'investissements, comité spécialisé du conseil de surveillance (voir supra 8.2.8 « Comités spécialisés ») et par plusieurs autres comités spécialisés qui sont présentés ci-après :

- le comité « développement/opérationnel/montage » : en présence de la direction générale de la filiale, ce comité hebdomadaire définit et fixe les objectifs opérationnels pour chaque projet, suit les marchés de travaux, valide les budgets initiaux et, le cas échéant, leur révision. Une fois par mois, il est présidé par la gérance du Groupe et traite des dossiers les plus stratégiques ;
- le comité « coordination/commercialisation » : ce comité permet à la direction générale de définir et fixer les objectifs de commercialisation pour chaque projet. La précommercialisation permet de limiter le risque commercial ;
- le comité de direction Altarea France : ce comité mensuel réunit les membres du directoire d'Altarea France et les principaux directeurs opérationnels de la filiale. Il traite de l'ensemble des sujets de la filiale (développement, exploitation, commercialisation, valorisation).

Par ailleurs, le département Études et prospective coordonne le travail d'analyse économique et concurrentielle du patrimoine et apporte aux équipes d'Altarea France un éclairage opérationnel sur les évolutions du commerce et du métier afin d'adapter les produits développés au marché.

Les risques liés aux opérations de développement sont également suivis au travers de plusieurs processus et *reportings* :

- suivi des investissements : les investissements autorisés font l'objet d'un suivi mensuel par affaire et d'un système de contrôles par la direction opérationnelle et la direction financière. La direction générale d'Altarea France autorise enfin le règlement sur la base des précédents contrôles ;
- un état trimestriel est établi pour chaque projet en développement ou réalisation faisant mention des engagements et des dépenses réalisées, ainsi que du restant à investir ;
- processus de validation semestrielle des budgets d'opérations : bouclage des factures de travaux avec la comptabilité et calage des frais financiers en fonction des conditions de marché, revue des plannings. Cette procédure, pleinement opérationnelle depuis 2010, intègre la signature des budgets d'opération en cours de travaux par la direction générale de la filiale.

Les dossiers de demandes d'autorisation administratives (permis de construire, commission départementale d'aménagement commercial) font l'objet d'un examen préalable par un cabinet d'avocat spécialisé.

(ii) Italie et Espagne

Pour ces deux pays, les nouveaux investissements sont soumis au comité d'investissements du Groupe.

- **En Italie** ont été mis en place différents comités (comité de développement, réalisation, gestion/recommercialisation et financier). Le comité financier se réunit mensuellement et les autres comités se réunissent tous les quinze jours, avec un ordre du jour, et donnent lieu à un compte-rendu. En 2011, le modèle d'organisation, de gestion et de contrôle en Italie a été adopté et mis en place conformément au décret législatif 231/2001. Ce modèle prévoit notamment la mise en place d'un organisme de vigilance chargé de surveiller l'application et la pertinence du modèle et comprenant deux personnes : un avocat et un expert-comptable et fiscal.
- **En Espagne**, les nouveaux développements ont été arrêtés.

Par ailleurs, des réunions mensuelles sont organisées entre la gérance d'Altarea et la direction générale des filiales, qui ne donnent pas lieu à des comptes rendus systématiques.

2. DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS

- Les principaux risques liés aux opérations de développement portent sur l'activité Promotion de Cogedim. Les procédures mises en place en la matière sont détaillées ci-dessous.

En matière d'immobilier résidentiel, il existe un guide des bonnes pratiques, recueil des pratiques applicables aux étapes clés de la réalisation d'un programme de logements. Ce guide a pour vocation de définir le rôle de chacun des acteurs de Cogedim Résidence et de Cogedim en Régions en matière de logement, d'améliorer et d'homogénéiser les pratiques et de faciliter les interfaces avec les fonctions partenaires. Ce guide, actualisé en 2012, est disponible sur l'intranet du Groupe et diffusé à l'ensemble des collaborateurs impliqués.

Les dispositifs décrits ci-dessous visent à couvrir les risques liés au développement d'opérations :

(i) Le comité des engagements de Cogedim : Cogedim est dotée d'un comité des engagements qui examine tous les projets immobiliers aux principaux stades constituant un engagement pour la Société : signature d'une promesse au stade foncier, mise en commercialisation, acquisition du terrain, démarrage des travaux. Parallèlement à l'opportunité et l'intérêt de réaliser l'opération, cette dernière est soumise à chaque stade à la validation de données objectives : taux de marge, pourcentage de pré-commercialisation (actuellement 50 %), validation du coût des travaux... Le comité des engagements est composé des membres du directoire, du directeur financier, du directeur commercial, du directeur des Marchés et du directeur des Engagements.

Au-delà des processus des comités des engagements, le directeur des Engagements intervient avec l'aide des contrôleurs financiers de filiales sur tous les sujets engageant la Société et ne relevant pas directement des comités des engagements et peut se faire communiquer tout projet de protocole, promesse de vente, contrats spécifiques... Il est également informé de l'évolution de dossiers opérationnels importants pour la Société pour le risque qu'ils peuvent présenter en termes de montants ou de montage juridique, par exemple. Il est l'interlocuteur du secrétaire général du Groupe pour les questions relatives au contrôle interne.

(ii) La direction des Marchés de Cogedim : elle intervient pour estimer les coûts de construction retenus dans les budgets prévisionnels des opérations et ce dès la signature de la promesse d'achat du terrain. Les coûts sont actualisés au fur et à mesure de l'avancement de la définition du produit. La direction des Marchés est en charge de la consultation des entreprises préalable à la signature des marchés de travaux. La sélection des entreprises se fait par appel d'offres, en fonction de cahiers des charges définis. Le choix définitif résulte d'une analyse comparative des offres reçues.

(iii) Procédures ventes/commercialisation : Cogedim dispose d'un outil commercial propre constitué par une filiale dédiée, Cogedim Vente. Cette structure assure le marketing et la commercialisation ainsi que l'administration des ventes. Pour chaque programme immobilier, la stratégie commerciale est définie par le directeur et le responsable du programme, le directeur commercial et le chef de produits de Cogedim Vente. Cogedim Vente fournit également aux responsables du développement des études et avis pour évaluer les marchés locaux et leurs prix et permettre ainsi d'intégrer ces valeurs dans les budgets prévisionnels des opérations. L'outil informatique de suivi budgétaire de chaque opération est alimenté en temps réel par les données commerciales (réservations et ventes) et permet à chaque responsable de suivre l'avancement des programmes dont il a la charge.

De plus, un état de l'activité commerciale est établi chaque semaine retraçant les ventes de la semaine et le cumul mensuel.

(iv) *Reportings* et revues périodiques des budgets d'opérations : des *reportings* (état des réservations et des actes authentiques consolidés, portefeuille d'opérations sous promesse, suivi des engagements sur opérations en développement) sont transmis mensuellement aux membres du comité de direction générale de Cogedim, à la direction financière Corporate, au président du conseil de surveillance et à la gérance d'Altarea.

Par ailleurs, dans le cadre du processus budgétaire, l'ensemble des budgets d'opération sont mis à jour au moins trois fois par an (calage avec la comptabilité, la commercialisation et les suivis de travaux opérationnels, suivi des plannings...).

(v) Dossiers de demande de permis de construire : pour les opérations de taille importante ou présentant des problématiques spécifiques, les dossiers de demande de permis de construire sont soumis à un cabinet d'avocat spécialisé (participation à l'élaboration de la demande ou audit du dossier finalisé).

(vi) Risque d'insolvabilité des acquéreurs : en immobilier résidentiel, Cogedim ne procède pas à la remise des clés du logement sans que l'acheteur ait payé le solde du prix de vente. La Société bénéficie par ailleurs du privilège du vendeur sur le bien. Toutefois, afin d'éviter l'allongement des délais de paiement, l'acceptation ou l'avancement des dossiers de crédit des acquéreurs est vérifié avant la signature de l'acte authentique. Par ailleurs, des *reportings* mensuels sur les impayés sont diffusés aux directions opérationnelles.

- Le groupe Altarea Cogedim développe – sous la marque Cogedim Club® – 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 services seniors de ce type a ouvert ses portes à Villejuif sur le second semestre 2013.

Le Groupe a fait le choix de maîtriser à la fois la conception et la promotion de ces résidences, et d'en assurer aussi la gestion locative dans le temps. Compte tenu de cette nouvelle activité de gestion locative, encore peu développée en 2013, l'un des axes de la cellule de contrôle interne sera d'examiner les procédures de contrôle interne mises en place.

3. DÉVELOPPEMENT DE BUREAUX

Les dispositifs visant à couvrir les risques liés au développement d'opérations décrits précédemment (voir ci-dessus, paragraphe 2 « Développement de logements ») sont également applicables à la promotion de bureaux.

(c) Risques liés aux actifs et à l'activité de foncière

(i) France

Les risques liés aux actifs et à l'activité de foncière sont couverts par les dispositifs suivants :

- Le comité « Patrimoine » permet à la direction générale de définir et de fixer les objectifs d'*asset management* pour chaque actif. Ce comité s'appuie notamment sur les travaux de la direction de l'*asset management* constituée de cadres de haut niveau sous la responsabilité du directeur général d'Altarea France. Les *asset managers* représentent le propriétaire aux assemblées générales de copropriété aux côtés des équipes Patrimoine, participent aux différents comités internes, mettent en œuvre le programme d'arbitrage, participent au processus d'acquisitions immobilières, coordonnent le *reporting* opérationnel et financier pour compte de tiers le cas échéant, et mesurent la performance financière des actifs.

Les acquisitions d'actifs en exploitation font l'objet de *due diligences* réalisées avec l'aide de conseils externes afin de limiter les risques liés à l'évaluation et à l'intégration en patrimoine de ces centres.

Le comité de coordination commercial suit mensuellement l'ensemble des évènements de recommercialisation pour fixer les conditions de renouvellement des contrats de baux sur le patrimoine.

Le comité de direction mensuel Altarea France traite également des sujets liés aux centres commerciaux en exploitation.

- *Reporting* sur le patrimoine : les responsables opérationnels chargés de la gestion du patrimoine transmettent régulièrement à la direction financière du Groupe des états et documents financiers, qui portent en particulier sur les prévisions de recettes (loyers) et de dépenses non répercutables aux locataires, les locaux vacants, l'évolution des loyers faciaux, facturés et bruts. Il existe un *reporting* patrimonial semestriel qui offre une synthèse globale de l'activité des centres en patrimoine.

- Risque d'insolvabilité des locataires : sur l'activité de foncière, afin d'anticiper au mieux la zone de risque d'insolvabilité des locataires, le service de la gestion du patrimoine produit un *reporting* systématique des taux de recouvrement et des impayés à 30 jours, à 60 jours et à 90 jours et organise des réunions de recouvrement mensuelles. Un comité d'allègement mensuel arbitre l'accompagnement des locataires en difficulté. La mise en place d'un module contentieux dans Altaix au cours de l'été 2012 permet une gestion simplifiée de l'ensemble des clients en procédure juridique et la création d'une base d'information commune entre la direction des actifs et la direction juridique dans l'outil de facturation des loyers.
- Assurances des actifs en exploitation (voir paragraphe 8.3.3.3 (d) « Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées » – 2 « Synthèse des couvertures d'assurances »).
- Sécurité des centres en exploitation : les vérifications et visites techniques et de sécurité des organismes de contrôle et des commissions de sécurité font l'objet d'une planification et d'un suivi rigoureux. Pour rappel, au cours de l'exercice 2010, la procédure de suivi des prescriptions des commissions de sécurité au sein d'Altarea France avait été renforcée par une revue systématique des procès-verbaux par la direction technique et sécurité et une remontée d'information proportionnée aux réserves mentionnées.
- Gestion électronique des données (GED) : l'ensemble des documents papiers originaux tels que, notamment, les dossiers contractuels locatifs, ou encore les autorisations administratives mais aussi les différents protocoles sont numérisés puis stockés auprès d'un prestataire spécialisé. Ainsi, l'ensemble des documents originaux produits par l'entreprise est sécurisé.

(ii) Italie et Espagne

En Italie : l'activité de l'ensemble des centres commerciaux en exploitation est revue dans le cadre des comités de gestion/re-commercialisation.

Ces centres font par ailleurs l'objet de rapports de gestion mensuels transmis à la direction générale de la filiale et à la gérance du Groupe.

En Espagne : Altarea España est propriétaire d'un centre commercial pour lequel elle assure la gestion patrimoniale. Les rapports de gestion et de re-commercialisation mensuels du centre sont transmis à la direction générale de la filiale et à la gérance du Groupe.

(iii) Évaluation des actifs immobiliers

Méthode retenue pour l'évaluation des actifs

En application de la norme IAS 40, Altarea a opté pour le modèle de la juste valeur et valorise ses Immeubles de Placement à la juste valeur à chaque fois que celle-ci peut être déterminée de façon fiable.

- Les immeubles en exploitation sont systématiquement évalués à la juste valeur, sur la base d'expertises indépendantes.

Au 31 décembre 2013, l'intégralité de la valeur du patrimoine en exploitation a fait l'objet d'une expertise externe[1].

- Les Immeubles de Placement en cours de développement et de construction sont évalués soit au coût soit à la juste valeur selon les règles suivantes :
  - les immeubles en phase de développement avant acquisition du terrain et les terrains non encore construits sont évalués au coût ;
  - les immeubles en cours de construction sont évalués à la juste valeur si la majeure partie des incertitudes pesant sur la détermination de la valeur ont été levées ou si la date de livraison de l'immeuble est proche.

Choix des experts et forme des travaux d'expertise

Les actifs du groupe Altarea font l'objet d'une évaluation externe indépendante deux fois par an. L'évaluation des actifs situés en France est confiée en 2013 à :

- DTZ et CBRE pour l'évaluation des actifs de centres commerciaux et de bureaux situés en France ;
- DTZ pour la valorisation des hôtels ou fonds de commerce.

L'évaluation des actifs situés en Italie et en Espagne est confiée à DTZ.

Un rapport détaillé daté et signé est produit pour chacun des actifs évalués. Les experts utilisent deux méthodes[2] : la méthode des flux de trésorerie actualisés et la méthode par capitalisation des revenus nets. Ils travaillent dans le respect des normes franco-britanniques applicables en matière d'expertise immobilière.

(d) Risques liés aux stocks et à leur gestion

Dans le cadre de l'activité de vente en directe de Rue du Commerce, les risques liés aux stocks (destruction, vol, détérioration) sont couverts par les dispositifs suivants :

- adoption d'une politique active de détection, de prévention et de traitement de ce risque avec entre autre la mise en place d'une assurance couvrant la valeur maximale des produits en stock ;
- Rue du Commerce a pris ou fait prendre des dispositions à son logisticien en vue de minimiser le risque : l'entrepôt est placé sous alarmes volumétriques, les accès (piétons et véhicules) sont équipés d'outils de protections, un gardien est présent sur le site en permanence. En revanche, lorsque les produits quittent l'entrepôt, ils passent sous la responsabilité du transporteur lequel, dans le cadre de l'assurance conventionnelle du transport, ou d'une assurance complémentaire ad valorem, rembourse la Société en cas de détérioration ou de vol de produit pendant le transport.

Le risque lié à la maîtrise des approvisionnements (risque de dépendance trop forte vis-à-vis d'un fournisseur, risque relatif au respect par les fournisseurs de la réglementation, risque de paiement en avance de commandes, risque d'obsolescence de produits en stock) est couvert de la façon suivante :

- Rue du Commerce travaille de façon régulière avec plus de 300 fournisseurs (grossistes, fabricants, importateurs). Les plus importants sont des grossistes de taille mondiale et aucun ne représente plus de 10 % des achats ;
- dans son processus de choix de nouveaux fournisseurs, la société Rue du Commerce s'efforce d'obtenir de la part du fournisseur l'assurance qu'il exerce sa profession dans le respect des réglementations en vigueur ;
- lors de la commande de certains produits en pénurie, notamment en importation directe des fabricants asiatiques, il peut arriver que tout ou partie du paiement soit exigé au moment de la commande, sans assurance particulière que les marchandises soient effectivement livrées. La Société n'a jamais eu à pâtir de cette situation, mais elle réduit dans toute la mesure du possible ces paiements d'avances (qui représentent déjà une part négligeable de ses achats), au moyen notamment d'encours directement négociés avec ces fournisseurs, rendus possibles par l'augmentation de la notoriété et de la surface financière de l'entreprise.

(1) Voir paragraphe « Principes et méthodes comptables » des « Notes annexes aux comptes consolidés » (chapitre 3.7 du document de référence) pour plus d'informations sur la méthode retenue pour l'évaluation des actifs, et paragraphe 8.3 des « Notes annexes aux comptes consolidés » (chapitre 3.7 du document de référence) pour l'analyse des immeubles de placement au bilan au 31/12/2013.
(2) Pour plus d'informations sur les méthodes utilisées par les experts, voir paragraphe 1.8 « Principes et méthodes comptables – Immeubles de placement » des « Notes annexes aux comptes consolidés » (chapitre 3.7 du document de référence).

(e) Risques liés à une défaillance d'Internet ou de la plateforme technique de Rue du Commerce, aux virus et au piratage informatique

Les systèmes d'information de Rue du Commerce, qui constituent à la fois son élément de génération de chiffre d'affaires, son outil de gestion logistique et de contrôle de gestion, doivent toujours être disponibles et sécurisés. À ce titre, cette société travaille en collaboration avec ses hébergeurs techniques pour minimiser le risque de défaillance de sa plateforme, en multipliant les points d'accès au réseau, en prévoyant des sauvegardes régulières et en mettant en place des systèmes de *back-up* appropriés.

En ce qui concerne les tentatives d'intrusion, la direction technique a depuis l'origine mis en place des dispositifs anti-intrusion (*firewalls*, anti-virus, anti-spams) qui sont régulièrement testés et mis à jour.

Le piratage informatique désigne notamment les tentatives visant à accéder sans autorisation aux informations ou aux systèmes, à provoquer des dysfonctionnements intentionnels ainsi que la perte ou la corruption de données, logiciels, matériels ou autres équipements informatiques. Une police d'assurance complémentaire a par ailleurs été mise en place au cours de l'exercice 2013 afin de couvrir les risques « cyber » de la société Rue du Commerce.

Le piratage informatique pourrait également porter sur les tentatives d'accès et de substitution des numéros de cartes bancaires ou des données personnelles relatives aux clients de Rue du Commerce, ce qui pourrait entraîner un risque de mise en cause de la responsabilité de la société. À cet égard, l'exécution des transactions financières par Internet est sous-traitée auprès d'une société spécialisée de renom en matière de sécurité informatique, ce qui permet à Rue du Commerce de ne pas accéder, ni de conserver, à aucun moment, le numéro de carte bancaire de ses clients et diminue d'autant les risques y afférents.

Attentif à la sécurité des systèmes, la DSI du Groupe a fait réaliser, au cours du 2d semestre 2013, un audit de sécurité comprenant des tests d'intrusion internes et externes, et ce sur l'ensemble du Groupe. Les résultats de cet audit ont d'ores et déjà donné lieu à la mise en place d'un plan de remédiation.

8.3.3.2. Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière

(a) Les comités financiers

Le comité financier du Groupe se réunit sur une base bimensuelle. L'ordre du jour en est fixé par le directeur financier. Les problématiques comptables, fiscales et financières y sont présentées à la direction générale. C'est au cours de ces comités que la direction générale définit et fixe les objectifs financiers du groupe Altarea Cogedim.

Des comités financiers spécialisés mensuels sont également réunis dans les filiales les plus importantes comme Cogedim, Altarea France et Rue du Commerce.

(b) Organisation comptable et financière et principales procédures de contrôle

1. ORGANISATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Les équipes comptables et financières sont structurées par pôle (Holding du Groupe, pôle Foncier de centres commerciaux France, Italie et Espagne, pôle e-commerce et pôle Promotion) afin de permettre des contrôles à chaque niveau.

Au sein des pôles Foncier, Promotion et e-commerce, les principales fonctions comptables et financières sont organisées avec :

- des comptabilités sociales physiquement tenues par les salariés du Groupe au sein de chaque filiale opérationnelle ;
- des contrôleurs de gestion au sein de chaque filiale opérationnelle.

Le pôle Promotion et le pôle Foncier Italie disposent de leurs propres équipes de consolidation.

La holding du Groupe dispose au sein de la direction financière Corporate d'une direction de la consolidation et du budget responsable de la qualité et de la fiabilité de l'élaboration de l'ensemble de l'information comptable publiée ou réglementaire : comptes consolidés (référentiel IFRS), comptes sociaux (référentiel français) et information prévisionnelle (loi de 1984) de la Société. Cette direction est en charge de la coordination de la relation avec les commissaires aux comptes pour l'ensemble du Groupe.

La direction financière Corporate établit à chaque échéance semestrielle un rapport d'activité consistant avec l'information comptable.

2. PRINCIPALES PROCÉDURES DE CONTRÔLE

Les principales procédures de contrôle mises en œuvre dans le cadre de l'élaboration de l'information comptable et financière sont les suivantes :

- processus formalisé de contrôle budgétaire et de planification intervenant deux fois par an (en avril/mai et en octobre/novembre) avec comparaison des données réelles et des données budgétaires validées par le management des activités et du Groupe. Ce processus facilite la préparation et le contrôle des arrêtés semestriels et annuels des comptes du Groupe. Le budget est présenté et mis à disposition des commissaires aux comptes préalablement à chaque arrêté ;
- procédure verticale de remontée des informations des différentes directions opérationnelles (calendriers et instructions de clôture, réunions trimestrielles, tableau de bord de suivi des remontées) avec vérifications par les contrôleurs de gestion opérationnels (par activité dans le pôle Foncier et par région dans le pôle Promotion) avant transmission à la direction financière Corporate et procédures transversales de contrôle (contrôles de cohérence, réconciliations données de gestion opérationnelle/comptabilité et budget/réalisé, réconciliations inter-compagnies...) ;
- analyse des événements significatifs : les principaux événements susceptibles d'avoir une influence significative sur les états financiers (acquisitions, restructurations, etc.) font l'objet de simulations et de notes d'explications élaborées par la direction financière Corporate ou par les pôles. Le traitement comptable des opérations complexes (opérations de structure significatives, opérations de financement complexes, conséquences fiscales d'opérations) est systématiquement présenté en amont de l'élaboration des comptes aux commissaires aux comptes. Ces éléments servent ensuite à documenter les annexes aux états financiers consolidés ou individuels ;
- *reportings*, suivi d'indicateurs et arrêtés comptables trimestriels :
  - arrêtés comptables non audités (31 mars et 30 septembre) donnant lieu à l'analyse des principaux indicateurs (chiffre d'affaires et endettement financier net),
  - *reporting* périodique des filiales opérationnelles à la gérance et aux directions exécutives dans le pôle Foncier (*reporting* patrimoine semestriel, suivi mensuel de l'activité des centres commerciaux...), dans le pôle e-commerce (*reporting* mensuel et tableaux de bord quotidiens, hebdomadaires ou mensuels de suivi des différents secteurs de Rue du Commerce – activité de distributeur et activité de Galerie Marchande) et dans le pôle Promotion pour compte de tiers (*reporting* mensuel du pôle et tableaux de bords mensuels des filiales sur les principaux indicateurs d'activité) ;
- documentation du processus de clôture des comptes :
  - pôle Foncier : matrice formalisant l'ensemble du dispositif de contrôle interne en matière de clôture des comptes, existence

de dossiers bilan par société divisés par fonctions (achats, ventes, trésorerie, capitaux...) destinés à documenter le traitement des opérations réalisées tant sur le plan économique, juridique que financier, formalisation du suivi des recours et contentieux,
- pôle Promotion pour compte de tiers : poursuite de la mise à jour du manuel de consolidation et des procédures comptables, formalisation du suivi des recours et contentieux,
- pôle e-commerce : existence d'un manuel de procédures internes pour les principaux processus critiques,
- Holding : plan de comptes Groupe avec glossaire et table de passage entre les comptabilités locales et Groupe, schéma comptable des opérations les plus courantes (contrats de location simple, marge à l'avancement, etc.), dossier électronique documentant les comptes consolidés classifié par poste des états financiers, notes annexes dont engagements hors bilan et impôt ;

• contrôle des comptes des filiales françaises et étrangères au travers d'audits contractuels.

(c) Poursuite du renforcement des procédures de contrôle

La cotation à Euronext conduit le Groupe à poursuivre le programme de renforcement d'un certain nombre de procédures ou à mettre en place des guides opératoires.

L'exercice 2013 a permis de consolider les mesures et outils mis en place en 2012 (outil d'élaboration des comptes consolidés du Groupe, outil de gestion des opérations immobilières, etc.).

(d) Les systèmes d'information

L'élaboration de l'information comptable et financière s'appuie sur des systèmes d'information métiers et financiers. Des contrôles manuels et automatiques existent afin de sécuriser les flux et les traitements de données issus de ces systèmes.

(i) Logiciel de gestion locative et immobilière

Le logiciel Altaix de gestion locative a été mis en exploitation en 2007 en France et en Italie, et en 2011 en Espagne. Il permet l'intégration automatique des données dans la comptabilité sociale, d'Altaix vers Sage. La saisie des factures fournisseurs et le suivi des engagements faits par les centres commerciaux remontent également automatiquement à la gestion locative centralisée *via* Altaix. En 2009, le suivi des chiffres d'affaires déclarés par les commerçants a été mis en place dans l'outil et en 2010, l'automatisation des interfaces et des réconciliations entre Altaix et le logiciel Comptabilité Sage Ligne 1000 a été renforcée. Le module OPI a été mis en place dans Altaix pour les nouvelles opérations en développement ; il facilite le rapprochement budget/réalisé. De nouveaux modules ont été déployés en 2013 permettant notamment d'affiner la refacturation des charges aux locataires ou de projeter les travaux à réaliser sur plusieurs années et appréhender ainsi un coût global pour un actif.

(ii) Logiciel de gestion des opérations immobilières Primpromo

Le pôle Promotion utilise un logiciel de gestion des opérations immobilières qui permet l'optimisation du suivi et du contrôle de ces opérations lors de chacune de leurs phases. Ce logiciel « métier », dont la migration vers le nouveau standard a été réalisée fin 2012, permet avec l'intégration des données commerciales en temps réel, des données comptables journalières et de la position des données de trésorerie, également journalières, de suivre et de piloter le déroulement du budget de chacune des opérations immobilières du pôle Promotion.

Les besoins d'évolutions et les développements de l'outil sont suivis au travers d'un comité spécifique intégrant les contrôleurs financiers et le responsable des systèmes informatiques du pôle.

(iii) Logiciels de comptabilité sociale

Le pôle Foncier utilise le logiciel Comptabilité Sage Ligne 1000. Le service comptable réalise de nombreux contrôles (*cut-off*, allègements de loyers, clients douteux...). Le service consolidation effectue un rapprochement Sage/SAP BFC (résultat net, exhaustivité des données intégrées...).

Le pôle Promotion utilise le logiciel de comptabilité sociale Comptarel qui reprend, pour les opérations immobilières, les données issues du logiciel métier Primpromo. Une nouvelle version de Primpromo a été mise en place fin 2012 ce qui a permis d'obtenir un meilleur suivi des engagements dans Primpromo et d'automatiser, à tous les événements de gestion, les écritures déversées de Primpromo dans Comptarel. Les données présentes dans les deux systèmes sont régulièrement rapprochées. Pour la contribution du pôle Promotion aux comptes consolidés du Groupe, les données Comptarel sont intégrées dans le logiciel de consolidation SAP BFC *via* une procédure commune à l'ensemble du Groupe. L'intégration de ces données conduit à des contrôles réalisés chaque trimestre par rapprochement avec les données Primpromo (budgets d'opérations, cumul des ventes) ou budgétaires (résultat net).

Le système comptable utilisé par le pôle e-commerce est le logiciel Sage Ligne Intégrale 1000. La comptabilité est notamment en charge des achats (produits et frais généraux), de la paie, et des opérations bancaires. La facturation client et les encaissements sont réalisés de façon automatisée dans le système de gestion puis importés dans le système comptable par interface. De nombreux contrôles sont réalisés par la direction comptable (exhaustivité des données intégrées, revue des balances âgées...).

(iv) Logiciel de consolidation

Le logiciel de consolidation SAP BFC – *Business Financial Consolidation* – assis sur un plan de comptes unifié et multi-activités sous une base unique de données – est en place depuis le 31 décembre 2012 pour l'ensemble des secteurs d'activité du Groupe : Commerce physique, Commerce *on-line*, Promotion Logement et Bureau. De par sa structure, cette solution constitue une plateforme permettant une forte intégration des systèmes comptables au sein du Groupe et donc permet une réduction du risque d'erreurs matérielles. Ce système autorise des évolutions permettant une mise en conformité régulière avec les nouvelles contraintes réglementaires. Précédemment, chacun des secteurs d'activité était doté de leur propre système de consolidation.

Par ailleurs, a été mis en exploitation le logiciel SAP DM – *Disclosure Management* – permettant la gestion sécurisée depuis le logiciel SAP BFC jusqu'à l'annexe aux comptes consolidés des données chiffrées et de leurs commentaires. Ce progiciel a été déployé en 2013 dans les filiales du Groupe.

(v) Logiciel de *reporting* budgétaire et de planification financière

Un logiciel de *reporting* budgétaire et de planification financière SAP BPC – *Business Planning Consolidation* – est implémenté depuis 2008 pour l'ensemble du Groupe. Ce logiciel s'appuie sur les données opérationnelles issues des systèmes métier pour restituer des données consolidées budgétaires. Les informations consolidées prévisionnelles sont comparées aux données réelles. Les écarts significatifs sont explicités.

(vi) Logiciel de trésorerie

Depuis 2012, suite à l'unification au niveau du Groupe des systèmes d'information de gestion de la trésorerie, l'ensemble des pôles Foncier, Promotion et e-commerce utilisent le logiciel Trésorerie Sage 1000. Cette unification des systèmes permet la mise en conformité avec les normes SEPA en matière de gestion des moyens de paiement et contribue à la poursuite de l'automatisation des interfaces entre logiciels comptables, métier et de trésorerie.

Un rapprochement des soldes bancaires ainsi qu'une analyse de la variation du solde de trésorerie sont réalisés quotidiennement sur l'ensemble des pôles par l'équipe de trésorerie.

Les données issues des logiciels de trésorerie sont interfacées automatiquement vers les logiciels de comptabilité sociale.

Depuis 2010, la sécurité logique des systèmes d'information a été renforcée avec notamment la mise en conformité de mots de passe avec les standards usuels. Par ailleurs, les procédures de gestion des utilisateurs des applications métiers Primpromo et Altaix et des principaux progiciels financiers ont été rédigées.

8.3.3.3. Risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance

(a) Risques juridique et réglementaire

Du fait de la nature de leurs activités, les entités du groupe Altarea Cogedim sont soumises aux risques des évolutions réglementaires.

1. Altarea France, Altarea Italia et Altarea España

Les directions juridiques d'Altarea et de ses filiales s'assurent du respect des réglementations en vigueur et de l'obtention des autorisations particulières nécessaires à l'exercice de leur activité. Ces réglementations concernent principalement le droit de l'urbanisme (autorisation d'exploitation commerciale, permis de construire), le droit de la construction, le droit des baux commerciaux. Pour l'Espagne, il est fait appel à des cabinets d'avocats extérieurs. Le secrétaire général du groupe Altarea Cogedim coordonne les directions juridiques des filiales.

2. Cogedim

Les responsables opérationnels font régulièrement appel à des cabinets d'avocats externes spécialisés. Par ailleurs, la direction juridique immobilière intervient également et de plus en plus pour le compte et à la demande des équipes de Cogedim, notamment pour les montages complexes.

3. Rue du Commerce

Rue du Commerce n'est soumise à aucune autorisation préalable d'exploitation. Toutefois, elle est soumise aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux activités de commerce électronique. Ces réglementations concernent principalement le respect de la loi Informatique et Libertés (en lien avec la CNIL), le respect des recommandations de la Directive européenne sur le commerce à distance et des dispositions prévues par la loi Chatel applicable en juin 2008 (article L. 121-20-3 du Code de la consommation), le contact avec les autorités de contrôle. Rue du Commerce développe un contact permanent avec l'antenne départementale de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) afin de répondre sans délais à toutes leurs demandes et faire évoluer en permanence la qualité de service au client. Par ailleurs, sur ces différents sujets, il est fait appel à des conseils extérieurs.

4. Direction juridique Corporate Groupe

Elle dépend du directeur financier du Groupe. Elle veille au respect de la vie sociale d'Altarea et de ses principales filiales et des obligations liées au statut de sociétés cotées d'Altarea et de sa filiale Altareit.

Le secrétariat juridique des sociétés filiales de Foncière Altarea, d'Alta Développement Italie, d'Alta Développement Espagne et des principales filiales de Cogedim est coordonné par la direction juridique Corporate du Groupe. Les sociétés étrangères, les sociétés opérationnelles du pôle Foncier et les sociétés de programmes du pôle Cogedim sont suivies par des cabinets externes ou par des collaborateurs en direct selon les filiales régionales.

Afin de gérer l'ensemble des participations et des mandats du groupe Altarea Cogedim, un logiciel de gestion des holdings et des filiales (Visual Scope) a été mis en place dès 2009. Ce système centralisé permet de constituer automatiquement des périmètres juridiques et fiscaux et de contrôler le respect de la réglementation y afférent. Il est déployé en France, en Italie et en Espagne sous la responsabilité de la direction juridique Corporate du Groupe.

5. Loi Hoguet

Altarea France, Cogedim Vente, Cogedim Gestion et Syndeco sont titulaires de cartes d'agent immobilier pour les transactions ou la gestion et bénéficient des garanties prescrites par la législation en vigueur.

(b) Risque de litiges

Les litiges survenant dans le cadre de l'activité du Groupe sont suivis par les directions juridiques d'Altarea, les responsables opérationnels et des cabinets d'avocats conformément au paragraphe (a) relatif aux risques juridique et réglementaire du présent rapport. Des fiches contentieux sont mises à jour dans le cadre de la clôture des comptes et des provisions comptabilisées si besoin.

(c) Risque fiscal lié notamment au statut de SIIC

Les obligations du statut SIIC en termes de contrôle, de droits de vote et de distribution de dividendes sont prévues par les statuts d'Altarea[3].

Le suivi et le pilotage de la proportion des activités d'exploitation et de gestion immobilière dans le Groupe sont centralisés au niveau de la direction financière Corporate.

(d) Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées

Altarea estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie, ainsi que ses filiales, sont conformes aux pratiques retenues dans ses secteurs d'activité.

1. Politique générale de couverture

La politique d'assurance du Groupe a comme objectif la protection de son patrimoine, ainsi que celle de ses collaborateurs. Le secrétariat général, sous l'autorité de la gérance, a notamment pour missions :

- la coordination des programmes d'assurance pour l'ensemble du périmètre France, et ce, en liaison avec les équipes locales et les courtiers ;
- l'identification et la quantification des risques assurables ;
- le suivi et la mise en place des couvertures d'assurances ;
- la coordination des actions avec les courtiers d'assurances du Groupe, sachant que la gestion des sinistres reste décentralisée au sein de chaque activité.

Pour l'assister, le Groupe s'appuie sur le concours de courtiers spécialisés dans la gestion des risques propres à chaque activité. De même, il fait appel à des compagnies d'assurance réputées.

Concernant les filiales étrangères sous contrôle et sous management, la supervision des programmes assurances souscrits localement par chacune d'elles est assurée localement, lorsque l'intégration de ces dernières dans les polices du Groupe n'est pas possible.

(3) Voir paragraphe 6.10.2. « Risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance » des facteurs de risques.

2. Synthèse des couvertures d'assurances

Les garanties présentées ci-après ont été actualisées et correspondent aux principales assurances souscrites par le Groupe pour l'exercice 2013, valides à la date d'émission du présent rapport. Elles ne peuvent être considérées comme permanentes étant donné l'évolution des risques et des activités à garantir, mais également du fait de la sinistralité et des ajustements pouvant être décidés par le Groupe. Le Groupe estime que ces garanties prennent en compte la nature des risques encourus par Altarea et ses filiales, et sont en adéquations avec les capacités des offres actuelles du marché de l'assurance pour des structures de taille et d'activités similaires.

Pour l'exercice 2013, le budget global des principales assurances du Groupe (hors assurance construction des centres commerciaux, Italie, Espagne, et protections sociales) est estimé à environ 12,4 millions d'euros.

- **Actifs en exploitation :** pour l'ensemble des actifs en exploitation, le Groupe est assuré dans le cadre de polices souscrites auprès des compagnies Chubb et Allianz depuis le 1er janvier 2014, en remplacement des polices précédentes souscrites auprès de la seule compagnie AXA : une police dommages aux biens « Tous risques sauf » et une police responsabilité civile. Le volet dommages couvre notamment la valeur des immeubles en reconstruction à neuf et les pertes d'exploitation sur une durée de deux ans. Concernant le centre commercial Cap 3000, une couverture partielle supplémentaire en valeur vénale est prise en compte. Le volet dommages inclut également depuis le 1er janvier 2014 l'assurance propriétaire non occupant, police qui était auparavant indépendante et souscrite auprès d'AXA. Ces assurances sont pour la plus grande part refacturées aux locataires dans le cadre des contrats et dispositifs réglementaires en vigueur.
- **Actifs en construction :** pour les actifs en cours de construction il est souscrit des polices « Dommages ouvrage » et « Tous risques chantier » auprès d'AXA. Le Groupe dispose d'un contrat cadre unique sur l'aspect « Dommage Ouvrage » et « Tous risques chantier » pour les chantiers qui ne dépassent pas certains montants.
- **Responsabilité civile professionnelle :** le Groupe et ses différentes filiales, dont Cogedim et Rue du Commerce, sont assurés pour leurs responsabilités professionnelles auprès de différents assureurs notamment Generali, Allianz et Covea Risks.
- **Assurances diverses :** plusieurs autres assurances couvrent notamment les différents bureaux loués (multirisques), les flottes automobiles, le matériel informatique (multirisques), la responsabilité décennale constructeur, les pertes d'exploitation et les risques « cyber » de Rue du Commerce. Enfin il existe une police d'assurance dite « responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux » souscrite auprès de la compagnie AXA.

8.3.3.4. Risques sociaux et environnementaux

(a) Risques liés à la santé ou la sécurité publique (amiante, légionnelle, plomb, installations classées, etc.)

Afin de limiter ces risques, Altarea Cogedim respecte la réglementation applicable en matière de sécurité et de santé publique et adopte une politique préventive consistant à faire des diagnostics et, le cas échéant, des travaux de mises en conformité.

(b) Risques sociaux et environnementaux

Risques sociaux

Altarea Cogedim développe une politique active de formation, par le biais d'actions ciblées sur les savoir-faire métiers qui représentent 48 % du total des heures de formation, et à travers la plateforme commune de formations collectives transverses, qui favorisent notamment le partage d'expériences. En 2013 un dispositif de formations bureautiques en *e-learning* accessibles à tous les salariés du Groupe a été déployé. L'information est également présente au quotidien : magazine, intranet, conférences internes, et comités associant les principaux cadres du Groupe, sont les principaux vecteurs de communication. Des journées d'intégration sont organisées chaque année pour accueillir les nouveaux collaborateurs.

En parallèle, le dialogue social est entretenu et formalisé avec les instances représentatives du personnel, celles-ci jouant un rôle de relais et d'échanges reconnu.

Une politique d'association des collaborateurs est en marche depuis de nombreuses années : distribution d'actions gratuites, intéressement.

La diversification des sources et techniques de recrutement et la dynamique de mobilité interne, avec 62 mobilités enregistrées sur l'année 2013, ont permis de satisfaire les besoins de recrutement. En effet, 188 embauches en CDI ont été réalisées, dont 43 % pour Rue du Commerce. En direction des cadres et profils clés, un accompagnement individualisé est développé. Les 99 promotions réalisées en 2013 témoignent de l'importance qu'accorde le Groupe aux évolutions de chacun et de chacune.

Risques environnementaux

- Comme détaillé dans le volet RSE du rapport annuel et du document de référence, le Groupe se conforme à la nouvelle Réglementation Thermique RT 2012 applicable depuis le 1er janvier 2013 pour les typologies Logement, Commerce et Hôtel. Par ailleurs, le Groupe renforce son exigence pour la typologie Bureau ; il s'engage à une amélioration de 10 % des consommations énergétiques de ses nouveaux projets.
- Sur le patrimoine de centres commerciaux, la quasi-totalité des surfaces dont Altarea ou ses filiales est propriétaire et gestionnaire fait l'objet d'un suivi énergétique et environnemental.

En parallèle, la signature de baux verts dans le cadre des nouveaux baux et renouvellements a été lancée afin de se doter d'un moyen contractuel de récupération de l'information environnementale des parties privatives des enseignes pour lesquelles nous n'avons pas une visibilité régulière.

La combinaison de ces deux démarches permet au Groupe d'engager les actions d'optimisation et de réduction des consommations d'énergie et d'émissions de CO_2 de manière à anticiper les impératifs énergétiques et environnementaux qui seront énoncés dans le cadre de la publication du prochain décret sur les bâtiments existants. L'ensemble de la démarche de progrès du Groupe est détaillé dans le volet RSE du rapport annuel et du document de référence.

8.3.3.5. Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altarea Cogedim

(a) Risques de liquidités – capacité d'endettement – respect des covenants bancaires

Altarea finance une partie de ses investissements par endettement, à taux fixe ou à taux variable et par recours aux marchés de capitaux. Dans le cadre de ces financements, elle doit consentir à un certain nombre de garanties au profit des institutions financières. La gestion des risques de liquidités s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédits disponibles et de la diversification des ressources.

Le processus budgétaire en matière de gestion de trésorerie et l'analyse des cash-flows prévisionnels permettent également d'anticiper et de couvrir les risques en la matière.

En outre, le respect des engagements ou obligations au titre des conventions de crédit et notamment le respect des covenants bancaires est particulièrement suivi par le Groupe[4].

(b) Risque de taux et couverture de taux

En matière de risque de taux, il est rappelé que le groupe Altarea Cogedim adopte une politique prudente. L'objectif de couverture consiste en effet à préserver le cash-flow courant généré par les actifs en exploitation à travers la couverture de la dette hypothécaire et/ou Corporate adossée à ces actifs. Les instruments utilisés sont majoritairement des *swaps* fixes/variables[5].

(c) Risque de contrepartie

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux expose le Groupe à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Afin de limiter ce risque, le Groupe ne réalise des opérations qu'avec les plus grandes institutions financières.

8.3.3.6. Autres risques

(a) Risques de conflits d'intérêts

Altarea Cogedim est partenaire ou associé d'autres acteurs économiques au sein de structures ou dans le cadre de protocoles d'accord, principalement destinés à réaliser conjointement des projets de développement. Ces situations peuvent engendrer dans certaines circonstances des conflits d'intérêts avec les partenaires ou les associés.

(b) Risque informatique

Un plan de sauvegarde informatique existe dans chaque entité opérationnelle (Altarea France, Cogedim, Altarea Italie et Altarea Espagne) pour les données critiques de la Société (stockage déporté et sécurisé). Cogedim bénéficie d'un plan de secours testé deux fois par an ; Altarea met en œuvre une politique de sauvegarde de l'intégralité des serveurs hébergés au siège, la sauvegarde des serveurs hébergés en externe étant assurée par les prestataires.

Chez Rue du Commerce a été mis en place un plan de sauvegarde informatique tant au niveau du *front office* (le site Internet) que du *back office* (les systèmes internes d'exploitation), au moyen de redondance de systèmes dans des emplacements géographiques distincts et au moyen de programmes de sauvegarde. La Société exige de ses partenaires techniques (hébergeurs, logisticien) le même degré de sécurité et de redondance.

(c) Risque de fraude et de blanchiment d'argent

Afin de limiter les risques de fraude ou de détournement, la gestion de la trésorerie et les flux financiers font l'objet de procédures pour en assurer la sécurisation et réduire les risques de fraude (pouvoirs bancaires ; règles d'ouverture, de modification et de clôture des comptes bancaires ; rapprochement quotidien des mouvements bancaires avec les écritures comptables ; séparation des tâches entre le service comptable et le service trésorerie).

Le nombre de signataires des paiements est par ailleurs limité.

En matière de risque de blanchiment d'argent, à titre préventif, Altarea France a mis en place une procédure d'identification des fournisseurs et clients. La direction des Marchés de Cogedim intervient systématiquement pour tout dossier d'appel d'offres et de consultation d'entreprises ; elle a un rôle décisionnaire dans le choix des entreprises et travaille en priorité avec des sociétés présentant toutes garanties.

Par ailleurs, il a été mis en place en Espagne un manuel de prévention du blanchiment d'argent et du financement du terrorisme qui fait l'objet d'un rapport annuel par un cabinet externe.

(d) Risque sécurité des locaux

La sécurité du siège du Groupe (avenue Delcassé à Paris) est assurée par un système de détection incendie sur la totalité de l'immeuble et un contrôle d'accès avec lecteurs de badge. Cette action préventive vise à éviter les risques d'intrusion et à renforcer la sécurité des données.

8.3.4. AMÉLIORATIONS ENVISAGÉES AU COURS DE L'EXERCICE 2014

En vue d'améliorer le contrôle interne, plusieurs actions sont en cours lors de la rédaction de ce rapport :

- finalisation d'un audit de la procédure de validation et de contrôle des grilles de prix sur le pôle Logement, et projet de renforcement de cette procédure le cas échéant ;
- poursuite de la revue des procédures de recrutement des fournisseurs et des marchands de Rue du Commerce ;
- poursuite du renforcement des contrôles sur le respect du droit du travail sur les chantiers (des formations sont délivrées aux salariés concernés au cours du 1er trimestre 2014) ;
- projet d'audit des appels de fonds acquéreurs sur le pôle Logement.

8.4. POUVOIRS DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

8.4.1. MODALITÉS D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

La Société étant une Société en Commandite par Actions, la direction de la Société est assumée par la gérance.

Le gérant peut être une personne physique ou morale. Il peut avoir ou non la qualité d'associé commandité.

Les premiers gérants ont été nommés dans les statuts de la Société modifiés lors de sa transformation en Société en Commandite par Actions. Au cours de l'existence de la Société, tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, sans que l'accord ou l'avis du conseil de surveillance ou de l'assemblée ne soit nécessaire.

(4) Voir paragraphe 11 « Instruments financiers et risques de marché » des « Notes annexes aux comptes consolidés » (chapitre 3.7 du document de référence).
(5) Les instruments financiers utilisés sont détaillés au paragraphe 11 « Instruments financiers et risques de marché » des « Notes annexes aux comptes consolidés » (chapitre 3.7 du document de référence).

8.4.2. LIMITATION DES POUVOIRS DE LA DIRECTION GÉNÉRALE ET INFORMATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LA SITUATION FINANCIÈRE ET DE TRÉSORERIE AINSI QUE SUR LES ENGAGEMENTS DE LA SOCIÉTÉ

Conformément aux stipulations de l'article 13.4 des statuts, chaque gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les statuts aux assemblées d'actionnaires et au conseil de surveillance.

En vertu des stipulations de l'article 17.1 des statuts, le conseil de surveillance a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes.

8.5. PRINCIPES ET RÈGLES POUR DÉTERMINER LES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES ACCORDÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

8.5.1. GÉRANCE

Jusqu'au 31 décembre 2013, la rémunération de la gérance était fixée par l'article 14 des statuts de la Société. Cette rémunération consistait en un fixe et en une rémunération variable déterminée sur la base d'un pourcentage sur la valeur des investissements réalisés et la valeur des désinvestissements et/ou cessions réalisées par le Groupe.

Depuis le 1er janvier 2013, la rémunération de la gérance est fixée pour des durées successives de trois ans par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires (associés commanditaires) conformément aux dispositions de l'article L. 226-8 du Code de commerce sur proposition des associés commandités et après consultation du conseil de surveillance. Le conseil de surveillance consulte également le comité de la rémunération de la gérance, comité spécialisé composé exclusivement de membres indépendants de la gérance.

8.5.2. CONSEIL DE SURVEILLANCE

La détermination de la rémunération et des avantages des membres du conseil de surveillance est précisée par l'article 19 des statuts de la Société.

L'assemblée générale des actionnaires peut allouer aux membres du Conseil une rémunération annuelle, au titre de leurs fonctions de membres du conseil de surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le conseil de surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables. Les membres du conseil de surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la Société.

8.6. PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PRÉVUES PAR L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE

En dehors des conditions fixées par la législation ou la réglementation en vigueur, il n'existe pas de modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales.

Les informations visées à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce figurent en annexe du rapport de gestion de la gérance à l'assemblée générale annuelle des actionnaires.

Le président du conseil de surveillance
Jacques Nicolet

8.7. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 226-10-1 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIÉTÉ

(exercice clos le 31 décembre 2013)

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Altarea SCA et en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président du conseil de surveillance de votre Société conformément aux dispositions de cet article, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil de surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par l'article L. 226-10-1 du Code de commerce relatives, notamment, au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président du conseil de surveillance, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ;
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président du conseil de surveillance, ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président du conseil de surveillance.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la Société, relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du président du conseil de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil de surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce.

Paris et Paris-La Défense, le 21 mars 2014

Les commissaires aux comptes

A.A.C.E. Île-de-France Membre français de Grant Thornton International	**ERNST & YOUNG et Autres**
Michel RIGUELLE	**Jean-Roch VARON**

TABLES DE CONCORDANCE

9

9.1. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 284

9.2. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL, ARTICLE 222-3 DU RÉGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AUTORITE DES MARCHÉS FINANCIERS (ARTICLE L. 451-1-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER) 287

9.3. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE LA GÉRANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES 288

9.1. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Rubrique		Sections	Pages
1.	**Personnes responsables**		
1.1.	Personnes responsables des informations	6.1.1	218
1.2.	Déclaration des personnes responsables	6.1.2	218
2.	**Contrôleurs légaux des comptes**		
2.1.	Contrôleurs légaux des comptes en exercice au 31 décembre 2009	6.1.3	218
2.2.	Expiration du mandat des commissaires aux comptes	6.1.3	218
3.	**Informations financières sélectionnées**		
3.1.	Informations financières historiques	1.3 - 2.3	4 - 36
3.2.	Informations financières pour des périodes intermédiaires	N/A	
4.	**Facteurs de risques**		
4.1.	Risques inhérents aux activités d'Altarea Cogedim	6.10.1 - 8.3.3.1	238 - 273
	Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique	6.10.1 - 8.3.3.1 (a)	238 - 273
	Risques liés à l'évolution du commerce électronique et à la concurrence	6.10.1 - 8.3.3.1 (a)	238 - 273
	Risques liés aux opérations de développement	6.10.1 - 8.3.3.1 (b)	239 - 273
	Risques liés aux actifs et à l'activité de foncière	6.10.1 - 8.3.3.1 (c)	239 - 274
	Risques liés aux stocks et à leur gestion	6.10.1 - 8.3.3.1 (d)	239 - 275
	Risques d'insolvabilité des locataires et des acquéreurs	6.10.1 - 8.3.3.1 (c)	239 - 275
	Risque lié à l'évaluation des actifs immobiliers	6.10.1 - 8.3.3.1 (c)	239 - 275
	Risques liés à une défaillance d'Internet ou de la plate-forme technique de Rue du Commerce, aux virus et au piratage informatique	6.10.1 - 8.3.3.1 (e)	244 - 276
4.2.	Risques juridique, réglementaire, assurance et fiscal	6.10.2 - 8.3.3.3	244 - 278
	Risques juridique et réglementaire	6.10.2 - 8.3.3.3 (a)	244 - 278
	Risque de litiges	6.10.2 - 8.3.3.3 (b)	244 - 278
	Risque fiscal lié notamment au statut de SIIC	6.10.2 - 8.3.3.3 (c)	244 - 278
	Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées	6.10.2 - 8.3.3.3 (d)	244 - 278
4.3.	Risques sociaux et environnementaux	6.10.3 - 8.3.3.4	245 - 279
	Risques liés à la santé ou la sécurité publique (amiante, légionnelle, plomb, installations classées, etc.)	6.10.3 - 8.3.3.4 (a)	245 - 279
	Risques sociaux et environnementaux	6.10.3 - 8.3.3.4 (b)	245 - 279
4.4.	Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altarea	6.10.4 - 8.3.3.5	245 - 279
	Risques de liquidités – Capacité d'endettement – Respect des covenants bancaires	6.10.4 - 8.3.3.5 (a)	245 - 279
	Risque de taux et couverture de taux	6.10.4 - 8.3.3.5 (b)	245 - 280
	Risque sur actions	6.10.4	245
	Risque de change	6.10.4	245
4.5.	Risques de conflits d'intérêts	6.10.5 - 8.3.3.6 (a)	246 - 280
4.6.	Autres risques	8.3.3.6	280
	Risque informatique	8.3.3.6 (b)	280
	Risques de fraude et de blanchiment d'argent	8.3.3.6 (c)	280

Rubrique		Sections	Pages
5.	**Informations concernant l'émetteur**		
5.1.	Histoire et évolution de la Société	6.2.1 - 6.12	219 - 247
5.2.	Investissements	2.2.1.1.8	29
6.	**Aperçu des activités**		
6.1.	Principales activités	1 - 2.2.1 - 2.2.2 - 2.2.3	2 - 24 - 31 - 34
6.2.	Principaux marchés	2.2	24
6.3.	Événements exceptionnels	2.2	24
6.4.	Dépendance à l'égard de contrats	N/A	
6.5.	Éléments sur déclaration sur la position concurrentielle	6.9	238
7.	**Organigramme**		
7.1.	Groupe dont l'émetteur ferait partie	N/A	
7.2.	Liste des filiales importantes	3.7.5	74
8.	**Propriétés immobilières, usines et équipements**		
8.1.	Immobilisations corporelles importantes	2.2.1.1.5 - 3.7.8.2 - 3.7.8.3	26 - 87
8.2.	Questions environnementales	5	147
9.	**Examen de la situation financière et du résultat**		
9.1.	Situation financière	2.4	39
9.2.	Résultat d'exploitation	2.3.1 -3.6	35 - 50
10.	**Trésorerie et capitaux**		
10.1.	Capitaux de l'émetteur	3.5	49
10.2.	Flux de trésorerie	3.4	48
10.3.	Structure et conditions de financements	2.4.2 - 3.7.11	40 - 111
10.4.	Restrictions à l'utilisation de capitaux – covenants	3.7.11	111
10.5.	Sources de financements nécessaires	3.7.8.6 - 3.7.11	93 - 111
11.	**Recherche et développement**	**6.13**	**247**
12.	**Informations sur les tendances**		
12.1.	Tendances depuis la fin de l'exercice 2013	2.2 - 3.7.8.16	24 - 121
12.2.	Tendances pouvant influencer sensiblement les perspectives pour l'exercice 2014 en cours	6.8	238
13.	**Prévisions ou estimations du bénéfice**		
13.1.	Déclaration sur les hypothèses de prévision	N/A	
13.2.	Rapport sur ces prévisions ou estimations	N/A	
13.3.	Comparaison avec les informations financières historiques	N/A	
13.4.	Validité de la prévision à la date du document	N/A	
14.	**Organes d'administration et de direction**		
14.1.	Informations générales	7.1	250
14.2.	Conflits d'intérêts	7.3	260

Rubrique		Sections	Pages
15.	**Rémunérations et avantages**		
15.1.	Montant des rémunérations et avantages en nature	7.2	255
15.2.	Montant total des provisions pour départ à la retraite	3.7.15.1	119
16.	**Fonctionnement des organes d'administration et de direction**		
16.1.	Date d'expiration du mandat	7.1 - 8.2.2	250 - 265
16.2.	Contrats de service liant les membres		
16.3.	Comité d'audit	8.2.8	268
16.4.	Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	7.9	262
17.	**Salariés**		
17.1.	Statistiques	1 - 3.7.15 - 5.4.1	5 - 119 - 183
17.2.	Participation, stock-options et actions gratuites	3.7.8.10	98
17.3.	Accords de participation dans le capital de l'émetteur	6.2.2.9	229
18.	**Principaux actionnaires**		
18.1.	Détention et droits de vote	6.2.2.8	228
18.2.	Droits de vote différents en faveur des principaux actionnaires	N/A	
18.3.	Contrôle et absence de contrôle abusif		
18.3.	Accords relatifs au changement de contrôle		260
19.	**Opérations avec des apparentés**		
20.	**Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur**		
20.1.	Informations financières historiques	1 - 3 - 4	4 - 43 - 125
20.2.	Informations financières pro forma	N/A	
20.3.	États financiers	3	43
20.4.	Vérifications des contrôleurs	3.9 - 4.4 - 4.5 - 5.9 - 8.7	123 - 143 - 144 - 214 - 282
20.5.	Date des dernières informations financières		1
20.6.	Informations financières intermédiaires et autres	N/A	
20.7.	Politique de distribution des dividendes	6.4	235
20.8.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	3.7.14.2 - 7.6	118 - 261
20.9.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	7.7	261
21.	**Informations complémentaires**		
21.1.	Capital social	6.2.2.2	222
21.1.1.	Montant et caractéristiques	6.2.2.2	222
21.1.2.	Actions non représentatives du capital	N/A	
21.1.3.	Actions autodétenues	6.2.2.4	226
21.1.4.	Titres donnant accès au capital	8.10 - 6.2.2.5	98 - 227
21.1.5.	Droits ou obligations attachés au capital non libéré	N/A	
21.1.6.	Capital d'un membre du Groupe faisant l'objet d'une option	N/A	
21.1.7.	Historique de l'évolution du capital	6.2.2.7	227

Rubrique		Sections	Pages
21.2.	Actes constitutifs		
21.2.1.	Objet social	6.2.1.6	219
21.2.2.	Dispositions concernant les mandataires et dirigeants	7.1 - 8.2.2	250 - 265
21.2.3.	Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	6.2.1.10 - 6.2.1.11	220 - 221
21.2.4.	Conditions particulières pour modifier les droits des actionnaires	6.2.1.2	219
21.2.5.	Convocation des assemblées et admission	6.2.1.11 - 8.6	221 - 281
21.2.6.	Dispositions pouvant retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	N/A	
21.2.7.	Déclaration statutaire de franchissement de seuil	6.2.1.14	222
21.2.8.	Conditions particulières de modification du capital	N/A	
22.	**Contrats importants**	3.7.11	114
23.	**Informations provenant de tiers, déclarations d'experts**	2.2.1.1.5 - 6.10.1	26 - 240
24.	**Documents accessibles au public**	6.1.4	219
25.	**Informations sur les participations**	3.7.5.1	74

9.2. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL, ARTICLE 222-3 DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS (ARTICLE L. 451-1-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER)

Rubrique		Sections	Pages
1.	**Comptes annuels**	4	125
2.	**Comptes consolidés**	3	43
3.	**Rapport de gestion comportant les informations mentionnées par :**		
	Voir table de concordance du rapport de la gérance à l'assemblée générale (n° III)		
4.	**Déclaration des personnes responsables du rapport financier annuel**	6.1.2	218
5.	**Rapports des contrôleurs légaux des comptes**		
	Rapport sur les comptes annuels	4.4	143
	Rapport sur les comptes consolidés	3.9	123
	Rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés	4.5	144
	Rapport sur le rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne	8.7	282
6.	**Honoraires des commissaires aux comptes**	3.8	122

9.3. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE LA GÉRANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES

Rubrique		Sections	Pages
I.	**Activités**	2.2	24
	Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société durant l'exercice écoulé (L. 225-100 et L. 232-1 du Code de commerce)	2.2	24
	Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière du Groupe durant l'exercice écoulé (L. 225-100 et L. 232-26 du Code de commerce)	2.2	24
	Résultats des filiales et des sociétés contrôlées par branche d'activité (L. 233-6 du Code de commerce)	2.2	24
	Activités en matière de recherche et de développement (L. 232-1 et L. 233-26 du Code de commerce)	6.13	247
	Description des principaux risques et incertitudes (L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)	6.10	238
	Politique du Groupe en matière de gestion des risques financiers, exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie (L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)	6.10.4	245
	Informations sur les délais de paiement fournisseurs (L. 441-6-1 du Code de commerce)	6.5	236
	Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce)	6.6	237
	Évolution prévisible (L. 232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	7.7	261
	Événements importants survenus après la date de la clôture de l'exercice (L. 232-1 et L. 233-26 du Code de commerce)	3.7.16	121
II.	**Informations environnementales, sociales et engagements sociétaux**	5	147
	(L. 225-100, L. 225-102-1 (modifié par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 et la loi du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives) et R. 225-105-1 du Code de commerce (modifié par le décret du 24 avril 2012))		
	Informations relatives aux questions de personnel et conséquences sociales de l'activité	5.4	183
	Informations relatives aux questions d'environnement et conséquences environnementales de l'activité	5.3	165
	Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur du développement durable	5.5	189
III.	**Informations juridiques et liées à l'actionnariat**		
	Participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (L. 225-102 du Code de commerce)	3.7.8.10	98
	Identité des actionnaires détenant plus de 5 % ; autocontrôle (L. 233-13 du Code de commerce)	6.2.2.8	228
	Informations sur les rachats d'actions (L. 225-211 du Code de commerce)	6.2.2.4	226
	Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 bis du Code général des impôts)	6.4	235
	Prise de participation ou de contrôle dans des Sociétés ayant leur siège en France (L. 233-6 du Code de commerce)	6.11	246
	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale au conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital et utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice (L. 225-100 du Code de commerce)	6.2.2.3	222
	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (L. 225-100-3 du Code de commerce)	6.2	219
IV.	**Informations concernant les mandataires sociaux**		
	Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes (L. 228-17 du Code de commerce)	8.2.2 (b)	265
	Mandats et fonctions exercés dans toute Société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice (L. 225-102-1 du Code de commerce)	7.1	250
	Rémunération totale et avantages de toute nature versés à chaque mandataire social (L. 225-102-1 du Code de commerce)	7.2	255
	État récapitulatif des opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société (L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et 223-26 du RG de l'AMF)	6.2.2.10	230

Conception et réalisation : Publicorp (couverture et chapitre 1) et Agence Marc Praquin (chapitres 2 à 9).

Crédits photos : Véronique Mati, Antoine Jaudet / Urban Act, Didier Cocatrix, Marie Etchegoyen, Studio Octopus, MC Lucat, Altarea Cogedim et X.

Ce document a été imprimé à Paris, en 75 exemplaires, sur un papier certifié PEFC™ (garantissant le respect des règles de gestion forestière durable et le suivi jusqu'au distributeur final), par un imprimeur détenteur de la marque Imprim'vert®.

www.altareacogedim.com

8, avenue Delcassé – 75008 Paris – France – Tél. + 33 (0)1 56 26 24 00