

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

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

ALTAREA

Société en Commandite par Actions
au capital de 166.733.996,78Euros
8, avenue Delcassé
75008 PARIS

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
(Exercice clos le 31 décembre 2012)

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

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

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**
(Exercice clos le 31 décembre 2012)

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 2012, 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.

I. 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.

II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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 :

Sous la rubrique 2.2 « *Principes et méthodes comptables* » de l'annexe :

- La note sur les « *immobilisations corporelles* » expose les règles et méthodes relatives à la comptabilisation et l'évaluation des immeubles, à leur amortissement et leur éventuelle dépréciation.
Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes retenues et leur correcte traduction comptable, ainsi que des informations s'y rapportant données dans les notes annexes.

- La note sur les « immobilisations financières » expose les règles et méthodes comptables relatives notamment à la valorisation des titres de participation détenus par votre Société et des créances qui y sont rattachées à la clôture de l'exercice.
Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables exposées et des informations fournies en annexe ; nous avons également procédé à l'appréciation du caractère raisonnable des estimations comptables retenues pour déterminer la valeur d'utilité de ces titres et justifier le montant des créances qui y sont rattachées.

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.

III. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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 10 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes


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

Membre français de Grant Thornton International



Michel RIGUELLE

ERNST & YOUNG et Autres



Jean-Roch VARON

Annexes



ALTAREA

Comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2012

Compte de résultat

Rubriques	31/12/2012	31/12/2011
Ventes de marchandises		
Production vendue de services	39 408	40 159
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	39 408	40 159
Production stockée		
Production immobilisée	10 620	10 612
Subventions d'exploitation		
Reprises sur amortissements et provisions, transferts charges	4 117	2 394
Autres produits	117	32
PRODUITS D'EXPLOITATION	54 262	53 197
Autres achats et charges externes	32 436	29 828
Achats de marchandises (y compris droits de douane)		
Variation de stock (marchandises)		
Achats matières premières et autres approvisionnements	411	(76)
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)		
Autres achats et charges externes	32 025	29 904
Impôts, taxes et versements assimilés	1 838	1 843
Salaires et traitements	1 820	1 395
Charges sociales	4 598	1 839
DOTATIONS D'EXPLOITATION		
Dotations d'exploitation aux amortissements sur immobilisations	8 937	9 662
Dotations d'exploitation aux dépréciations sur actif circulant	92	237
Dotations d'exploitation aux provisions	2 879	2 899
Autres charges	820	968
CHARGES D'EXPLOITATION	53 419	48 671
RESULTAT D'EXPLOITATION	843	4 526
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations	53 292	18 466
Produits des autres valeurs mobilières	2 908	3 431
Autres intérêts et produits assimilés	3 894	3 869
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		20 748
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	7	
PRODUITS FINANCIERS	60 100	46 515
Dotations financières aux amortissements, provisions et dépréciations	25 589	13
Intérêts et charges assimilées	39 912	48 542
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
CHARGES FINANCIERES	65 501	48 556
RESULTAT FINANCIER	(5 401)	(2 041)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	(4 558)	2 485

Rubriques	31/12/2012	31/12/2011
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	7 050	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	19 204	43 692
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	644	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	26 898	43 692
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	919	1
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	18 024	40 197
Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		644
CHARGES EXCEPTIONNELLES	18 944	40 842
RESULTAT EXCEPTIONNEL	7 955	2 850
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	(24)	(57)
TOTAL DES PRODUITS	141 261	143 404
TOTAL DES CHARGES	137 839	138 011
BENEFICE OU PERTE	3 422	5 392

Bilan

ACTIF

Rubriques	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2012	31/12/2011
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brevets et droits similaires	586	182	404	145
Fonds commercial	9 417		9 417	9 417
Autres				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	47 888	47	47 841	47 121
Constructions	233 209	52 586	180 623	172 711
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres	159	42	117	19
Immobilisations corporelles en cours	559		559	3 674
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	938 391	13 800	924 591	719 844
Créances rattachées à des participations	95 119		95 119	252 944
Titres immobilisés de l'activité portefeuille				
Prêts	141 971	11 789	130 182	106 076
Autres immobilisations financières	119		119	133
ACTIF IMMOBILISE	1 467 417	78 446	1 388 972	1 312 083
Avances et acomptes versés sur commandes	305		305	
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	18 952	550	18 402	9 071
Autres	10 099		10 099	6 501
Capital souscrit et appelé, non versé				
TRESORERIE ET DIVERS				
Actions propres	13 779	25	13 753	26 865
Disponibilités	276		276	310
Charges constatées d'avance	4		4	27
ACTIF CIRCULANT	43 415	575	42 839	42 773
TOTAL GENERAL	1 510 832	79 021	1 431 811	1 354 856

PASSIF

Rubriques	31/12/2012	31/12/2011
Capital social ou individuel	166 735	155 541
Primes d'émission, de fusion, d'apport	480 080	508 419
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	12 629	12 359
Réserves statutaires ou contractuelles	0	0
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	()	
RESULTAT DE L'EXERCICE	3 422	5 392
Subventions d'investissements		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	662 866	681 712
Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	109 000	
AUTRES FONDS PROPRES	109 000	
Provisions	3 360	5 066
PROVISIONS	3 360	5 066
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	100 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	402 507	611 539
Emprunts et dettes financières divers	132 758	37 699
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	6	10
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 588	6 742
Dettes fiscales et sociales	6 270	3 038
AUTRES DETTES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 186	2 945
Autres dettes	1 270	5 884
Produits constatés d'avance		222
DETTES	656 586	668 079
TOTAL GENERAL	1 431 811	1 354 856

Annexe aux comptes sociaux

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 S.A. (compartiment A). Le siège social est 8, avenue Delcassé à Paris.

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

1. Faits significatifs de l'exercice

● Prise de participation

A la suite de la décision du lancement des études pour une extension du centre commercial CAP 3000 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. A l'issue de ces opérations, Altarea SCA détient ainsi 61,77% d'Alta Blue aux côtés de Predica 33,33% et d'APG 4,90%. Altarea SCA a financé partiellement l'augmentation de son pourcentage de détention dans Alta Blue par l'émission de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée d'un montant nominal de 109 millions d'euros souscrits intégralement par APG et dont le rendement est indirectement indexé sur la performance du centre commercial CAP 3000. Ces titres sont classés dans les autres fonds propres de la Société.

● Evolution de la structure financière

Altarea a émis le 21 décembre 2012 un emprunt obligataire d'un montant de 100 millions d'euros à 5 ans et coté sur NYSE EURONEXT PARIS, portant intérêt au taux fixe de 3,65%.

Altarea a également contracté trois autres emprunts pour un montant total de 170 millions d'euros dont 16 millions d'euros tirés sur l'exercice.

Altarea a procédé à la restructuration du profil de sa couverture de taux afin de ramener le taux moyen couvert sur un horizon à 2 ans à des taux de marché. Les soultes encourues au titre de la période s'élèvent à 24,9 millions d'euros.

● Acquisition d'actifs

Le 20 avril 2012, dans le cadre du projet de l'extension Est du centre de Toulouse Gramont, la société Altarea sca a acquis des parcelles de terrains (lots 22 et 23) pour un montant de 1 246 K€. Cette extension a été ouverte au public au cours du 4ème trimestre 2012.

Le 26 juillet 2012, la société Altarea sca a acquis un local commercial (C&A) à Flins pour un montant de 5 876,6 K€.

Le 14 décembre, la société Altarea sca a acquis 4,9 % de la quote-part indivise du centre commercial La Vigie situé à Geispolsheim en Alsace pour un montant de 1 182 K€.

● Cession des centres commerciaux

L'actif de Viallex situé à Echirolles a été cédé le 16 mai 2012 pour un montant global de 4,1 millions d'euros, dégagant une plus-value de 1 million d'euros.

2. Principes, règles et méthodes comptables

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 2011. Aucune modification de la présentation des comptes n'est intervenue.

Sauf mention contraire, les comptes annuels sont établis et présentés en milliers d'euros.

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 3 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, Equipements 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, Etanchéité	25 ans	30 ans
Equipements 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 5 ans.

■ Immobilisations financières

Les immobilisations financières regroupent les titres de filiales et participations ainsi que les créances rattachées à ces titres ou les créances rattachées à des participations indirectes de la société.

Les immobilisations financières sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Les immobilisations financières sont susceptibles d'être dépréciées 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

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
 - o 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,
 - o 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 re-commercialisation 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 (cap) 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 1^{er} janvier 2005. Il existe selon ce régime 2 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 3 conditions de distribution suivantes :

- Distribution à hauteur de 85% 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 50% 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 contrôlées à plus de 60% par un actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert.

3. Commentaires, chiffres et tableaux annexes

3.1. Notes sur le bilan actif

3.1.1. Immobilisations incorporelles

■ Tableau des immobilisations incorporelles brutes (en milliers d'euros)

Immobilisations incorporelles	31/12/2011	Augmentation	Diminution	31/12/2012
Logiciels	241	345		586
Total	241	345		586

■ Tableau des amortissements des immobilisations incorporelles (en milliers d'euros)

Amortissements	31/12/2011	Dotations	Reprises	31/12/2012
Logiciels	96	86		182
Total	96	86		182

■ Tableau des autres immobilisations incorporelles (en milliers d'euros)

Autres immobilisations incorporelles	31/12/2011	Augmentation	Diminution	31/12/2012
Mali de fusion Alta Developpement Espagne	9 417			9 417
Total	9 417			9 417

Le mali de fusion correspond au mali technique enregistré en 2011 lors de la fusion d'Alta Développement Espagne.

3.1.2. Immobilisations corporelles

■ Tableau des immobilisations corporelles brutes (en milliers d'euros)

Immobilisations corporelles	31/12/2011	Acquisition / Apport	Sortie / Cession	31/12/2012
Terrains	47 155	2 579	1 846	47 888
CONSTRUCTIONS	217 050	18 600	2 442	233 209
Structure (Gros Œuvre et VRD)	91 072	7 569	977	97 663
Façades, Etanchéité	20 679	1 826	244	22 260
Equipements techniques et IGT	63 346	5 528	733	68 141
Aménagements et agencements	41 955	3 678	488	45 145
AUTRES IMMOBILISATIONS	55	157	54	158
Installations techn., matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport	42	144	53	133
Matériel de bureau, informatique, mobilier	12	13		25
Emballages récupérables et divers	1		1	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	3 674	10 083	13 198	559
Foncier	54	186	127	112
Constructions				
Autres	3 620	9 897	13 071	447
Total	267 935	31 419	17 540	281 814

La cession d'actif correspond à la cession du centre commercial situé à Viallex Echirolles pour une valeur brute de 2,4 millions d'euros.

Le 20 avril 2012, dans le cadre du projet de l'extension Est du centre commercial de Toulouse Gramont, la société Altarea sca a acquis des parcelles de terrains (lots 22 et 23) pour un montant de 1,2 million d'euros.

L'ouverture au public de cette extension a eu lieu courant octobre 2012.

Le 26 juillet 2012, la société Altarea sca a acquis un local commercial (C&A) à Flins pour un montant de 5,8 millions d'euros.

Le 14 décembre 2012, la société Altarea sca a acquis 4,9 % de la quote-part indivise du centre commercial La Vigie pour un montant de 1,2 million d'euros.

Au 31 décembre 2012, les immobilisations en cours de 559 milliers d'euros correspondent essentiellement aux travaux en cours réalisés sur le centre commercial d'Aix en Provence.

■ Tableau d'amortissement des immobilisations corporelles (en milliers d'euros)

Amortissements	31/12/2011	Dotations	Reprises	31/12/2012
TERRAINS	34	13		47
CONSTRUCTIONS	44 340	9 072	826	52 586
Structure (Gros-œuvre et VRD)	8 911	2 016	264	10 663
Façades	4 376	845	57	5 164
Equipements techniques et IGT	16 415	3 311	284	19 442
Aménagements et agencements	14 638	2 900	221	17 318
AUTRES IMMOBILISATIONS	37	18	13	42
Installations techn., matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport	28	14	13	30
Matériel de bureau, informatique, mobilier	8	4		13
Emballages récupérables et divers				
Total	44 410	9 103	839	52 675

Aucune dépréciation n'a été constatée sur les immobilisations corporelles.

3.1.3. Immobilisations financières

■ Tableau des immobilisations financières brutes (en milliers d'euros)

Immobilisations Financières	31/12/2011	Augmentation	Diminution	31/12/2012
TITRES DE PARTICIPATIONS	719 844	218 546		938 391
CREANCES FINANCIERES	359 153	312 064	434 007	237 209
Créances rattachées à des participations	252 944	274 537	432 361	95 119
Prêts et autres immobilisations	106 209	37 527	1 646	142 090
Total	1 078 997	530 610	434 007	1 175 600

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 par la prise de participation dans la société Alta Blue pour un montant de 218,5 millions d'euros.

La variation des prêts et autres immobilisations s'explique entre autres par l'augmentation de 25,2 millions d'euros du prêt octroyé à la société Ori Alta, filiale indirecte d'Altarea sca et qui porte le centre en cours de construction à Villeneuve La Garenne.

La variation des créances rattachées à des participations provient de la diminution nette de 168,2 millions d'euros de la créance envers la société Foncière Altarea.

Les créances financières ont une échéance à plus d'un an au 31 décembre 2012.

■ **Tableau des provisions des immobilisations financières (en milliers d'euros)**

Provisions pour Dépréciations	31/12/2011	Augment. de l'exercice		Diminutions de l'exercice	
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	31/12/2012
Provisions sur titres de participation		13 800			13 800
Provisions sur créances rattachées à des participations		11 789			11 789
Total		25 589			25 589

Au cours de l'exercice, les titres de participation et la créance rattachée de la filiale Alta Développement Italie ont fait l'objet d'une dépréciation à hauteur de 13,8 millions d'euros et 11,8 millions d'euros respectivement.

3.1.4. Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

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 (en milliers d'euros)**

Créances	Montant brut 2012	Provision	Montant net 2012	Montant net 2011
Créances clients et comptes rattachés	18 952	550	18 402	9 071
Autres créances	10 099		10 099	6 501
Personnel et comptes rattachés	94		94	75
Avances et acomptes	0		0	95
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	7 387		7 387	3 545
Etat, autres collectivités : créances diverses	38		38	
Groupe et associés	93		93	4
Débiteurs divers	2 487		2 487	2 782
Total	29 051	550	28 501	15 572

■ **Tableau de ventilation des créances par échéance (en milliers d'euros)**

Créances	Montant brut 2012	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients et comptes rattachés	18 952	18 952		
Personnel et comptes rattachés	94	94		
Avances et acomptes	0	0		
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	7 387	7 387		
Etat, autres collectivités : créances diverses	38	38		
Groupe et associés	93	93		
Débiteurs divers	2 487	2 487		
Total	29 051	29 051		

■ **Tableau des produits à recevoir (en milliers d'euros)**

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan	31/12/2012	31/12/2011
Prêts	3 527	2 278
Etat - produits à recevoir	38	30
Créances clients	3 474	6 935
Autres Débiteurs divers	267	1 093
Total	7 306	10 336

3.1.5. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées exclusivement d'actions propres pour un montant de 13,7 millions d'euros.

■ Tableau des valeurs mobilières de placement et actions propres (en milliers d'euros)

	31/12/2011	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2012
Actions propres	26 865	6 177	19 289		13 753
Total	26 865	6 177	19 289	0	13 753
Nb Actions	212 880	58 548	156 097		115 331

Au 31 décembre 2012, les actions propres destinées à l'animation de cours (2 282 actions) ont été dépréciées à hauteur 25 milliers d'euros. Les autres actions propres qui sont destinées à être livrées aux salariés des filiales de la Société ne sont pas provisionnées dans la mesure où leur coût sera refacturé en intégralité aux sociétés qui portent les salariés bénéficiaires.

3.1.6. Tableau des dépréciations (en milliers d'euros)

Provisions pour Dépréciations	31/12/2011	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2012
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Provisions sur titres de participation		13 800			13 800
Provisions sur créances rattachées à des participations		11 789			11 789
Provisions sur stocks et en cours					
Provisions sur comptes clients	551				550
Autres provisions pour dépréciation	25				25
Total	576	25 589			26 164

3.2. Notes sur le bilan passif

3.2.1. Capitaux propres

■ Tableau d'évolution des capitaux propres (en milliers d'euros)

Capitaux Propres	31/12/2011	Distribution Affectation	Augment. capital et apports	Résultat 2012	31/12/2012
Capital Social	155 541		11 194		166 735
Prime d'émission / apport / Ecart de réévaluation	508 419	(86 238)	57 899		480 080
Réserve légale	12 359	270			12 629
Réserve disponible					
Report à nouveau					
Résultat de l'exercice	5 392	(5 392)		3 422	3 422
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
Total	681 712	(91 361)	69 094	3 422	662 866

Après affectation de 5 % du résultat de l'exercice soit 270 milliers d'euros à la réserve légale, l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 25 mai 2012 a décidé le versement d'un dividende de 9,00 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, soit un montant total de 89,7 millions d'euros et le versement d'un dividende préciputaire à l'associé Commandité de 1,3 million d'euros prélevé sur le solde du bénéfice à hauteur de 5,1 millions d'euros et de la prime d'émission à hauteur de 85,9 millions d'euros. Les dividendes relatifs aux actions propres ont été affectés en prime d'émission pour un montant de 345 milliers 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 de capital s'élève à 69 millions d'euros inscrits pour 11,2 millions d'euros en capital social et 57,9 millions d'euros en prime d'émission. Le montant du dividende payé en numéraire s'est élevé à 20,9 millions d'euros. Un dividende préciputaire pour un montant de 1,3 million d'euros a été versé à la société Altafi2, l'associé commandité unique.

Le capital au 31 décembre 2012 s'élève à 166,7 millions d'euros, divisé en 10 911 441 actions au nominal de 15,28 € et de 10 parts de commandité au nominal de 100 €.

3.2.2. Provisions

■ Tableau d'évolution des provisions (en milliers d'euros)

Provisions pour Risques & Charges	31/12/2011	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2012
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Autres provisions pour risques et charges	5 066	1 432		3 139	3 360
Total	5 066	1 432		3 139	3 360

La provision correspond aux droits à actions gratuites détenus par les salariés de la Société portés à 3,4 millions d'euros contre 4,4 millions d'euros au 31 décembre 2011.

La provision pour garantie locative, donnée à l'acquéreur de Brest Coat Ar Gueven jusqu'en 2012 à hauteur de 644 milliers d'euros a été reprise en totalité au 31 décembre 2012.

3.2.3. Emprunts et autres dettes

■ Tableau de ventilation des dettes par échéance (en milliers d'euros)

Emprunts et autres Dettes	31/12/2012	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2011
DETTES FINANCIERES	635 269	260 392	371 231	3 647	649 249
Emprunts obligataires convertibles	0	0			0
Autres emprunts obligataires	100 000	0	100 000		
Emprunts bancaires	402 144	130 913	271 231		611 048
Intérêts courus sur emprunts bancaires	15 906	15 906			521
Dépôts et cautionnements reçus	3 647			3 647	3 444
Groupe et associés	113 566	113 566			34 226
Autres dettes	6	6			10
DETTES ET AUTRES DETTES	21 316	21 316			18 831
Fournisseurs et comptes rattachés	9 588	9 588			5 550
Dettes Personnel et Organismes sociaux	516	516			402
Etat : impôt sur les bénéfices	0	0			16
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	5 687	5 687			2 561
Etat : obligations cautionnées					59
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	67	67			2 717
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 186	4 186			7 034
Groupe et associés					271
Autres dettes	1 272	1 272			222
Produits constatés d'avance					
Total	656 586	281 708	371 231	3 647	668 080

Au cours de l'exercice 2012, les opérations suivantes ont été conclues :

- un emprunt obligataire de 100 millions d'euros à 5 ans émis par la société Altarea sca le 21 décembre 2012 à un taux fixe de 3,65%; les obligations sont cotées sur Nyse Euronext Paris à compter de cette date.
- Une réduction nette de 209 millions d'euros ;

Au 31 décembre 2012, la dette s'élève à 402 millions d'euros dont 386 M€ sur Natixis, 15 M€ sur BECM et 1 M€ sur LCL ; le tirage de 15 M€ sur BECM se rattache à une nouvelle ligne de crédit de 35 M€ signée en juillet 2012 ; le tirage de 1 M€ sur LCL se rattache à une nouvelle ligne de crédit de 40M€ signée en décembre ; en outre, la société a signé en juillet 2 nouvelles lignes de 35 et 60 M€ auprès de Natixis, qui ne feront l'objet de tirage qu'à compter de juin 2013.

■ Tableau des charges à payer dans les postes du bilan (en milliers d'euros)

Charges à payer inclus dans les postes du bilan	31/12/2012	31/12/2011
Emprunts et dettes financières	15 906	521
Fournisseurs et comptes rattachés	5 842	5 284
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 756	2 453
Impôts, taxes et versements assimilés	67	59
Groupe et associés	1 815	6 445
Divers	985	368
Total	28 371	15 129

3.3. Notes sur le compte de résultat

3.3.1. Chiffre d'affaires (en milliers d'euros)

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	31/12/2012	31/12/2011
Loyers & Charges locatives refacturées	27 655	30 292
Droits d'entrée	781	170
Prestations	10 637	9 568
Autres	334	129
Total	39 408	40 159

3.3.2. Autres produits d'exploitation (en milliers d'euros)

Ventilation des autres produits d'exploitation (en milliers d'euros)

Produits d'exploitation	31/12/2012	31/12/2011
Production immobilisée	10 620	10 612
Reprises de provisions & dépréciations	4 034	2 230
Refacturations intra groupe et transferts de charges	83	164
Autres	117	32
Total	14 854	13 038

La hausse des autres produits d'exploitation s'explique principalement par la hausse des reprises de provisions et dépréciations suite aux livraisons de 4 plans d'actions gratuites en 2012.

Les reprises sont constituées essentiellement de la reprise de provisions pour attribution d'actions gratuites pour 3,9 millions d'euros.

3.3.3. Charges d'exploitation (en milliers d'euros)

Les charges d'exploitation correspondent aux charges supportées par la société Altarea au titre de son activité foncière (Charge locatives, taxes foncières, dotations aux amortissements) et au titre de son activité de holding.

		31/12/2012	31/12/2011
Charges locatives et Copropriété	(1)	3 629	4 958
Entretien et Réparations		313	324
Primes d'Assurance		260	458
Commissions et honoraires	(2)	12 700	10 140
Publicité et relations publiques	(3)	736	1 025
Services Bancaires et comptes assimilés		2 908	462
Impôts & Taxes	(4)	1 838	1 843
Charges de personnel	(6)	6 418	3 234
Dotations aux amortissements et provisions		11 908	12 799
Achats immobilisés	(5)	10 620	10 612
Indemnités de résiliation et d'éviction		298	40
Autres Charges		1 790	2 776
Total charges d'exploitation		53 419	48 671

- (1) Les charges locatives sont refacturées aux preneurs dans leur quasi-totalité.
- (2) Les honoraires comprennent en particulier la rémunération de la gérance d'Altafi 2, pour sa part fixe et une fraction de sa part variable assise sur les acquisitions ou cessions d'actifs de la société, 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.
- (3) Le poste publicité et communication intègre les coûts encourus pour la communication financière et institutionnelle, la communication interne, le mécénat et le parrainage.
- (4) Les taxes foncières sur les centres commerciaux représentent 1,4 million d'euros. Ces taxes sont refacturées aux locataires dans leur quasi-totalité.
- (5) Les achats immobilisés en 2012 sont relatifs à l'extension du centre commercial de Toulouse Occitania et ont été activés en contrepartie de la production immobilisée constatée dans les autres produits d'exploitation.
- (6) La variation de ce poste est principalement due à la livraison des AGA selon le plan 17, 18, 19, et 22. la rémunération allouée aux membres du conseil de surveillance s'élève à 288 milliers d'euros.

3.3.4. Résultat financier (en milliers d'euros)

	31/12/2012	31/12/2011
Produits financiers		
- Dividendes	49 792	8 569
- Intérêts sur prêts	2 908	3 431
- Produits de comptes courants	3 409	9 465
- Autres produits financiers/SWAP	1 340	
- Commissions sur Cautions	2 539	2 681
- Boni de transmission universelle de patrimoine Alta Développement Russie		1 180
- Remontées filiales	90	432
- Reprises sur provisions pour dépréciations des immobilisations financières		20 730
- Reprises sur provisions pour dépréciations des VMP		18
- Autres produits financiers	15	8
- Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	7	0
Total	60 100	46 515
Charges financières		
- Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	25 589	0
- Dotations financières pour dépréciations des VMP		13
- Pertes s/ créance liées à des participations		20 926
- Intérêts sur emprunts externes	10 063	12 969
- Charges de comptes courants	229	1 191
- Charges sur instruments financiers (Swaps, Caps)	29 290	7 674
- Intérêts bancaires	1	1
- Remontés filiales	329	1 090
- Mali de fusion Alta Développement Espagne		4 691
Total	65 501	48 556
Résultat Financier	(5 401)	(2 041)

Le poste « dividendes » est constitué d'une distribution effectuée par la filiale Foncière Altarea à hauteur de 47,9 millions d'euros et d'une distribution de 1,6 million d'euros effectuée par la filiale Alta Blue qui détiennent au travers de leurs participations indirectement des centres commerciaux en exploitation.

Le poste dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions est composée de la dépréciation des titres Alta développement Italie pour 13,8 millions d'euros et du compte courant Altalux Italie pour 11,8 millions d'euros.

Les charges sur instruments financiers comprennent les flux d'intérêts de l'exercice payés par Altarea et les soultes encourues en 2012 pour un montant de 24,9 millions d'euros au titre des restructurations de couverture de taux. Le règlement de ces soultes est intervenu en juillet 2012 pour 9,3 millions d'euros et janvier 2013 pour 15,5 millions d'euros.

3.3.5. Résultat exceptionnel (en milliers d'euros)

	31/12/2012	31/12/2011
Produits Exceptionnels		
- Produits exceptionnels sur opérations de gestion	7 050	
* Dont indemnité reçue	7 050	
- Produits exceptionnels sur opérations en capital	19 204	43 692
* Dont produits de cession d'actifs	5 532	40 062
* Dont Refacturation livraison actions gratuites aux salariées	13 672	3 630
- Reprises sur provisions et transferts de charges	644	
* Dont reprises aux provisions pour garantie locative	644	
Total	26 898	43 692
Charges Exceptionnelles		
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	919	1
* Dont travaux preneurs	180	
* Dont provision Garantie locative	739	
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital	18 024	40 197
* Dont charges sur cession de titres		
* Dont charges sur cession d'actifs	4 312	36 479
* Dont coût des actions gratuites	13 712	3 718
- Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		644
* Dont provisions pour garantie locative		644
Total	18 944	40 842
Résultat Exceptionnel	7 955	2 850

Le résultat exceptionnel est principalement impacté par les opérations de cession d'actifs en 2012 et par l'indemnité reçue dans le cadre d'un litige pour 7 millions d'euros.

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 (en milliers d'euros)

	Résultat avant impôt			Impôt			Résultat net		
	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total
Résultat d'exploitation	5 213	(4 374)	840				5 213	(4 350)	864
Résultat financier	8 517	(1 744)	6 773				8 517	(1 744)	6 773
Résultat exceptionnel	650	7 025	7 675				650	7 025	7 675
Total	14 380	907	15 287	24	24	24	14 380	931	15 311

La société ne supporte par ailleurs pas d'impôt sur l'exercice.

■ Accroissement et allègement de la dette future d'impôt (en milliers d'euros)

	31/12/2011	Variations	31/12/2012
Allègements		+	-
- Organic	(37)	10	(58)
- Déficit fiscal	(306 881)		979
Base Totale	(306 918)	10	921
			(305 986)
Impôt ou économie d'impôt au taux de 33,33%	102 296	(3)	(307)
			101 985

La totalité du déficit provient du secteur taxable.

■ Proposition de rectification

Altarea a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices clos les 31 décembre 2007 et 31 décembre 2008. Aucune sortie de ressource n'est susceptible d'être engagée compte tenu de la situation fiscale de la Société. Une interlocution s'est tenue avec l'administration fiscale le 29 novembre 2012 et s'est conclue par

le maintien par l'administration fiscale de sa position par courrier en date du 17 décembre 2012. En accord avec ses conseils, la Société, quant à elle, maintient sa position et poursuit la procédure de contestation. En conséquence, aucune provision n'a été dotée au 31 décembre 2012.

3.4. Autres renseignements

3.4.1. Opérations avec les sociétés liées (en milliers d'euros)

Postes concernés au bilan	Montant au bilan	dont entreprises liées
Actif		
Titres de participations et autres titres	938 391	938 391
Créances rattachées à des participations	95 119	95 119
Prêts	141 971	141 826
Créances clients et comptes rattachés	18 952	13 595
Autres créances	10 099	116
Trésorerie et charges constatées d'avance	14 058	
Amortissements et Provisions	79 021	
Passif		
Provisions	3 360	
Emprunts et dettes financières	635 272	113 522
Dettes fournisseurs	13 774	3 167
Dettes fiscales et sociales	6 270	0
Dettes diverses et produits constatés d'avance	1 270	16

Postes concernés du compte de résultat	Montant net au résultat	dont entreprises liées
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises et biens		
Prestations de services & Loyers	39 408	10 705
Reprises & Transfert de charge	4 117	83
Autres Produits	117	
Charges d'exploitation		
Achats et charges externes	40 692	7 196
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	11 908	
Autres charges	820	
Produits financiers		
Produits financiers de participation	53 292	53 292
Autres intérêts et produits financiers	6 809	5 452
Reprises & Transfert de charge		
Charges financières		
Quote-part de pertes acquies des filiales		
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	25 589	
Intérêts et charges assimilées	39 912	558
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	7 050	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	19 204	13 668
Reprises et transferts de charges	644	
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	919	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	18 024	
Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		

Les conventions suivantes ont été autorisées préalablement par le Conseil de surveillance du 11 décembre 2012 :

- Emission par ALTAREA de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée pour un montant nominal total de 109 millions d'euros et souscrits intégralement par la Société APG STRATEGIC REAL ESTATE POOL par contrat de souscription du 11 décembre 2012.
- Acquisition par ALTAREA auprès de la Société AZUR FRANCE II SARL de 74.259 actions Alta Blue pour un prix de cession global de 5,4 millions d'euros .

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.

3.4.3. Engagements hors bilan

■ Instruments financiers (en milliers d'euros)

ALTAREA détient un portefeuille de swaps et de CAP 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	2012	2011
SWAP / Total (Nominal)	675 000	675 000
CAP / Total (Nominal)	188 937	189 527
Total	863 937	864 527

La juste valeur des instruments de couverture représente un montant négatif de – 43,5 millions d'euros au 31 décembre 2012.

Incidence sur le compte de résultat en milliers d'euros

	2012	2011
Produits d'intérêts	1 340	
Charges d'intérêts	(4 423)	(5 156)
Primes et soultes payées	(24 868)	(2 518)
Total	(27 950)	(7 674)

Le règlement des soultes est intervenu en juillet 2012 pour 9,3 millions d'euros et janvier 2013 pour 15,5 millions d'euros.

Tableau des échéances de swap et cap à fin décembre en milliers d'euros

	2012	2013	2014	2015	2016
Swap	675 000	500 000	750 000	750 000	750 000
Cap	188 937	188 357			
Altarea Payeur Taux Fixe (Total)	863 937	688 357	750 000	750 000	750 000

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 131 milliers d'euros au 31/12/2012.

■ Engagements donnés

La Tranche A (259 M€) 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 a consenti, au profit de la banque IXIS, un nantissement des titres de la SAS Foncière ALTAREA en garantie d'une ouverture de crédit revolving "Tranche B" d'un montant initial de 460 millions d'euros (175 M€ ayant été tirés), dont l'échéance finale de remboursement est le 9 juin 2013.

Altarea SCA se porte caution sur des emprunts portés par d'autres sociétés du groupe à hauteur de 669 M€. Ces engagements comprennent principalement une caution solidaire d'Altarea SCA en faveur de la société Cogedim SAS auprès de Natixis au titre de l'emprunt d'acquisition de Cogedim d'un montant de 224 millions d'euros.

Les covenants spécifiques aux crédits corporate portés par la société Altarea SCA représentant un montant de 831 millions d'euros (dont 329 millions d'euros non tirés) sont les suivants :

- Contrepartie : CIB IXIS / BECM / LCL / 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% (49,3% au 31 décembre 2012)
 - Résultat Opérationnel (colonne Cash flow des opérations ou FFO)/Coût de l'endettement net (Colonne FFO) de la Société \geq 2 (Interest Cover Ratio ou ICR Consolidé Altarea) (3,24 au 31 décembre 2012)

Les principaux autres engagements donnés par la Société sont principalement des cautions ou des cautions solidaires et portent sur un montant de 116 M€.

Altarea Sca a consenti une garantie de loyer à la société Deka, société propriétaire des murs d'un hôtel et de 3 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. A partir du 6 mai 2016, une nouvelle GAPD sera émise, déterminée en fonction d'un ratio de performance.

Altarea bénéficiait d'une option d'achat exerçable à tout moment pendant une durée de 7 années à compter du 30 juin 2010 pour acquérir une quote-part des comptes courants auprès de ses partenaires dans la société Alta Blue à hauteur de 66,7 millions d'euros. Au 13 décembre 2012, Altarea a exercé son option.

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 31.12.2011	Attribution	Options exercées	Options annulées	Options en circulation au 31.12.2012
Plans d'options sur titres Altarea								
4 janvier 2005	26 500	3625	04/01/2009 - 04/01/2012					
options supplémentaires - augmentation de capital	857	17000	04/01/2009 - 04/01/2012					
13 mars 2006	1 950	11902	12/03/2010 - 13/03/2013	660				660
options supplémentaires - augmentation de capital	657	17000	12/03/2010 - 13/03/2013	150				150
30 janvier 2007	3 800	17581	30/01/2011 - 30/01/2014	600				600
options supplémentaires - augmentation de capital	1 058	17000	30/01/2011 - 30/01/2014	242				242
5 mars 2010	6 000	10450	05/03/2010 - 05/03/2013	4 200			(150)	4 050
Total	42 250			6 048			(150)	5 898

Plan d'attributions d'actions gratuites

Date d'attribution (*)	Nombre de droits attribués	Dates d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2011	Attribution	Livraison	Droits annulés (**)	Droits en circulation au 31/12/2012
Plans d'attribution sur titres Altarea							
5 mars 2010	32 100	31 mars 2012	30 000		(30 000)		-
5 mars 2010	73 800	20 décembre 2012	71 300		(70 100)	(1200)	-
5 mars 2010	20 000	20 décembre 2012	20 000		(20 000)		-
5 mars 2010	20 000	20 décembre 2013	20 000				20 000
5 mars 2010	20 000	20 décembre 2014	20 000				20 000
5 mars 2010	16 700	5 mars 2012	16 700		(16 700)		-
16 décembre 2010	15 400	30 juin 2013	14 300			(1 100)	13 200
29 mars 2011	43	29 mars 2013	43				43
15 décembre 2011	1 000	15 décembre 2014	1 000				1 000
1 juin 2012	1 125	31 octobre 2014	-	1 125			1 125
Total	200 628		193 713	1 125	(136 800)	(2 300)	55 738

(*): l'attribution des droits est conditionnée par le respect de conditions de performance hors marché supposées remplies

(**): droits annulés pour motifs de départ ou du fait de conditions de performance non atteintes de manière certaine

■ 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.

3.4.4. Effectifs

L'effectif de la Société est de 6 personnes.

3.4.5. Evènements postérieurs à la clôture

Néant

TABEAU 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 avais	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	CAHT
FILIALES (+ 50%)											
SAS FONCIERE ALTAREA - 353 900 699	6 287	270 348	99,99%	579 507	579 507	25 258	25 258		58 272	48 000	430
SCA ALTAREIT - 553 091 050	2 627	197 719	99,63%	91 635	91 635	7 697	7 697		5 093		611
SNC TOULOUSE GRAMONT - 352 076 145	450	-321	99,99%	457	457	3 605	3 605		(329)		518
SNC ALTAREA MANAGEMENT - 509 105 537	10	90	99,99%	10	10	(1 915)	(1 915)		90		5 827
SAS ALTA DEVELOPEMENT ITALIE - 444 561 476	12 638	-24 428	99,80%	13 800		50 283	38 494		(21 680)		100
SAS ALTA BLUE - 522 193 796	5 278	376 749	61,77%	251 880	251 880	(64 912)	(64 912)		1 772	13 000	
SARL SOCOBAC - 352 781 389	8	153	100,00%								
SARL ALTALUX SPAIN	1 100	-77	100,00%	1 100	1 100	8 276	8 276		()		

Siège social des filiales et participations : 8 avenue Delcassé Paris 8^{ème}