

# Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

## **Altarea**

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

**Exercice clos le 31 décembre 2013**

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

Membre français de Grant Thornton  
International

### **Commissaire aux Comptes**

100, rue de Courcelles  
75849 Paris Cedex 17

## **ERNST & YOUNG et Autres**

### **Commissaire aux Comptes**

1/2 place des Saisons  
92400 Courbevoie – Paris La Défense 1

# Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

## Société ALTAREA

### 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. Ile-de-France**  
Membre français de Grant Thornton International

**ERNST & YOUNG et Autres**



**Michel RIGUELLE**  
Associé



**Jean-Roch VARON**  
Associé

# *Annexes*



**ALTAREA SCA**

**COMPTES ANNUELS  
DE L'EXERCICE CLOS  
AU 31 DÉCEMBRE 2013**

COMPTES ANNUELS  
DE L'EXERCICE CLOS  
LE 31 DÉCEMBRE 2013

## SOMMAIRE

<b>4.1</b>	<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b> .....	<b>3</b>
<b>4.2</b>	<b>BILAN</b> .....	<b>5</b>
<b>4.3</b>	<b>ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS</b> .....	<b>7</b>
4.3.1	Faits significatifs de l'exercice .....	7
4.3.2	Principes, règles et méthodes comptables .....	7
4.3.3	Commentaires, chiffres et tableaux annexes .....	11

## 4.1 COMPTE DE RÉSULTAT

### COMPTE DE RESULTAT (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
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>41 034,1</b>	<b>39 407,6</b>
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
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>49 102,7</b>	<b>54 262,1</b>
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
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>		
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
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>46 026,1</b>	<b>53 419,1</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>3 076,6</b>	<b>8 843,0</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
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
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>31 489,8</b>	<b>60 100,3</b>
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	-
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>92 959,0</b>	<b>65 501,0</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(61 469,4)</b>	<b>(5 400,7)</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>(58 392,5)</b>	<b>(4 557,7)</b>



**COMPTE DE RESULTAT (suite)**

En milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
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
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>310 441,5</b>	<b>26 898,5</b>
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	—	—
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>135 218,7</b>	<b>18 943,5</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>175 222,8</b>	<b>7 955,0</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	—	—
Impôts sur les bénéfices	(88,3)	(24,3)
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>391 034,0</b>	<b>141 260,9</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>274 115,4</b>	<b>137 839,3</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>116 918,6</b>	<b>3 421,5</b>

## 4.2 BILAN

### BILAN ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2013	31/12/2012
Capital souscrit non appelé	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
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	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
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	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
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
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>1549 258,2</b>	<b>121 132,3</b>	<b>1428 126,0</b>	<b>1333 971,8</b>
Avances et acomptes versés sur commandes	271,7	-	271,7	305,1
<b>CREANCES</b>				
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	-	-	-	-
<b>TRESORERIE ET DIVERS</b>				
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
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>53 330,8</b>	<b>753,8</b>	<b>52 577,0</b>	<b>42 839,0</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1602 589,0</b>	<b>121 886,0</b>	<b>1480 703,0</b>	<b>1376 810,8</b>

**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
Ecart 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)
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>116 918,6</b>	<b>3 421,5</b>
Subventions d'investissements	-	-
Provisions réglementées	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>743 822,2</b>	<b>662 866,0</b>
Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	109 000,0	109 000,0
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>109 000,0</b>	<b>109 000,0</b>
Provisions	1 376,6	3 359,5
<b>PROVISIONS</b>	<b>1 376,6</b>	<b>3 359,5</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
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
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 545,9	9 588,1
Dettes fiscales et sociales	5 191,0	6 270
<b>AUTRES DETTES</b>		
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)
<b>DETTES</b>	<b>626 504,4</b>	<b>653 536,0</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 480 703,2</b>	<b>1 491 811,0</b>

## 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 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.

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

#### OPERATIONS 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 Areal, 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 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, 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, 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.

## 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 PRETS

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 (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 1er 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 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 (en milliers d'euros)

Immobilisations incorporelles:	31/12/2012	Augmentation	Diminution	31/12/2013
Logiciels	585,6	112,1	-	697,7
<b>Total</b>	<b>585,6</b>	<b>112,1</b>	<b>-</b>	<b>697,7</b>

Tableau des amortissements des immobilisations incorporelles

Amortissements	31/12/2012	Dotations	Reprises	31/12/2013
Logiciels	181,5	229,5	-	411,0
<b>Total</b>	<b>181,5</b>	<b>229,5</b>	<b>-</b>	<b>411,0</b>

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

Autres immobilisations incorporelles	31/12/2012	Augmentation	Diminution	31/12/2013
Mati de fusion	9 417,0	-	-	9 417,0
Immobilisations incorporelles en cours	-	391,3	-	391,3
<b>Total</b>	<b>9 417,0</b>	<b>391,3</b>	<b>-</b>	<b>9 808,3</b>

#### 4.3.3.1.2 Immobilisations corporelles

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

Immobilisations corporelles	31/12/2012	Acquisition Apport	Sortie Cession	31/12/2013
Terrains	47 888,0	653,0	26 164,2	22 376,8
<b>CONSTRUCTIONS</b>	<b>233 209,0</b>	<b>-</b>	<b>141 903,6</b>	<b>91 305,4</b>
Structure (Gros Œuvre et VRD)	97 663,3	-	61 171,3	36 492,0
Façades, Etanchéité	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
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS</b>	<b>157,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>157,7</b>
Installations techn., 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	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>	<b>559,0</b>	<b>4 730,1</b>	<b>-</b>	<b>5 289,1</b>
Foncier	112,0	70,9	-	182,9
Constructions	-	4 183,6	-	4 183,6
Autres	447,0	475,6	-	922,6
<b>Total</b>	<b>281 813,7</b>	<b>5 383,1</b>	<b>168 067,8</b>	<b>119 129,0</b>



Les variations de l'exercice concernent principalement :

- l'apport du centre commercial Gramont, dont la valeur nette comptable s'élevait à 122 M€, 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	31/12/2012	Dotations	Reprises	31/12/2013
TERRAINS	47,2	4,0		50,6
<b>CONSTRUCTIONS</b>	<b>52 585,7</b>	<b>8 826,9</b>	<b>34 096,5</b>	<b>27 316,2</b>
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
Equipements 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
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS</b>	<b>42,2</b>	<b>29,1</b>	<b>-</b>	<b>72,3</b>
Installations techn., 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	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>52 675,2</b>	<b>8 860,0</b>	<b>34 096,5</b>	<b>27 409,0</b>

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

#### 4.3.3.1.3 Immobilisations financières

Tableau des immobilisations financières brutes

Immobilisations Financières	31/12/2012	Augmentation	Diminution	31/12/2013
<b>TITRES DE PARTICIPATIONS</b>	<b>938 390,6</b>	<b>418 553,4</b>	<b>199 732,3</b>	<b>1157 211,7</b>
<b>CREANCES FINANCIERES</b>	<b>237 209,4</b>	<b>201 372,6</b>	<b>176 172,0</b>	<b>262 410,2</b>
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
<b>Total</b>	<b>1 175 600,0</b>	<b>619 926,0</b>	<b>375 904,3</b>	<b>1 419 622,0</b>

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 Areal.

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	31/12/2012	Augment. de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2013
		Dotations	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
<b>Total</b>	<b>25 589,0</b>	<b>67 694,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>93 283,0</b>

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 (en milliers d'euros)

Créances	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
<b>Autres créances</b>	<b>16 537,1</b>		<b>16 537,1</b>	<b>10 099,0</b>
Personnel et comptes rattachés	320,7		320,7	94,0
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 911,9		2 911,9	7 387,0
Etat, 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
<b>Total</b>	<b>33 509,2</b>	<b>753,8</b>	<b>32 755,5</b>	<b>28 501,2</b>

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

Créances	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		
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 911,9	2 911,9		
Etat, 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		
<b>Total</b>	<b>33 509,2</b>	<b>33 509,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan	31/12/2013	31/12/2012
Prêts	2 176,9	3 527,0
Etat - produits à recevoir	111,3	38,3
Créances clients	4 641,8	3 473,5
Autres Débiteurs divers	196,0	267,0
<b>Total</b>	<b>7 126,0</b>	<b>7 305,8</b>

#### 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.

	31/12/2012	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2013
Actions propres	13 753,2	10 403,3	5 119,0		19 037,5
<b>Total</b>	<b>13 753,2</b>	<b>10 403,3</b>	<b>5 119,0</b>	<b>-</b>	<b>19 037,5</b>
Nb 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 (en milliers d'euros)

Tableau des dépréciations (en milliers d'euros)

Provisions pour Dépréciations	31/12/2012	Augment. 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		
<b>Total</b>	<b>26 164,3</b>	<b>67 938,0</b>		<b>65,5</b>	<b>-</b>	<b>94 036,8</b>

### 4.3.3.2 Notes sur le bilan passif

#### 4.3.3.2.1 Capitaux propres

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

Capitaux Propres	31/12/2012	Distribution Affectation	Augment. capital et apports	Résultat 2013	31/12/2013
Capital Social	166 735,0		10 411,2		177 146,2
Prime d'émission / apport / Ecart 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					
Report à nouveau					
Résultat de l'exercice	3 421,5	(3 421,5)		116 918,6	116 918,6
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
<b>Total</b>	<b>652 865,0</b>	<b>(109 504,6)</b>	<b>73 542,1</b>	<b>116 918,6</b>	<b>743 822,1</b>

Après affectation de 5 % du résultat de l'exercice soit 171 milliers d'euros à la réserve légale, l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 27 juin 2013 a décidé le versement d'un dividende de 10,00 € 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 précipitaire 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'Areal.

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 € et de 10 parts de commandité au nominal de 100 €.

#### 4.3.3.2.2 Provisions

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

Provisions pour Risques & Charges	31/12/2012	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2013
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Autres provisions pour risques et charges	3 359,5	342,0		2 325,4	1 376,5
<b>Total</b>	<b>3 359,5</b>	<b>342,0</b>	<b>-</b>	<b>2 325,4</b>	<b>1 376,5</b>

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 (en milliers d'euros)

Emprunts et autres Dettes	31/12/2013	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2012
<b>DETTES FINANCIERES</b>	<b>605 270,2</b>	<b>243 409,6</b>	<b>359 905,2</b>	<b>1 955,4</b>	<b>635 269,0</b>
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
<b>DETTES ET AUTRES DETTES</b>	<b>21 234,2</b>	<b>21 234,2</b>			<b>21 316,0</b>
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			
<b>Total</b>	<b>626 504,4</b>	<b>264 643,8</b>	<b>359 905,2</b>	<b>1 955,4</b>	<b>656 585,0</b>

Au cours de l'exercice 2013, les opérations suivantes ont été conclues :

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	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
<b>Total</b>	<b>9 573,8</b>	<b>28 370,7</b>

### 4.3.3.3 Notes sur le compte de résultat

#### 4.3.3.3.1 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 en milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Loyers & 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
<b>Total</b>	<b>41 034,1</b>	<b>39 407,6</b>

#### 4.3.3.3.2 Autres produits d'exploitation (en milliers d'euros)

Produits d'exploitation en milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Production immobilisée	5 121,5	10 620,4
Reprises de provisions & dépréciations	2 931,5	4 033,6
Refacturations intra groupe et transferts de charges	-	82,9
Autres	15,7	117,5
<b>Total</b>	<b>8 068,7</b>	<b>14 854,4</b>

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 (en milliers d'euros)

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	(1)	4 839,9	3 629,4
Entretien et Réparations		626,3	313,3
Primes d'Assurance		174,9	259,9
Commissions et honoraires	(2)	14 466,7	12 700,1
Publicité et relations publiques	(3)	998,1	736,0
Services Bancaires et comptes assimilés		817,8	2 908,5
Impôts & Taxes	(4)	4 094,9	1 837,9
Charges de personnel	(6)	3 116,1	6 418
Dotations aux amortissements et provisions		10 236,9	11 907,5
Achats immobilisés	(5)	5 121,5	10 620,4
Indemnités de résiliation et d'éviction		150,0	298,3
Autres Charges		1 383,0	1 789,8
<b>Total</b>		<b>46 026,0</b>	<b>53 419,1</b>

- (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, 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 1,5 million d'euros. Ces taxes sont refacturées aux locataires dans leur quasi-totalité.

- (5) 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.
- (6) La variation de ce poste est due à la livraison des AGA selon le plan 17, 18, 19 et 22 de l'exercice 2012.

#### 4.3.3.4 Résultat financier (en milliers d'euros)

##### RESULTAT FINANCIER

En milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
<b>Produits financiers</b>		
- 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
<b>Total</b>	<b>31 489,8</b>	<b>60 100,3</b>
<b>Charges financières</b>		
- 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
- Remontées filiales	27,5	328,7
<b>Total</b>	<b>92 959,0</b>	<b>65 501,0</b>
	<b>Résultat Financier</b>	
	<b>(61 469,1)</b>	<b>(5 400,7)</b>

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 (en milliers d'euros)

##### RESULTAT EXCEPTIONNEL

En milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
<b>Produits Exceptionnels</b>		
- 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
<b>Total</b>	<b>310 441,5</b>	<b>26 898,5</b>
<b>Charges Exceptionnelles</b>		
- 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	–	–
<b>Total</b>	<b>135 218,7</b>	<b>18 943,5</b>
	<b>Résultat Exceptionnel</b>	<b>175 222,8</b>
		<b>7 955,0</b>

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

En milliers d'euros	Résultat avant impôt			Impôt		Résultat net	
	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total	Secteur taxable	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
<b>Total</b>	<b>10 442,9</b>	<b>(61 336,4)</b>	<b>(50 893,5)</b>	<b>–</b>	<b>10 442,9</b>	<b>(61 336,4)</b>	<b>(50 893,5)</b>

##### Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

En milliers d'euros	31/12/2012	Variations		31/12/2013
<b>Allègements</b>		+		
- 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)
<b>Impôt ou économie d'impôt en faveur de</b>	<b>33,33%</b>	<b>(102 133,1)</b>	<b>18,6</b>	<b>(119 087,9)</b>



## 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 (en milliers d'euros)

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

Postes concernés au bilan	Montant au bilan	dont entreprises liées
<b>Actif</b>		
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
<b>Passif</b>		
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 au compte de résultat	Montant au compte de résultat	dont entreprises liées
<b>Produits d'exploitation</b>		
Ventes de marchandises et biens		
Prestations de services & Loyers	41 034,1	11 479,4
Reprises & Transfert de charge	2 931,5	
Autres Produits	15,7	
<b>Charges d'exploitation</b>		
Achats et charges externes	35 212,3	5 760,3
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	10 236,7	
Autres charges	577,0	
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers de participation	14 544,2	14 544,2
Autres intérêts et produits financiers	16 920,3	16 871,7
Reprises & Transfert de charge	25,4	
<b>Charges financières</b>		
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
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	310 441,5	1 570,4
Reprises et transferts de charges		
<b>Charges exceptionnelles</b>		
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 (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.

Instrument 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
<b>Total</b>	<b>703 856,5</b>	<b>863 937,0</b>

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 (EN MILLIERS D'EUROS)

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)
<b>Total</b>	<b>(4 725,7)</b>	<b>(27 950,3)</b>

### TABLEAU DES ÉCHÉANCES DE SWAP ET CAP À FIN DÉCEMBRE (EN MILLIERS D'EUROS)

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				
<b>Altarea Payeur Taux Fixe (Total)</b>	<b>703 856,5</b>	<b>750 000,0</b>	<b>750 000,0</b>	<b>750 000,0</b>	<b>750 000,0</b>

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 M€. Ces engagements comprennent principalement des cautions solidaires octroyées

[www.altareacogedim.com](http://www.altareacogedim.com)

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 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. 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
<b>Plans d'options sur titres Altarea</b>								
13 mars 2006	1 950	119,02	13/03/2010 - 13/03/2013	553	-	(553)	-	-
options supplémentaires - augmentation de capital	557	170,00	13/03/2010 - 13/03/2013	156	-	(156)	-	-
30 janvier 2007	5 800	175,91	30/01/2011 - 30/01/2014	850	-	-	-	850
options supplémentaires - augmentation de capital	1 668	170,00	30/01/2011 - 30/01/2014	242	-	-	-	242
8 mars 2010	5 500	104,56	08/03/2010 - 08/03/2013	4 100	-	(4 100)	-	-
<b>Total</b>	<b>12 893</b>			<b>5 899</b>		<b>(4 100)</b>	<b>(706)</b>	<b>1 092</b>

## PLAN D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Dates d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2012	Attribution	Livraison	Droits annulés (*)	Droits en circulation au 31/12/2013
<b>Plans d'attribution sur titres altarea</b>							
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)	3 000
16 décembre 2010	15 400	30 juin 2013	15 290	-	(12 400)	(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	4 000	2 avril 2015	-	4 000	-	-	4 000
15 mai 2013	3 000	15 juin 2015	-	3 000	-	-	3 000
17 juin 2013	3 000	17 avril 2016	-	3 000	-	-	3 000
<b>Total</b>	<b>166 838</b>		<b>45 738</b>	<b>100 700</b>	<b>(15 800)</b>	<b>(33 450)</b>	<b>75 328</b>

## 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 6 personnes.

#### 4.3.3.4.5 Informations liées aux fusions et opérations assimilées

La fusion-absorption d'Areal par Altarea SCA est intervenue le 28 juin 2013 avec effet rétroactif au 1er juin 2013. La société Areal détenait 15% de la société Bercy Village 2.

Les éléments d'actif et de passif sont apportés, par absorption de la société Areal 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 Areal de 18 560 000 euros.

Les coûts externes sont comptabilisés en prime d'émission.

#### 4.3.3.4.6 Evènements postérieurs à la clôture

Il n'y a pas d'évènements majeurs postérieurs à la clôture et antérieurs à la date d'arrêtés 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	Capitales propres autres que le capital	Quota part détenue	Valeur Bénéfice des titres	Valeur Nettes des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des Prêts et Avances	Mouva- ment des cambio- riaux et avals	Résultats du dernier exercice cité	Dividendes encaissés par la société	CAHT
<b>FILIALES (+ 50%)</b>											
SAS FONCIERE 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 DEVELOPPEMENT 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		-
<b>PARTICIPATIONS (10 à 50%)</b>											
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 8<sup>e</sup>