

**ALTAREA**

**COMPTES CONSOLIDES  
DE L'EXERCICE CLOS  
le 31 décembre 2012**

*Le Conseil de Surveillance d'Altarea SCA qui s'est tenu le 27 février 2013 a examiné les comptes consolidés établis au titre de l'exercice 2012, préalablement arrêtés par la Gérance.*

*Les commissaires aux comptes ont effectué leurs procédures d'audit sur ces comptes et le rapport de certification relatif à la certification des comptes consolidés est en cours d'émission.*

# SOMMAIRE

<b>Informations relatives à la Société .....</b>	<b>3</b>
<b>Etat de la situation financière consolidée .....</b>	<b>4</b>
<b>Etat du résultat global consolidé .....</b>	<b>5</b>
<b>Etat des flux de trésorerie consolidés.....</b>	<b>6</b>
<b>Etat de variation des capitaux propres consolidés .....</b>	<b>7</b>
<b>Compte de résultat analytique .....</b>	<b>8</b>
<b>Notes annexes aux comptes consolidés.....</b>	<b>9</b>
1 Principes et méthodes comptables .....	9
2 Changements comptables .....	23
3 Secteurs opérationnels .....	25
4 Faits significatifs de l'exercice.....	28
5 Périmètre de consolidation .....	31
6 Regroupement d'entreprises.....	39
7 Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 .....	41
8 Notes sur l'état de la situation financière consolidée .....	44
9 Notes sur l'état du résultat global consolidé .....	69
10 Notes sur l'état des flux de trésorerie .....	75
11 Instruments financiers et risques de marché .....	78
12 Dividendes proposés et versés .....	84
13 Parties liées.....	85
14 Engagements du groupe.....	87
15 Effectif et engagements envers les salariés .....	90
16 Evénements postérieurs à la date de clôture .....	93

## Informations relatives à la Société

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

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

Altarea et ses filiales, « Altarea ou la Société », exercent une activité de foncière multicanal sur le marché des centres commerciaux physiques et « online ». Cette activité foncière inclut des fonctions d'asset et de property management internalisées au sein du groupe.

Altarea est aussi un opérateur global du marché de l'immobilier à la fois foncière de développement dans le secteur des centres commerciaux physiques, et

acteur significatif des secteurs de la promotion Logements et Bureaux. Altarea intervient ainsi sur l'ensemble des classes d'actifs (centres commerciaux, bureaux, hôtels et logements).

Altarea est un interlocuteur privilégié des collectivités locales.

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

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

Le Conseil de Surveillance qui s'est tenu le 27 février 2013 a examiné les comptes consolidés établis au titre de l'exercice 2012 et arrêtés par la Gérance.

## Etat de la situation financière consolidée

En millions d'euros	Note	31/12/2012	31/12/2011
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>3 617,5</b>	<b>3 241,2</b>
Immobilisations incorporelles	8.1	276,7	264,9
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>		166,6	193,1
<i>dont Marques</i>		98,6	66,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		11,5	5,2
Immobilisations corporelles	8.2	11,4	12,9
Immeubles de placement	8.3	3 200,3	2 820,5
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		3 037,3	2 625,5
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		163,0	195,0
Participations dans les entreprises associées et autres participations non consolidées	8.4	84,7	76,5
Créances et autres actifs financiers non courants	8.6	18,3	16,9
Impôt différé actif	9.9	26,0	49,5
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>1 504,3</b>	<b>1 402,1</b>
Actifs non courants détenus en vue de la vente	8.3	4,8	55,3
Stocks et en-cours nets	8.8	702,6	684,2
Clients et autres créances	8.9	456,7	390,2
Créance d'impôt sur les sociétés	9.9	1,8	1,0
Créances et autres actifs financiers courants	8.6	16,3	7,4
Instruments financiers dérivés	11	0,3	0,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	321,8	263,2
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>5 121,8</b>	<b>4 643,3</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>1 362,0</b>	<b>1 116,1</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA</b>	8.11	<b>1 023,7</b>	<b>988,1</b>
Capital		131,7	120,5
Primes liées au capital		481,6	509,9
Réserves		354,6	269,4
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA		55,9	88,3
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>		<b>338,2</b>	<b>128,0</b>
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		224,9	122,2
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée		109,0	–
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		4,3	5,8
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>2 371,8</b>	<b>2 259,9</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	8.12	2 254,2	2 185,4
<i>dont Prêts participatifs et comptes courants sous option à plus d'un an</i>		14,8	81,5
<i>dont Emprunts obligataires, non courant</i>		250,0	–
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		1 972,7	2 088,0
<i>dont Autres emprunts et dettes assimilées</i>		16,7	15,8
Autres provisions long terme	8.13	25,7	23,6
Dépôts et cautionnements reçus	8.14	29,1	25,2
Impôt différé passif	9.9	62,9	25,6
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>1 388,0</b>	<b>1 267,3</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	8.12	311,1	275,4
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>		282,3	251,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		2,7	5,3
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>		26,1	19,2
Instruments financiers dérivés	11	181,2	130,2
Dettes fournisseurs et autres dettes	8.10	892,9	860,5
Dettes d'impôt exigible	9.9	2,8	1,2
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>5 121,8</b>	<b>4 643,3</b>

## Etat du résultat global consolidé

<i>En millions d'euros</i>	Note	exercice 2012	exercice 2011
Revenus locatifs		160,4	162,1
Charges du foncier		(4,6)	(4,9)
Charges locatives non récupérées		(4,3)	(4,4)
Frais de gestion		(0,0)	(0,1)
Dotation nette aux provisions		(5,6)	(4,0)
<b>Loyers nets</b>	<b>9.1</b>	<b>145,8</b>	<b>148,8</b>
Chiffre d'affaires		1 074,5	927,3
Coûts des ventes		(887,4)	(775,2)
Charges commerciales		(40,8)	(35,5)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant		(5,6)	(10,9)
<b>Marge Immobilière</b>	<b>9.2</b>	<b>140,7</b>	<b>105,7</b>
Chiffre d'affaires distribution et autres		315,7	–
Achats consommés		(289,0)	–
Dotation nette aux provisions sur actif circulant		(2,3)	–
<b>Marge Distribution</b>	<b>9.3</b>	<b>24,4</b>	<b>–</b>
<b>Commissions Galerie Marchande</b>	<b>9.4</b>	<b>9,4</b>	<b>–</b>
Prestations de services externes		24,0	23,7
Production immobilisée et stockée		74,7	82,0
Charges de personnel		(120,4)	(99,2)
Autres charges de structure		(67,4)	(44,8)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(3,6)	(3,1)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>9.5</b>	<b>(92,6)</b>	<b>(41,4)</b>
Autres produits et charges		(7,3)	(8,6)
Dotations aux amortissements		(6,9)	(1,1)
Indemnités (frais) de transaction		7,9	(13,3)
<b>Autres</b>	<b>9.6</b>	<b>(6,3)</b>	<b>(23,0)</b>
Produits de cessions d'actifs de placement		147,0	103,2
Valeur comptable des actifs cédés		(150,7)	(99,0)
Dotation nette aux provisions		2,9	1,3
<b>Résultat sur cession d'actifs de placement</b>	<b>9.6</b>	<b>(0,8)</b>	<b>5,5</b>
Variations de valeur des immeubles de placement	9.6	20,0	76,1
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût	9.6	(0,4)	(6,1)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(0,2)	(0,1)
Dotation nette aux provisions	9.6	(0,8)	(0,2)
<b>RÉSULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>239,3</b>	<b>265,3</b>
Coût endettement net	9.7	(75,5)	(82,0)
Charges financières		(78,5)	(85,1)
Produits financiers		3,0	3,2
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	9.8	(78,4)	(80,4)
Actualisation des dettes et créances		(0,0)	(0,1)
Résultat de cession de participation	9.8	0,7	(0,1)
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	9.8	5,7	0,9
Dividendes		0,0	0,2
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>91,8</b>	<b>103,8</b>
Impôt sur les résultats	9.9	(31,6)	(9,6)
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>60,2</b>	<b>94,1</b>
dont Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA		55,9	88,3
dont Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		4,3	5,8
<b>Résultat net Part des actionnaires d'Altarea SCA de base par action (€)</b>	<b>9.10</b>	<b>5,37</b>	<b>8,81</b>
<b>Résultat net Part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)</b>	<b>9.10</b>	<b>5,30</b>	<b>8,62</b>

### Autres éléments du résultat global :

	exercice 2012	exercice 2011
<b>RESULTAT NET</b>	<b>60,2</b>	<b>94,1</b>
Ecart de conversion <i>dont impôts</i>		
<b>Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat</b>		
Ecart actuariels sur plan de retraite à prestations définies <i>dont impôts</i>	(1,0)	(0,1)
<b>Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(0,1)</b>
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(0,1)</b>
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>59,2</b>	<b>94,0</b>
dont Résultat net global des actionnaires d'Altarea SCA	54,9	88,2
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	4,3	5,8

## Etat des flux de trésorerie consolidés

	Note	exercice 2012	exercice 2011
<i>En millions d'euros</i>			
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>			
<b>Résultat net total consolidé</b>		<b>60,2</b>	<b>94,1</b>
Elim. de la charge (produit) d'impôt	9.9	31,6	9,6
Elim. des charges (produits) d'intérêts nettes		75,4	82,0
<b>Résultat net avant impôt et avant intérêts nets</b>		<b>167,2</b>	<b>185,8</b>
Elim. du résultat des entreprises associées	8.4	(5,7)	(0,9)
Elim. des amortissements et provisions		13,2	4,0
Elim. des ajustements de valeur	10	57,0	10,4
Elim. des résultats de cessions (1)		(0,0)	(4,2)
Elim. des produits de dividendes		(0,0)	(0,2)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	8.11	4,5	6,7
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>236,2</b>	<b>201,7</b>
Impôts payés	8.7	(2,1)	(3,0)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	8.7	(45,2)	17,4
<b>FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS</b>		<b>188,9</b>	<b>216,0</b>
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées	10	(129,2)	(131,5)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	10	(72,8)	1,1
Augmentation des prêts et des créances financières	8.6	(144,6)	5,7
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes (1)	10	148,4	103,1
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		(0,6)	(0,1)
Réduction des prêts et autres immobilisations financières	8.6	1,9	2,2
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés	10	(32,6)	(42,5)
Dividendes reçus	10	2,7	2,9
Intérêts encaissés		2,6	3,2
<b>FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT</b>		<b>(224,1)</b>	<b>(55,9)</b>
<b>Flux de trésorerie des activités de financement</b>			
Augmentation de capital		(0,0)	–
Titres subordonnés à durée indéterminée		109,0 (2)	–
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		36,6 (3)	1,2
Dividendes payés aux actionnaires d'Altarea SCA	12	(22,3)	(81,4)
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		0,0	0,0
Emission d'emprunts et autres dettes financières	8.12	525,0	282,9
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	8.12	(470,4)	(265,3)
Cession (acquisition) nette d'actions propres	8.11	(4,4)	(14,1)
Variation nette des dépôts et cautionnements	8.14	0,5	(0,3)
Intérêts versés		(77,7)	(82,3)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT</b>		<b>96,4</b>	<b>(159,2)</b>
<b>Variation de la trésorerie</b>		<b>61,2</b>	<b>0,9</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	10	<b>257,9</b>	<b>257,0</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie		263,2	262,4
Découvert bancaire		(5,3)	(5,5)
<b>Trésorerie de clôture</b>	10	<b>319,1</b>	<b>257,9</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie		321,8	263,2
Découvert bancaire		(2,7)	(5,3)

(1) Les résultats de cession présentés dans le calcul de la Marge Brute d'Autofinancement, sont présentés, comme dans l'état du résultat global, nets de coûts de transaction. De la même façon, les cessions d'actifs immobilisés sont présentés nets de coûts de transaction dans les flux de trésorerie d'investissement.

(2) Il s'agit des titres subordonnés à durée indéterminée émis par Altarea SCA et souscrits par APG

(3) Il s'agit de la part souscrite par les actionnaires minoritaires dans l'augmentation de capital de la filiale Altablue détentrice via sa filiale Aldeta du centre commercial de Cap 3000

## Etat de variation des capitaux propres consolidés

	Capital	Primes liées au capital	Elimination des actions propres	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
<i>En millions d'euros</i>							
<b>Au 1er janvier 2011</b>	<b>120,5</b>	<b>586,8</b>	<b>(17,7)</b>	<b>299,7</b>	<b>989,2</b>	<b>41,5</b>	<b>1 030,8</b>
Résultat Net	-	-	-	88,3	88,3	5,9	94,1
Ecart actuariel sur engagements de retraite	-	-	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,1)
Ecart de conversion	-	-	-	-	-	-	-
Résultat global	-	-	-	88,2	88,2	5,9	94,0
Distribution de dividendes	-	(76,9)	-	(4,5)	(81,4)	8,6	(72,8)
Augmentation de capital	-	-	-	(0,0)	(0,0)	5,7	5,7
Valorisation des paiements en actions	-	-	-	4,4	4,4	0,0	4,4
Elimination des actions propres	-	-	(9,2)	(3,2)	(12,4)	-	(12,4)
Transactions avec les actionnaires	-	(76,9)	(9,2)	(3,3)	(89,4)	14,3	(75,0)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	0,0	0,0	(0,1)	(0,0)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	0,0	0,0	66,4 <sup>(1)</sup>	66,4
Autres	-	0,0	-	0,0	0,0	(0,0)	0,0
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>120,5</b>	<b>509,9</b>	<b>(26,9)</b>	<b>384,6</b>	<b>988,1</b>	<b>128,0</b>	<b>1 116,1</b>
Résultat Net	-	-	-	55,9	55,9	4,3	60,2
Ecart actuariel sur engagements de retraite	-	-	-	(0,6)	(0,6)	(0,0)	(0,6)
Ecart de conversion	-	-	-	-	-	-	-
Résultat global	-	-	-	55,2	55,2	4,3	59,5
Distribution de dividendes	-	(86,2)	-	(5,1)	(91,4)	2,8	(88,6)
Augmentation de capital	11,2	57,9	-	(0,0)	69,1	103,3 <sup>(2)</sup>	172,4
Titres subordonnés à durée indéterminée	-	-	-	-	-	109,0 <sup>(3)</sup>	109,0
Valorisation des paiements en actions	-	-	-	3,0	3,0	0,0	3,0
Elimination des actions propres	-	-	13,1	(11,5)	1,6	-	1,6
Transactions avec les actionnaires	11,2	(28,3)	13,1	(13,7)	(17,7)	215,1	197,4
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	(1,8)	(1,8) <sup>(4)</sup>	(65,3) <sup>(1) (4)</sup>	(67,1)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	(0,0)	(0,0)	56,0 <sup>(5)</sup>	56,0
Autres	-	-	-	(0,0)	(0,0)	0,1	0,0
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>131,7</b>	<b>481,6</b>	<b>(13,8)</b>	<b>424,3</b>	<b>1 023,7</b>	<b>338,2</b>	<b>1 362,0</b>

(1) En 2011, les 66,4 M€ sont relatifs pour l'essentiel à la prise de contrôle de la société Rue du Commerce

En 2012, (63,2) M€ concernent l'OPA sur Rue du Commerce

(2) Il s'agit des intérêts minoritaires dans l'augmentation de capital de la filiale Altblue détentrice via sa filiale Aldeta du centre commercial de Cap 3000

(3) Il s'agit des titres subordonnés à durée indéterminée émis par Altarea SCA représentatifs d'intérêts minoritaires dans l'ensemble Altblue et sa filiale Aldeta détentrice du centre commercial de CAP 3000

(4) En 2012, sur les (1,8) M€ affectant les capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA, (1,7) M€ concernent le rachat d'une participation de 20 % auprès des fondateurs de la société Rue du Commerce dans la société Altacom, holding de la société Rue du Commerce et qui porte sa participation à 100%. Les (0,1) M€ restants sont liés à la relation Altareit

Cette opération de rachat affecte également les capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales à hauteur de (1,9) M€. L'impact de la relation Altareit sur les capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales s'élève à (0,2) M€

(5) Les 56,0 M€ concernent principalement le changement de méthode d'intégration de l'ensemble Altblue et sa filiale Aldeta détentrice du centre commercial de CAP 3000 (Intégration Proportionnelle à Intégration Globale)

*Un changement de méthode comptable a été appliqué de façon rétrospective au 1er janvier 2011 ; il est relatif à l'application des amendements d'IAS 19 « Avantages du personnel » et, plus spécifiquement, à la constatation en réserves (et non plus en résultat) des écarts d'évaluation des plans de retraite à prestations définies (écarts actuariels). L'impact sur le résultat net part des actionnaires d'Altarea SCA s'élève à +0,1 million d'euros au titre de l'exercice 2011.*

## Compte de résultat analytique

	2012			2011		
	Cash flow des opérations	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total	Cash flow des opérations	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>						
Revenus locatifs	160,4	–	160,4	162,1	–	162,1
Autres charges	(14,6)	–	(14,6)	(13,4)	–	(13,4)
<b>Loyers nets</b>	<b>145,8</b>	<b>–</b>	<b>145,8</b>	<b>148,8</b>	<b>–</b>	<b>148,8</b>
Prestations de services externes	18,0	–	18,0	16,5	–	16,5
Production immobilisée et stockée	12,2	–	12,2	15,1	–	15,1
Charges d'exploitation	(50,5)	(1,5)	(52,0)	(53,1)	(2,8)	(55,8)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(20,3)</b>	<b>(1,5)</b>	<b>(21,7)</b>	<b>(21,5)</b>	<b>(2,7)</b>	<b>(24,2)</b>
<b>Part des sociétés associées</b>	<b>9,4</b>	<b>(3,0)</b>	<b>6,4</b>	<b>8,2</b>	<b>(6,2)</b>	<b>2,0</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(1,7)</b>	<b>–</b>	<b>(1,8)</b>	<b>(1,9)</b>
<b>Gains / Pertes sur cessions d'actifs</b>	<b>–</b>	<b>4,8</b>	<b>4,8</b>	<b>–</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>
<b>Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement</b>	<b>–</b>	<b>19,6</b>	<b>19,6</b>	<b>–</b>	<b>70,0</b>	<b>70,0</b>
<b>Indemnités (frais) de transaction</b>	<b>–</b>	<b>9,1</b>	<b>9,1</b>	<b>–</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(0,6)</b>
<b>RESULTAT COMMERCE PHYSIQUES</b>	<b>135,0</b>	<b>27,3</b>	<b>162,2</b>	<b>135,4</b>	<b>64,9</b>	<b>200,4</b>
Chiffre d'affaires distribution et autres	315,7	(0,0)	315,7	–	–	–
Achats consommés	(289,0)	–	(289,0)	–	–	–
Dotation nette aux provisions	(2,3)	–	(2,3)	–	–	–
<b>Marge Distribution</b>	<b>24,4</b>	<b>(0,0)</b>	<b>24,4</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Commissions Galerie Marchande</b>	<b>9,4</b>	<b>–</b>	<b>9,4</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>(39,9)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(40,2)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(39,9)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(40,2)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(6,4)</b>	<b>(6,4)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Indemnités (frais) de transaction</b>	<b>–</b>	<b>(1,2)</b>	<b>(1,2)</b>	<b>–</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(1,7)</b>
<b>RESULTAT COMMERCE ONLINE</b>	<b>(6,0)</b>	<b>(7,9)</b>	<b>(13,9)</b>	<b>–</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(1,7)</b>
Chiffre d'affaires	948,6	–	948,6	821,5	–	821,5
Coût des ventes et autres charges	(820,7)	–	(820,7)	(719,9)	–	(719,9)
<b>Marge immobilière</b>	<b>127,8</b>	<b>–</b>	<b>127,8</b>	<b>101,7</b>	<b>–</b>	<b>101,7</b>
Prestations de services externes	0,6	–	0,6	1,0	–	1,0
Production stockée	57,4	–	57,4	63,0	–	63,0
Charges d'exploitation	(84,9)	(1,9)	(86,9)	(79,7)	(3,3)	(83,0)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(26,9)</b>	<b>(1,9)</b>	<b>(28,8)</b>	<b>(15,7)</b>	<b>(3,3)</b>	<b>(18,9)</b>
<b>Part des sociétés associées</b>	<b>(0,3)</b>	<b>–</b>	<b>(0,3)</b>	<b>0,1</b>	<b>–</b>	<b>0,1</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(2,9)</b>	<b>–</b>	<b>(1,1)</b>	<b>(1,1)</b>
<b>Indemnités (frais) de transaction</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(4,6)</b>	<b>(4,6)</b>
<b>RESULTAT LOGEMENTS</b>	<b>100,6</b>	<b>(4,8)</b>	<b>95,8</b>	<b>86,1</b>	<b>(9,0)</b>	<b>77,1</b>
Chiffre d'affaires	113,6	–	113,6	102,0	–	102,0
Coût des ventes et autres charges	(106,2)	–	(106,2)	(98,9)	–	(98,9)
<b>Marge immobilière</b>	<b>7,3</b>	<b>–</b>	<b>7,3</b>	<b>3,1</b>	<b>–</b>	<b>3,1</b>
Prestations de services externes	5,3	–	5,3	6,1	–	6,1
Production stockée	5,1	–	5,1	3,9	–	3,9
Charges d'exploitation	(12,2)	(0,7)	(13,0)	(11,7)	(0,9)	(12,6)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(1,9)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(2,6)</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(2,6)</b>
<b>Part des sociétés associées</b>	<b>(0,4)</b>	<b>–</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>–</b>	<b>(1,3)</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>–</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(0,3)</b>
<b>Indemnités (frais) de transaction</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(6,4)</b>	<b>(6,4)</b>
<b>RESULTAT BUREAUX</b>	<b>5,1</b>	<b>(1,0)</b>	<b>4,0</b>	<b>0,1</b>	<b>(7,6)</b>	<b>(7,4)</b>
<b>Autres (Corporate)</b>	<b>(2,5)</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(3,1)</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(2,3)</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>232,2</b>	<b>12,9</b>	<b>245,0</b>	<b>219,9</b>	<b>46,1</b>	<b>266,1</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(71,7)</b>	<b>(3,7)</b>	<b>(75,5)</b>	<b>(78,7)</b>	<b>(3,0)</b>	<b>(81,8)</b>
<b>Actualisation des dettes et créances</b>	<b>–</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>–</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,1)</b>
<b>Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers</b>	<b>–</b>	<b>(78,4)</b>	<b>(78,4)</b>	<b>–</b>	<b>(80,4)</b>	<b>(80,4)</b>
<b>Résultat de cession de participation</b>	<b>–</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	<b>–</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,1)</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>160,4</b>	<b>(68,6)</b>	<b>91,8</b>	<b>141,2</b>	<b>(37,5)</b>	<b>103,7</b>
<b>Impôts sur les sociétés</b>	<b>(1,9)</b>	<b>(29,8)</b>	<b>(31,6)</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(8,8)</b>	<b>(9,6)</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>158,6</b>	<b>(98,4)</b>	<b>60,2</b>	<b>140,4</b>	<b>(46,3)</b>	<b>94,1</b>
<b>Minoritaires</b>	<b>(8,9)</b>	<b>4,6</b>	<b>(4,3)</b>	<b>(6,1)</b>	<b>0,3</b>	<b>(5,8)</b>
<b>RESULTAT NET, Part du Groupe</b>	<b>149,7</b>	<b>(93,8)</b>	<b>55,9</b>	<b>134,3</b>	<b>(46,0)</b>	<b>88,3</b>
<i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif</i>	<i>10 547 562</i>	<i>10 547 562</i>	<i>10 547 562</i>	<i>10 241 241</i>	<i>10 241 241</i>	<i>10 241 241</i>
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe</b>	<b>14,19</b>	<b>(8,90)</b>	<b>5,30</b>	<b>13,11</b>	<b>(4,49)</b>	<b>8,62</b>

# Notes annexes aux comptes consolidés

## 1 Principes et méthodes comptables

### 1.1 Déclaration de conformité et référentiel comptable de la Société

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB et telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2012 et disponibles sur le site [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias\\_fr.htm#adopted-commission](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission).

Aucune norme ou interprétation nouvellement en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et appliquée par la Société n'a impacté significativement les comptes consolidés de la Société.

*Normes et interprétations en vigueur au 1er janvier 2012 et n'ayant pas eu d'incidence significative ni sur les méthodes de comptabilisation et d'évaluation ni sur les états financiers consolidés du groupe :*

- **Amendements à IFRS 7** : Informations à fournir en matière de transfert d'actifs financiers

*Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2012*

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

*Normes et interprétations n'ayant pas été appliquées par anticipation et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2012*

- **IFRS 10** Etats financiers consolidés
- **IFRS 11** Partenariats
- **IFRS 12** Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités
- **IAS 27R** Etats financiers individuels
- **IAS 28R** Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises

*L'étude de l'impact de ces normes sur la consolidation est en cours par la Société et ses dirigeants avec l'aide de la direction financière et juridique de la Société. L'appréciation du contrôle de chaque filiale aujourd'hui intégrée selon la méthode de l'intégration proportionnelle ou de la mise en équivalence est analysée au regard de ces nouvelles normes. Il est probable que l'application de ces nouvelles normes impacte les comptes consolidés du Groupe.*

- **IFRS 13** Evaluation à la juste valeur
- **Amendements à IFRS 7 et IAS 32** – Compensation des actifs et passifs financiers
- **IAS 12** Impôt différé : Recouvrement des actifs sous-jacents
- **Amendements à IFRS 1** – Hyperinflation grave et suppression des dates d'application ferme pour les premiers adoptants & Première adoption des IFRS
- **IFRIC 20** Frais de déblaiement engagés pendant la phase de production d'une mine à ciel ouvert

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

- **IFRS 9** Instruments financiers (phase 1 : classification et évaluation des actifs et passifs financiers) et amendements subséquents
- **Amendements IFRS 10, 11, 12** : Dispositions transitoires
- **Améliorations des IFRS (2009-2011) (publié par l'IASB en mai 2012)**
  - o **IAS 1** – Présentation des états financiers
  - o **IAS 16** – Immobilisations corporelles
  - o **IAS 32** – Instruments financiers : présentation
  - o **IAS 34** – Information financière intermédiaire
  - o **IFRS 1** – 1<sup>ère</sup> application des normes IFRS
- **Investment entities** : Sociétés d'investissements
- **Amendement à IFRS 1** – Prêts gouvernementaux

### 1.2 Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs

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

Les principaux éléments qui requièrent des estimations établies à la date de clôture sur la base d'hypothèses d'évolution future et pour lesquels il existe un risque significatif de modification matérielle

de leur valeur telle qu'enregistrée au bilan à la date de clôture concernent :

#### *Valorisation des incorporels*

-la valorisation des écarts d'acquisition (se référer aux notes 1.6 « Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition » et 7 « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 »), l'évaluation des marques Cogedim et Rue du Commerce (se référer aux notes 1.7 « Immobilisations incorporelles » et 7 « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 »)

Bien que les indicateurs d'activité des secteurs de la Promotion Logements et Bureaux soient orientés à la baisse (se référer à la note 7. « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 ») en raison d'une conjoncture difficile (hausse du chômage, resserrement des conditions de crédit conduisant à une baisse des réservations de logements ou des investissements des grands utilisateurs de bureaux), aucune perte de valeur complémentaire en regard de la valeur comptable n'a été identifiée au cours de l'exercice 2012 au titre des groupements d'U.G.T.s de ces secteurs qui portent les goodwill et la marque issus de l'acquisition en 2007 de la filiale Cogedim. Le management estime de plus que les perspectives d'activité dans ces secteurs sont favorables à moyen terme notamment dans le secteur Logements qui bénéficie d'un environnement soutenu par une demande toujours élevée de logements (le manque de logements neufs en France est estimé à 1 million) et à la capacité de Cogedim, au bénéfice d'une réorientation stratégique vers des produits d'entrée et de milieu de gammes, à bénéficier des mesures incitatives mises en place par les pouvoirs publics pour ces produits.

Aucun indice de perte de valeur n'a été détecté au titre de l'U.G.T du secteur du commerce online qui porte les goodwill, la marque et les logiciels issus de la prise de contrôle en 2011 de la société Rue du Commerce. (se référer à la note 7. « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 »).

#### *Valorisations des autres actifs ou passifs*

- l'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 1.9 « Immeubles de placement » et 1.8.3 « Actifs de placement en cours de développement et de construction évalués au coût »),

- l'évaluation des stocks (se référer à la note 1.12 « stocks »)

- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 1.19 « Impôts » et 9.9 « Impôt sur les résultats »)

- l'évaluation des paiements en actions (se référer à la note 8.8 « capital, paiement en actions et actions propres »)

- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 11 « Instruments financiers et risques de marché »).

#### *Estimations des résultats opérationnels*

- l'évaluation de la marge immobilière et les prestations selon la méthode de comptabilisation à

l'avancement (se référer à la note 1.20 « chiffre d'affaires et charges associées »)

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

### **1.3 Participation dans une co-entreprise**

Conformément à la norme IAS 31, une co-entreprise est un accord contractuel (statuts, pactes d'actionnaires...) en vertu duquel deux parties ou plus conviennent d'exercer une activité économique sous contrôle commun.

Le contrôle commun existe lorsqu'il est nécessaire d'obtenir un accord unanime des associés pour les décisions opérationnelles, stratégiques et financières. Le contrôle commun est démontré par un accord contractuel.

La Société a opté pour l'intégration proportionnelle des co-entreprises (méthode préférentielle en IAS 31); cette méthode consiste à consolider ligne à ligne la quote-part du groupe dans tous les actifs, passifs, produits et charges de l'entité contrôlée en commun.

### **1.4 Participation dans des entreprises associées**

Conformément à la norme IAS 28, une entreprise associée est une entité dans laquelle la Société a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en avoir le contrôle. L'influence notable est présumée lorsque la participation du Groupe est supérieure ou égale à 20% des droits de vote.

Les investissements dans les entreprises associées sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation du groupe dans l'entreprise associée est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise associée. L'écart d'acquisition lié à une entreprise associée est inclus, s'il n'est pas déprécié, dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ».

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

### **1.5 Ventilation des actifs et passifs en courant / non courants**

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

- les actifs et passifs constitutifs du besoin en fonds de roulement entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée sont classés en courant,

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

## 1.6 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

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

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

L'écart d'acquisition :

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

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

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

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

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

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

## 1.7 Immobilisations incorporelles

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

- les logiciels acquis ou créés sont évalués à leur coût et amortis sur leur durée d'utilité qui est généralement comprise entre 1 et 5 ans.

Les logiciels identifiés lors de l'acquisition de la société Rue du Commerce sont amortis sur 5 ans.

- la marque qui résulte de l'identification d'un actif incorporel issu de l'acquisition de Cogedim (se référer aux notes 7.3 « Marque » et 8.1 « Immobilisations incorporelles ») est à durée indéfinie et donc non amortissable
- la marque qui résulte de l'identification d'un actif incorporel issu de l'acquisition de Rue du Commerce (se référer aux

notes 7.3 « Marque » et 8.1 « Immobilisations incorporelles ») est à durée définie et est amortie sur 10 ans

- les relations clientèles qui résultent de l'identification d'actifs incorporels issus de l'acquisition de Cogedim sont amortissables au rythme de réalisation du carnet de commandes acquis et des lancements de programmes pour la partie concernant les promesses de vente acquises. Elles sont totalement amorties ou dépréciées.

La marque et les relations clientèles issues du regroupement d'entreprises avec Cogedim ont été affectées aux Unités Génératrices de Trésoreries que sont les programmes regroupés au sein des secteurs opérationnels Logements et Bureaux et font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois l'an. Se reporter à la note 7 « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 ». Au 31 décembre 2012, seule la marque reste inscrite au bilan, les relations clientèles étant totalement amorties ou dépréciées. La marque est affectée au secteur opérationnel Logements.

La marque et les logiciels issus du regroupement d'entreprises avec Rue du Commerce ont été affectés à l'Unité Génératrice de Trésorerie Commerce online et font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois l'an. Se reporter à la note 7 « dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 ».

## 1.8 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles correspondent principalement aux installations générales, aux matériels de transport, de bureau et d'informatique. Conformément à la norme IAS 16, elles sont évaluées au coût et amorties sur leur durée d'utilité, estimée être de 5 à 10 ans. Aucun autre composant significatif n'a été identifié pour ces immobilisations.

## 1.9 Immeubles de placement

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

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

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

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

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée sur la base d'expertises principalement externes donnant des évaluations droits inclus en prenant en compte une décote à hauteur des droits correspondant aux frais et droits de mutation. Ces droits s'élèvent en France à 6,2% (idem en 2010), en Italie à 4% (idem en 2010) et, en Espagne à 1,5% (idem en 2010).

Depuis le 30 juin 2012, l'évaluation externe des actifs du Groupe Altarea est confiée à DTZ Eurexi et RCG (RVI filiale de RCG en Italie) selon une répartition équilibrée.

Les experts utilisent deux méthodes :

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

Les revenus locatifs prennent notamment en compte :

Les évolutions de loyers qui devraient être appliquées lors des renouvellements

- Le taux de vacance normatif
- Les incidences des plus-values locatives futures résultant de la location des lots vacants
- La progression des revenus due aux paliers
- Le renouvellement des baux arrivant à échéance prochainement
- Un taux d'impayé.

L'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur est conforme aux recommandations du « Rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne » présidé par M. Georges Barthès de Ruyter et émis en 2000 par la Commission des Opérations de Bourse. Les experts font par ailleurs référence au RICS appraisal and Evaluation standards publié par la Royal Institute of Chartered Surveyors 5Red Book).

### 1.9.1 Immeubles de placement en exploitation

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

Au 31 décembre 2012, l'intégralité de la valeur du patrimoine en exploitation a fait l'objet d'une expertise externe.

- Le taux de commercialisation des baux est élevé et permet d'apprécier raisonnablement la création de valeur attachée à l'immeuble en cours de construction.

Les immeubles de placement en cours de développement et de construction sont évalués en conséquence soit au coût soit à la juste valeur :

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

### 1.9.2 Immeubles de placement en cours de développement et de construction

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

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

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, les Immeubles de Placement en cours de Construction (IPUC) sont rentrés dans le champ d'application d'IAS 40 et sont évalués à la juste valeur lorsque les critères prédéfinis par la société sont remplis.

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

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

- Toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet ont été obtenues ;
- Les contrats de construction ont été signés et les travaux ont commencé ;

### Immeubles de placement en cours de développement et de construction évalués au coût

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

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

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

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

### Immeubles de placement en cours de construction évalués à la juste valeur

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

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

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

### **1.10 Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées**

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

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

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

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

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

### **1.11 Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur**

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

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

La valeur au bilan des actifs (et certains passifs associés) directement liés ou affectables aux unités génératrices de trésorerie (U.G.T.s) ou, le cas échéant, à des groupes d'U.G.T.s y inclus les actifs incorporels et écarts d'acquisition est comparée à la valeur recouvrable de ces mêmes U.G.T.s ou groupes

d'U.G.T.s, définie comme le montant le plus élevé entre le prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente et leur valeur d'utilité. Une U.G.T. est le plus petit groupe identifiable d'actifs qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs. Les U.G.T.s et groupes d'U.G.T.s. de la société sont présentés dans la note 7 « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 ».

La valeur d'utilité de l'« U.G.T. » ou du regroupement de plusieurs « U.G.T.s » est déterminée par la méthode des flux de trésorerie actualisés (D.C.F.) selon les principes suivants :

- les flux de trésorerie (avant impôt) sont issus des business-plans à 5 ans élaborés par la direction du groupe,
- le taux d'actualisation est déterminé sur la base d'un coût moyen pondéré du capital,
- la valeur terminale est calculée par sommation à l'infini de flux de trésorerie actualisés, déterminés sur la base d'un flux normatif et d'un taux de croissance apprécié selon le métier concerné. Ce taux de croissance est en accord avec le potentiel de développement des marchés sur lesquels est exercé le métier concerné, ainsi qu'avec sa position concurrentielle sur ces marchés.

Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur comptable des actifs (et certains passifs associés) au bilan s'avère supérieure à la valeur recouvrable de l'U.G.T. ou du groupe d'U.G.T.s ; elle est imputée en priorité sur l'écart d'acquisition, puis sur les autres actifs corporels et incorporels au prorata de leur valeur comptable. La perte de valeur ainsi constatée est réversible, sauf celle constatée sur les écarts d'acquisition, non réversible.

### **1.12 Stocks**

Les stocks relèvent

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

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

Les « opérations nouvelles » correspondent à des programmes non encore développés. Ils sont évalués au prix de revient et comprennent le coût

des études préalables au lancement des opérations (honoraires d'études et de gestion). Ces dépenses sont capitalisées si les probabilités de réalisation de l'opération sont élevées. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice. A la date de clôture des comptes, une revue des « opérations nouvelles » est effectuée et, si la probabilité de réalisation de l'opération est incertaine, ces frais sont passés en charge.

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

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

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

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

### 1.13 Créances clients et autres créances

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

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

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

### 1.14 Actifs et Passifs financiers (hors les créances clients et autres créances)

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

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

#### 1. Evaluation et comptabilisation des actifs financiers

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

#### 2. Evaluation et comptabilisation des Passifs financiers

- Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur du montant reçu, moins les coûts de transaction directement

attribuables. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. La détermination des TIE initiaux a été réalisée par un actuaire. Les TIE n'ont pas été revus dans le contexte de chute des taux car l'impact sur les TIE est peu significatif.

- Les instruments financiers dérivés sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat lorsqu'ils ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture.
- La fraction à moins d'un an des emprunts et des dettes financières est présentée en passif courant.
- Les dépôts et cautionnements versés par les locataires des Centres Commerciaux ne sont pas actualisés.

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

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

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

Pour les autres actifs et passifs financiers comme les dérivés de gré à gré, swaps, caps ... et qui sont traités sur des marchés actifs (marché comportant de nombreuses transactions, des prix affichés et cotés en continu), la juste valeur fait l'objet d'une estimation établie selon des modèles communément admis et réalisée par un actuaire. Un modèle mathématique rassemble des méthodes de calculs fondées sur des théories financières reconnues.

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

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

## 1.15 Capitaux propres

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

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

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

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

## 1.16 Paiements en actions

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

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

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

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

## 1.17 Avantages au personnel

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

### a) Indemnités de départ à la retraite

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

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

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

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

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

Taux d'actualisation : Taux de rendement des obligations des sociétés corporate de notation AA (*Zone Euro*) de maturité supérieure à 10 ans

Table de mortalité : TF et TH 2000-2002

Type de départ : selon les législations locales et pour la France, départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein

Turnover : turn-over annuel moyen observé sur 3 ans

Taux de progression des salaires 3%

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

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

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

#### **b) Autres avantages postérieurs à l'emploi**

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

#### **c) Autres avantages à long terme**

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

#### **d) Indemnités de rupture de contrat de travail**

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

#### **e) Avantages à court terme**

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

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

### **1.18 Provisions et passifs éventuels**

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

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

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

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

### **1.19 Impôts**

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

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

Les impôts sont comptabilisés selon la norme IAS 12.

Depuis l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, les impôts différés sont calculés pour les sociétés n'ayant pas opté pour ce régime et pour le résultat taxable des sociétés du secteur SIIC. Ils sont constatés sur toutes les différences temporelles entre

les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs valeurs fiscales, ainsi que sur les déficits fiscaux, selon la méthode du report variable.

La valeur comptable des actifs d'impôt différé est revue à chaque date de clôture et réduite dans la mesure où il n'est plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible pour permettre l'utilisation de l'avantage de tout ou partie de ces actifs d'impôt différé. Les actifs d'impôt différés sont réappréciés à chaque date de clôture et sont reconnus dans la mesure où il devient probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer sur la base d'un business plan fiscal établi par le management et dérivé du business plan de la Société établi sur une durée de 5 ans.

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

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

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

## 1.20 Chiffre d'affaires et charges associées

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

### a) Loyers nets

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

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

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

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

Les charges locatives non récupérées correspondent aux charges normalement facturables (charges locatives, impôts locaux,...) au locataire, mais restent

à la charge du propriétaire du fait de leur plafonnement ou de la vacance des surfaces locatives.

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

### b) Marge immobilière

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

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

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

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

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

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

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

- opération acceptée par le co-contractant,
- existence de documents prévisionnels fiables permettant d'estimer avec une sécurité suffisante l'économie globale de l'opération (prix de vente, avancement des travaux, risque inexistant de non réalisation de l'opération).
- Pour les **activités de marchand de biens**, la marge immobilière est reconnue à la livraison c'est à dire lorsque les ventes sont régularisées.

### c) Marge distribution

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

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

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

### d) Commissions Galerie Marchande

La commission correspond à un pourcentage des ventes réalisées par les cyber-marchands sur la plateforme de e-commerce dite galerie marchande de Rue du Commerce. La commission est enregistrée dans les comptes à la livraison des marchandises par les cyber-marchands.

### e) Frais de structure nets

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

- Les produits

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

- Les charges

Les charges incluent les coûts de personnel, les charges de structure (honoraires divers, loyers...) ainsi que les dotations aux amortissements des biens d'exploitation.

### f) Autres produits et charges

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

## 1.21 Contrats de location

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

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

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

- Traitement des paliers, des franchises et autres avantages

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

- Traitement des droits d'entrée

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

- Indemnités de résiliation

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

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

- Indemnités d'éviction

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

#### a) Remplacement d'un locataire

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

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

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

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

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

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

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

## 1.22 Résultat de cession d'actifs de placement

Le résultat de cession des immeubles de placement est la différence entre

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

## 1.23 Ajustement et perte de valeur des immeubles de placement

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

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

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

## 1.24 Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts

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

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

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

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

## 1.25 Effet de l'actualisation des créances et des dettes

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

## 1.26 Tableau des flux de trésorerie

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

## 1.27 Secteurs opérationnels (IFRS 8)

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

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

- un Cash-flow courant des opérations (FFO<sup>1</sup>),

<sup>1</sup> Fund From Operations

- des variations de valeur, des charges calculées et des frais de transaction.

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

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

Les secteurs opérationnels de la Société sont :

- « Commerces physiques » : l'activité des centres commerciaux en exploitation et en développement
- « Commerce online » : l'activité de commerce en ligne
- « Logements » : l'activité de promotion résidentielle
- « Bureaux » : l'activité de promotion, de services et d'investisseur dans le domaine de l'immobilier d'entreprise

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

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

### 1. Le Cash-flow courant des opérations (FFO)

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

#### . ligne résultat opérationnel

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

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

- Produits nets du secteur y compris les dépréciations d'actifs courants :
  - o Commerces physiques : les loyers nets.
  - o Commerces online : la marge brute distribution, les commissions de la galerie marchande

- o Logements et Bureaux : la marge immobilière

- Frais de structure nets qui regroupent les prestations de service venant absorber une partie des frais de structure et les charges d'exploitation.

- Les charges d'exploitation s'entendent comme étant

- o les charges de personnel hors les charges calculées y afférentes et définies ci-après,

- o les autres charges de fonctionnement hors les dotations nettes aux amortissements et provisions non courantes,

- o les autres produits et autres charges du secteur hors les frais de transaction définis ci-après

- o les dépenses couvertes par des reprises de provisions utilisées.

- La part des sociétés associées : il s'agit de la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence hors la quote-part de résultat constatée au titre des variations de valeur

#### . ligne coût de l'endettement net

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

#### . ligne impôt

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

#### . ligne minoritaires

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

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

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

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

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

#### ANR de l'année précédente

- + Cash-flow courant des opérations (FFO)
- + Variations de valeur, les charges calculées et les frais de transaction
- Distribution de dividendes
- + Augmentation de capital
- +/- Autres éléments de réconciliation

**= ANR de l'année en cours**

**. ligne résultat opérationnel**

Les **variations de valeurs** concernent les gains et pertes du secteur Commerces physiques :

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

Les **charges calculées** regroupent :

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

- les dotations aux provisions non courantes nettes de leur reprises utilisées ou non utilisées

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

**. ligne coût de l'endettement**

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

**. ligne variations de valeur et résultats de cession des instruments financiers**

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

**. ligne impôt**

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

**. ligne minoritaires**

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

## 2 Changements comptables

### 2.1 Changement de méthode intervenu en 2012

#### 2.1.1 Avantages du personnel (IAS 19)

Suite à des amendements apportés à IAS 19 en juin 2011 par l'IASB concernant les régimes à prestations définies et adoptés en juin 2012 par l'Union Européenne, la Société a décidé, par anticipation et de façon rétrospective, d'appliquer ces amendements qui obligent les sociétés à enregistrer en autres éléments du résultat global les réévaluations des passifs (ou des actifs) en particulier les écarts actuariels.

#### 2.1.2 Impact de ce changement sur l'état de la situation financière au 31 décembre 2011

	31 décembre 2011 tel que publié antérieurement	Changement de méthode IAS 19	31 décembre 2011 après prise en compte des changements comptables
<i>En millions d'euros</i>			
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>3 241,2</b>	<b>-</b>	<b>3 241,2</b>
Immobilisations incorporelles	264,9		264,9
Immobilisations corporelles	12,9		12,9
Immeubles de placement	2 820,5		2 820,5
Participations dans les entreprises associées et participations non consolidées	76,5		76,5
Créances et autres actifs financiers non courants	16,9		16,9
Impôts différés actifs	49,5		49,5
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>1 402,1</b>	<b>-</b>	<b>1 402,1</b>
Actifs non courants détenus en vue de la vente	55,3		55,3
Stocks et en cours	684,2		684,2
Clients et autres créances	390,2		390,2
Créances d'impôt sur les sociétés	1,0		1,0
Créances et autres actifs financiers courants	7,4		7,4
Instruments financiers dérivés	0,8		0,8
Trésorerie et équivalent de trésorerie	263,2		263,2
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>4 643,3</b>	<b>-</b>	<b>4 643,3</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 116,1</b>	<b>-</b>	<b>1 116,1</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA</b>	<b>988,1</b>	<b>-</b>	<b>988,1</b>
Capital, primes et réserves	899,9	(0,1)	899,8
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	88,2	0,1	88,3
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>	<b>128,0</b>	<b>-</b>	<b>128,0</b>
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	122,2	(0,0)	122,2
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	5,8	0,0	5,8
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>2 259,8</b>	<b>-</b>	<b>2 259,8</b>
Emprunts et dettes financières	2 185,4		2 185,4
Autres provisions long terme	23,6		23,6
Dépôts et cautionnements reçus	25,2		25,2
Impôt différé passif	25,6		25,6
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>1 267,3</b>	<b>-</b>	<b>1 267,3</b>
Emprunts et dettes financières	275,4		275,4
Instruments financiers dérivés	130,2		130,2
Dettes fournisseurs et autres dettes (y/c dettes auprès des actionnaires)	860,5		860,5
Dettes d'impôt exigible	1,2		1,2
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>4 643,3</b>	<b>-</b>	<b>4 643,3</b>

## **2.2 Présentation des états financiers (IAS 1)**

Suite aux amendements apportés à IAS 1 en juin 2011 par l'IASB et adoptés en juin 2012 par l'Union Européenne, la Société a décidé, par anticipation et de façon rétrospective, d'appliquer ces amendements qui visent à clarifier la présentation des autres éléments du résultat global. Se reporter à l'état du résultat global consolidé.

### 3 Secteurs opérationnels

#### 3.1 Eléments de résultat par secteur opérationnel

	2012			2011		
	Cash flow des opérations	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total	Cash flow des opérations	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>						
Revenus locatifs	160,4	–	160,4	162,1	–	162,1
Autres charges	(14,6)	–	(14,6)	(13,4)	–	(13,4)
<b>Loyers nets</b>	<b>145,8</b>	<b>–</b>	<b>145,8</b>	<b>148,8</b>	<b>–</b>	<b>148,8</b>
Prestations de services externes	18,0	–	18,0	16,5	–	16,5
Production immobilisée et stockée	12,2	–	12,2	15,1	–	15,1
Charges d'exploitation	(50,5)	(1,5)	(52,0)	(53,1)	(2,8)	(55,8)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(20,3)</b>	<b>(1,5)</b>	<b>(21,7)</b>	<b>(21,5)</b>	<b>(2,7)</b>	<b>(24,2)</b>
<b>Part des sociétés associées</b>	<b>9,4</b>	<b>(3,0)</b>	<b>6,4</b>	<b>8,2</b>	<b>(6,2)</b>	<b>2,0</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(1,7)</b>	<b>–</b>	<b>(1,8)</b>	<b>(1,9)</b>
<b>Gains / Pertes sur cessions d'actifs</b>	<b>–</b>	<b>4,8</b>	<b>4,8</b>	<b>–</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>
<b>Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement</b>	<b>–</b>	<b>19,6</b>	<b>19,6</b>	<b>–</b>	<b>70,0</b>	<b>70,0</b>
<b>Indemnités (frais) de transaction</b>	<b>–</b>	<b>9,1</b>	<b>9,1</b>	<b>–</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(0,6)</b>
<b>RESULTAT COMMERCES PHYSIQUES</b>	<b>135,0</b>	<b>27,3</b>	<b>162,2</b>	<b>135,4</b>	<b>64,9</b>	<b>200,4</b>
Chiffre d'affaires distribution et autres	315,7	(0,0)	315,7	–	–	–
Achats consommés	(289,0)	–	(289,0)	–	–	–
Dotation nette aux provisions	(2,3)	–	(2,3)	–	–	–
<b>Marge Distribution</b>	<b>24,4</b>	<b>(0,0)</b>	<b>24,4</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Commissions Galerie Marchande</b>	<b>9,4</b>	<b>–</b>	<b>9,4</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>(39,9)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(40,2)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(39,9)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(40,2)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(6,4)</b>	<b>(6,4)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Indemnités (frais) de transaction</b>	<b>–</b>	<b>(1,2)</b>	<b>(1,2)</b>	<b>–</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(1,7)</b>
<b>RESULTAT COMMERCES ONLINE</b>	<b>(6,0)</b>	<b>(7,9)</b>	<b>(13,9)</b>	<b>–</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(1,7)</b>
Chiffre d'affaires	948,6	–	948,6	821,5	–	821,5
Coût des ventes et autres charges	(820,7)	–	(820,7)	(719,9)	–	(719,9)
<b>Marge immobilière</b>	<b>127,8</b>	<b>–</b>	<b>127,8</b>	<b>101,7</b>	<b>–</b>	<b>101,7</b>
Prestations de services externes	0,6	–	0,6	1,0	–	1,0
Production stockée	57,4	–	57,4	63,0	–	63,0
Charges d'exploitation	(84,9)	(1,9)	(86,9)	(79,7)	(3,3)	(83,0)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(26,9)</b>	<b>(1,9)</b>	<b>(28,8)</b>	<b>(15,7)</b>	<b>(3,3)</b>	<b>(18,9)</b>
<b>Part des sociétés associées</b>	<b>(0,3)</b>	<b>–</b>	<b>(0,3)</b>	<b>0,1</b>	<b>–</b>	<b>0,1</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(2,9)</b>	<b>–</b>	<b>(1,1)</b>	<b>(1,1)</b>
<b>Indemnités (frais) de transaction</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(4,6)</b>	<b>(4,6)</b>
<b>RESULTAT LOGEMENTS</b>	<b>100,6</b>	<b>(4,8)</b>	<b>95,8</b>	<b>86,1</b>	<b>(9,0)</b>	<b>77,1</b>
Chiffre d'affaires	113,6	–	113,6	102,0	–	102,0
Coût des ventes et autres charges	(106,2)	–	(106,2)	(98,9)	–	(98,9)
<b>Marge immobilière</b>	<b>7,3</b>	<b>–</b>	<b>7,3</b>	<b>3,1</b>	<b>–</b>	<b>3,1</b>
Prestations de services externes	5,3	–	5,3	6,1	–	6,1
Production stockée	5,1	–	5,1	3,9	–	3,9
Charges d'exploitation	(12,2)	(0,7)	(13,0)	(11,7)	(0,9)	(12,6)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(1,9)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(2,6)</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(2,6)</b>
<b>Part des sociétés associées</b>	<b>(0,4)</b>	<b>–</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>–</b>	<b>(1,3)</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>–</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(0,3)</b>
<b>Indemnités (frais) de transaction</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(6,4)</b>	<b>(6,4)</b>
<b>RESULTAT BUREAUX</b>	<b>5,1</b>	<b>(1,0)</b>	<b>4,0</b>	<b>0,1</b>	<b>(7,6)</b>	<b>(7,4)</b>
Autres (Corporate)	(2,5)	(0,6)	(3,1)	(1,7)	(0,5)	(2,3)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>232,2</b>	<b>12,9</b>	<b>245,0</b>	<b>219,9</b>	<b>46,1</b>	<b>266,1</b>
Coût de l'endettement net	(71,7)	(3,7)	(75,5)	(78,7)	(3,0)	(81,8)
Actualisation des dettes et créances	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,1)	(0,1)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(78,4)	(78,4)	–	(80,4)	(80,4)
Résultat de cession de participation	–	0,7	0,7	–	(0,1)	(0,1)
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>160,4</b>	<b>(68,6)</b>	<b>91,8</b>	<b>141,2</b>	<b>(37,5)</b>	<b>103,7</b>
Impôts sur les sociétés	(1,9)	(29,8)	(31,6)	(0,8)	(8,8)	(9,6)
Impôt exigible	(1,9)	(0,2)	(2,0)	(0,8)	–	(0,8)
Impôts différés	–	(29,6)	(29,6)	–	(8,8)	(8,8)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>158,6</b>	<b>(98,4)</b>	<b>60,2</b>	<b>140,4</b>	<b>(46,3)</b>	<b>94,1</b>
Minoritaires	(8,9)	4,6	(4,3)	(6,1)	0,3	(5,8)
<b>RESULTAT NET, Part du Groupe</b>	<b>149,7</b>	<b>(93,8)</b>	<b>55,9</b>	<b>134,3</b>	<b>(46,0)</b>	<b>88,3</b>
<i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif</i>	<i>10 547 562</i>	<i>10 547 562</i>	<i>10 547 562</i>	<i>10 241 241</i>	<i>10 241 241</i>	<i>10 241 241</i>
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe</b>	<b>14,19</b>	<b>(8,90)</b>	<b>5,30</b>	<b>13,11</b>	<b>(4,49)</b>	<b>8,62</b>

## 3.2 Eléments du Bilan par secteur opérationnel

### ■ Au 31 décembre 2012

	Commerces "physiques"	Commerces "on line"	Logements	Bureaux	Autres	Total
<i>En millions d'euros</i>						
<b>Actifs et passifs opérationnels</b>						
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>16,3</b>	<b>76,9</b>	<b>174,1</b>	<b>9,0</b>	<b>0,4</b>	<b>276,7</b>
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>	15,7	37,9	104,0	9,0	–	166,6
<i>dont Marques</i>	–	32,0	66,6	–	–	98,6
<i>dont Autres Immobilisations incorporelles</i>	0,6	7,0	3,5	0,0	0,4	11,5
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>4,2</b>	<b>1,0</b>	<b>6,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>11,4</b>
<b>Immeubles de placement</b>	<b>3 200,3</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>3 200,3</b>
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	3 037,3	–	–	–	–	3 037,3
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	163,0	–	–	–	–	163,0
<b>Participations dans les entreprises associées et autres participations non consolidées</b>	<b>78,5</b>	<b>0,3</b>	<b>0,1</b>	<b>5,7</b>	<b>0,0</b>	<b>84,7</b>
<b>Impôts différés nets</b>	<b>(49,7)</b>	<b>(12,6)</b>	<b>(65,0)</b>	<b>0,7</b>	<b>89,8</b>	<b>(36,9)</b>
<i>dont Impôts différés sur déficits fiscaux</i>	9,4	–	–	–	89,8	99,1
<i>dont Impôts différés sur incorporels identifiés</i>	(6,1)	(13,0)	(22,9)	–	–	(42,1)
<i>dont Impôts différés sur autres différences temporelles</i>	(53,0)	0,4	(42,0)	0,7	–	(94,0)
<b>Actifs non courants détenus en vue de la vente</b>	<b>4,8</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>4,8</b>
<b>Besoin en fond de roulement d'exploitation</b>	<b>39,4</b>	<b>8,2</b>	<b>224,1</b>	<b>42,0</b>	<b>5,7</b>	<b>319,5</b>
<i>dont Stocks et en-cours nets</i>	5,7	38,2	584,7	74,0	–	702,6
<i>dont Clients et autres créances</i>	105,8	47,1	239,9	51,9	1,9	446,5
<i>dont Dettes fournisseurs et autres dettes</i>	72,1	77,1	600,4	83,9	(3,9)	829,6
<b>Total actifs et passifs opérationnels</b>	<b>3 293,8</b>	<b>73,8</b>	<b>339,4</b>	<b>57,5</b>	<b>96,0</b>	<b>3 860,6</b>
Augmentation brute des Immeubles de placement	121,2	–	–	–	–	121,2
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	95,2	–	–	–	–	95,2
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	26,0	–	–	–	–	26,0

### ■ Au 31 décembre 2011

	Commerces "physiques"	Commerces "on line"	Logements	Bureaux	Autres	Total
<i>En millions d'euros</i>						
<b>Actifs et passifs opérationnels</b>						
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>16,2</b>	<b>64,8</b>	<b>174,6</b>	<b>9,1</b>	<b>0,3</b>	<b>264,9</b>
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>	15,7	64,4	104,0	9,0	–	193,1
<i>dont Marques</i>	–	–	66,6	–	–	66,6
<i>dont Autres Immobilisations incorporelles</i>	0,5	0,4	4,0	0,0	0,3	5,2
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>5,0</b>	<b>1,1</b>	<b>6,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>12,9</b>
<b>Immeubles de placement</b>	<b>2 820,6</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2 820,5</b>
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	2 625,5	–	–	–	–	2 625,5
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	195,0	–	–	–	–	195,0
<b>Participations dans les entreprises associées et autres participations non consolidées</b>	<b>75,8</b>	<b>–</b>	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>76,4</b>
<b>Impôts différés nets</b>	<b>(24,5)</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(49,0)</b>	<b>1,0</b>	<b>96,8</b>	<b>23,9</b>
<i>dont Impôts différés sur déficits fiscaux</i>	12,3	–	–	–	89,8	102,1
<i>dont Impôts différés sur incorporels identifiés</i>	(6,9)	–	(22,9)	–	–	(29,8)
<i>dont Impôts différés sur autres différences temporelles</i>	(29,9)	(0,4)	(26,1)	1,0	7,0	(48,4)
<b>Actifs non courants détenus en vue de la vente</b>	<b>55,3</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>55,3</b>
<b>Besoin en fond de roulement d'exploitation</b>	<b>15,0</b>	<b>5,3</b>	<b>253,9</b>	<b>(15,4)</b>	<b>4,1</b>	<b>262,9</b>
<i>dont Stocks et en-cours nets</i>	6,4	31,7	582,9	63,3	–	684,2
<i>dont Clients et autres créances</i>	102,9	35,7	220,7	21,0	3,8	384,1
<i>dont Dettes fournisseurs et autres dettes</i>	94,4	62,0	549,7	99,7	(0,3)	805,5
<b>Total actifs et passifs opérationnels</b>	<b>2 963,4</b>	<b>70,7</b>	<b>386,5</b>	<b>(4,9)</b>	<b>101,3</b>	<b>3 516,8</b>
Augmentation brute des Immeubles de placement	113,3	–	–	–	–	113,3
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	40,3	–	–	–	–	40,3
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	73,0	–	–	–	–	73,0

### 3.3 Chiffre d'affaires par zone géographique

En 2012, comme en 2011, aucun client n'atteint à lui seul 10% du chiffre d'affaires du Groupe.

En millions d'euros	31/12/2012					31/12/2011				
	France	Italie	Espagne	Autres	Total	France	Italie	Espagne	Autres	Total
Revenus locatifs	126,4	26,1	7,8	–	160,4	128,6	25,8	7,7	–	162,1
Prestations de services externes	17,4	0,4	0,3	–	18,0	16,1	0,1	0,3	–	16,5
Chiffre d'affaires de la marge immobilière	12,3	–	–	–	12,3	3,7	–	–	–	3,7
<b>RESULTAT COMMERCES PHYSIQUES</b>	<b>156,2</b>	<b>26,5</b>	<b>8,1</b>	<b>–</b>	<b>190,8</b>	<b>148,4</b>	<b>25,9</b>	<b>8,0</b>	<b>–</b>	<b>182,3</b>
<i>Volume d'affaires global</i>	423,2	–	–	–	423,2	–	–	–	–	–
Chiffre d'affaires distribution	315,7	–	–	–	315,7	–	–	–	–	–
Commissions Galerie Marchande	9,4	–	–	–	9,4	–	–	–	–	–
<b>RESULTAT COMMERCES ONLINE</b>	<b>325,1</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>325,1</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Chiffre d'affaires	948,6	–	–	–	948,6	821,5	–	–	–	821,5
Prestations de services externes	0,6	–	–	–	0,6	1,0	–	–	–	1,0
<b>RESULTAT LOGEMENTS</b>	<b>949,2</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>949,2</b>	<b>822,6</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>822,6</b>
Chiffre d'affaires	113,6	–	–	–	113,6	102,0	–	–	–	102,0
Prestations de services externes	3,5	–	–	1,8	5,3	4,6	–	–	1,5 <sup>(1)</sup>	6,1
<b>RESULTAT BUREAUX</b>	<b>117,0</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1,8</b>	<b>118,8</b>	<b>106,6</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1,5</b>	<b>108,1</b>
Autres (Corporate)	0,1	–	–	–	0,1	0,1	–	–	–	0,1
<b>Autres</b>	<b>0,1</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>0,1</b>
<b>Total du Chiffre d'affaires</b>	<b>1 547,6</b>	<b>26,5</b>	<b>8,1</b>	<b>1,8</b>	<b>1 584,0</b>	<b>1 077,7</b>	<b>25,9</b>	<b>8,0</b>	<b>1,5</b>	<b>1 113,1</b>
<b>Volume d'Affaires Global Total</b>	<b>1 645,7</b>	<b>26,5</b>	<b>8,1</b>	<b>1,8</b>	<b>1 682,1</b>	<b>1 077,7</b>	<b>25,9</b>	<b>8,0</b>	<b>1,5</b>	<b>1 113,1</b>

(1) : Les 1,5 millions d'euros correspondent à des prestations de services externes portées par une entité située en Europe (hors France, Italie et Espagne) auparavant intégrée au chiffre d'affaires de la zone France.

## 4 Faits significatifs de l'exercice

### 4.1 Exercice 2012

#### ■ Corporate

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

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

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

#### ■ Commerces « physiques »

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

Dans ce contexte économique difficile, les volumes d'affaires des locataires des centres commerciaux du Groupe en France (à surface constante) sont résistants à +2% à comparer à un indice national stable à +0,2%. Les volumes d'affaires des locataires des Retail Parks et les Family Villages résistent pour la 1<sup>ère</sup> fois depuis 2006 moins bien à -0,8%. Les politiques d'austérité menées en Italie et en Espagne impactent les locataires des centres commerciaux et l'appréciation des valeurs des centres par les experts dans ces deux zones.

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

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

Les actifs suivants ont été cédés :

- le centre commercial Drouet d'Erlon à Reims, le 6 janvier 2012
- le centre commercial « Grand'Tour 1 » et son retail-park « Grand'Tour 2 »

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

attenant situés au nord de bordeaux (à Sainte Eulalie), le 13 avril 2012

- cinq petits actifs à Mantes, Plaisir, Echirolles et Rambouillet.

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

Par ailleurs, Altarea Cogedim a continué ses opérations de développement par la poursuite de ses investissements essentiellement concentrés sur la construction des deux centres commerciaux situés à Villeeneuve La Garenne et Nîmes, la restructuration de certains de ses actifs (Toulouse, Cap 3000, Bercy et Massy) et la poursuite de l'obtention des autorisations administratives pour des nouveaux projets selon le calendrier prévu. L'année 2012 a été marquée par la livraison de l'extension Est du centre régional Toulouse Gramont. Cette extension comprend, outre le « drive » Auchan, la création de 17 nouvelles boutiques et une extension de l'hypermarché Auchan sur un total d'environ 7 000 m<sup>2</sup> GLA.

#### ■ Commerces « online »

Positionnée depuis quelques mois en tant que 1<sup>ère</sup> foncière multicanal, Altarea Cogedim avec sa marque RueduCommerce a jeté les bases d'une stratégie de développement fondée sur la croissance de sa place de marché assise notamment sur la notoriété de son activité de distribution, sur des innovations technologiques et des actions cross-canal entre le commerce physique et online (internet, mobile et tablette).

Dans un marché en forte croissance, Rue du Commerce a vu en 2012 son volume d'affaires progresser tant celui de sa place de marché que celui de son métier de distributeur tout en renforçant sa structure pour se préparer à la forte croissance attendue à un horizon de 4 à 5 ans.

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

#### ■ Logements

La poursuite de la croissance en 2012 dans la ligne de 2011 reflète la reprise de l'activité, amorcée dès 2009, mais dont les impacts sur le chiffre d'affaires

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

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

Dans un marché en baisse, le secteur Logements d'Altarea Cogedim maintient ses parts de marché avec 861 millions d'euros TTC de réservations<sup>4</sup> de logement neufs enregistrées au titre de l'année 2012 soit une baisse de 29%. A fin décembre 2012, le backlog<sup>5</sup> logements s'établit à 1 414 millions d'euros HT, soit 18 mois de chiffre d'affaires, ce qui confère au groupe une bonne visibilité sur ses résultats futurs de promotion Logements.

## ■ Bureaux

Dans un marché toujours en repli (-8% en 2012 pour 11 mds d'euros échangé), le groupe, avec des transactions signées pour 108 800 m2 SHON – Rue des Archives à Paris, Euromed Center à Marseille et le siège social en France de Mercedes Benz - un niveau de livraisons totalisant 32 325 m2 – Siège social de Pomona à Anthony, Hôtel Radisson Blu à Nantes dans l'ancien palais de justice et un immeuble avenue Maignon - et maîtrisant 564 000 m2 SHON, confirme son positionnement d'acteur incontournable du marché. A fin 2012, le backlog est en progression et s'élève à 175,5 M€.

En 2012, en tant qu'investisseur, fund et asset manager à travers Altafund dans lequel le Groupe détient une quote-part limitée à 16,67%, a été acquis, le 5 juillet 2012, un immeuble de bureaux situé au 128/120 boulevard Raspail.

Altarea Cogedim confirme ainsi sa capacité d'intervention sur ce marché stratégique pour le groupe allant de la promotion et maîtrise d'ouvrage déléguée à l'investissement, au fund management et à l'asset management.

<sup>3</sup> Source : Ministère du Logement ; il s'agit de réservations.

<sup>4</sup> Les réservations correspondent sur une période donnée aux promesses d'achat de lots immobiliers signées par des clients.

<sup>5</sup> Le backlog, également appelé carnet de commandes, est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez un notaire.

## 4.2 Exercice 2011

### ■ Commerces « physiques »

Le secteur des commerces physiques a vu une légère contraction des taux de capitalisation<sup>6</sup> (-14bp) dans un environnement de stabilité de la consommation des ménages : +0,2% en 2011 contre +1,3% en 2010 et une perspective de croissance d'environ +0,5%.

Dans ce contexte de faible croissance, le secteur « Commerces physiques » constate une bonne tenue du chiffre d'affaires des locataires de ses centres commerciaux +0,5% à surface constante à comparer à un indice national en baisse de -0,8%. Les Retail Parks et les Family Village surperforment les autres formats à +2,2% à surface constante, ce qui est structurellement le cas depuis 2006.

Au cours de l'exercice 2011, Altarea Cogedim a poursuivi la concentration de son patrimoine sur les centres régionaux et les grands Retail Parks sous le concept de Family Village.

En 2011, Altarea Cogedim a ainsi cédé 104 millions d'euros d'actifs et 55 millions d'euros d'actifs sont sous promesse et classés au bilan en actifs destinés à la vente.

Les cessions ont porté sur :

- les Retail Parks de Tours, Herblay et Brives la Gaillarde le 26 janvier 2011
- le Family Village de Crèches sur Saône le 1<sup>er</sup> juin 2011
- le centre commercial situé à Vichy le 8 décembre 2011
- le centre commercial situé à Thionville le 14 décembre 2011 à la suite de sa livraison intervenue le 24 août 2011

Par ailleurs, Altarea Cogedim a continué son développement illustré par

- la maîtrise du projet de Retail Park de 27 500 m2 GLA situé au Sud de Nîmes suite à l'achat du terrain doté des autorisations administratives et commerciales,
- l'obtention des autorisations commerciales pour :
  - o l'extension de 28 600 m2 du Family Village « Les Hunaudières » situé à Ruaudin au Sud-Est du Mans
  - o le projet de Family village « Promenade de Flandre » de 60 000 m2 GLA, situé sur les

<sup>6</sup> Le taux de capitalisation est le rendement locatif net sur la valeur d'expertise hors droits. Le taux de capitalisation moyen pondéré ressort à 6,21% au 31 décembre 2011.

communes de Neuville en Ferrain, Roncq et Tourcoing, et développé en partenariat avec Immochan.

- ainsi que pour les restructurations/extensions de Toulouse et Massy pour 12 300 m2 GLA.
- la mise en chantier en partenariat à 50% avec Orion du centre régional de Villeneuve-la-Garenne de 63 400 m2 GLA situé au Nord-Ouest de Paris, de l'extension de Toulouse et la restructuration de Bercy Village
- la livraison des centres commerciaux de Tourcoing, le 6 avril 2011 et de Thionville, le 24 août 2011, ce dernier cédé depuis lors.

### ■ Commerces « online »

Afin d'accompagner l'intégration d'Internet et des nouveaux outils de communication de mobilité et d'échange dans le processus d'achat des consommateurs, Altarea Cogedim a pris le contrôle, le 12 décembre 2011, de la société RueduCommerce, société anonyme cotée sur Euronext Paris, compartiment C, un des leaders du e-commerce en France.

Cette prise de contrôle est intervenue via un échange d'actions de gré à gré concomitamment à la signature d'un pacte d'associés entre Altarea Cogedim et les fondateurs dirigeants – Messieurs Gauthier Picquart et Patrick Jacquemin. Se référer à la note 6 « Regroupement d'entreprises ». Concomitamment à ces opérations, Altarea Cogedim a lancé une Offre Publique d'Achat amicale en déposant le 27 octobre un projet d'offre. Le 21 février 2012, l'Autorité des Marchés Financiers a publié l'avis de résultat définitif dont il ressort que la société Altacom détient 10 858 293 actions de RueduCommerce représentant autant de droits de vote, soit 96,54% du capital et 96,49% des droits de vote de cette société.

Altarea Cogedim s'est ainsi positionnée en tant que 1<sup>ère</sup> foncière multicanal.

### ■ Logements

Le retour à la croissance en 2011 reflète la reprise de l'activité, amorcée dès 2009, mais dont les impacts sur le chiffre d'affaires ont été reportés compte tenu des délais de réalisation de ce type de projets (Il s'écoule entre 18 et 24 mois en moyenne entre l'acte commercial (la réservation) et le chiffre d'affaires comptable enregistré au fur et à mesure de la construction). Le chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement des constructions s'établit à 821,5 millions d'euros, comparé à 577,4 millions d'euros à fin décembre 2010 soit une hausse de +42%. La marge immobilière ressort à 12,4% du chiffre d'affaires, soit une progression de 2,1 points par rapport à 2010 .

Les ventes de logements neufs en 2011 ont connu un ralentissement comparé à 2010, avec moins de 103 300 ventes<sup>7</sup> contre 115 400 ventes l'année dernière. Cette évolution est due à une moindre présence des investisseurs particuliers qui avaient fortement contribué aux ventes de 2010.

Dans un marché moins dynamique, le secteur Logements d'Altarea Cogedim continue de gagner des parts de marché avec 1 205 millions d'euros TTC de réservations<sup>8</sup> de logement neufs enregistrées au titre de l'année 2011 en progression de 14% si l'on retire des réservations du programme Laennec d'un montant exceptionnel, 52 M€ de réservations en 2011 contre 280 M€ en 2010. A fin décembre 2011, le backlog<sup>9</sup> logements s'établit à 1 620 millions d'euros HT, soit 24 mois de chiffre d'affaires, ce qui confère au groupe une excellente visibilité sur ses résultats futurs de promotion Logements.

### ■ Bureaux

Avec des transactions signées pour 93 000 m2 et un niveau important de livraisons (170 000 m2 dont 87 000 m2 pour la Tour First à la Défense), les équipes Altarea Cogedim ont su tirer le meilleur parti de leur expertise au cours de cette année dans un marché encore convalescent. A fin 2011, le backlog s'élève à 157 M€, soit plus de 18 mois d'activité.

Au 31 décembre 2011, Altarea Cogedim a finalisé en partenariat avec d'autres investisseurs la levée de fonds pour le véhicule d'investissement en Immobilier d'Entreprise Altafund doté de 600 M€ d'engagements. Il disposera à terme d'une capacité d'investissement d' 1 200 millions d'euros après recours à l'effet de levier pour des opérations de création ou de restructuration d'actifs de bureaux. Altarea Cogedim Entreprise est investisseur dans ce véhicule à hauteur de 16,67% et en est également le gérant commandité.

Altarea Cogedim renforce ainsi et élargit sa capacité d'intervention sur ce marché stratégique pour le groupe allant de la promotion et maîtrise d'ouvrage déléguée à l'investissement, au fund management et à l'asset management.

<sup>7</sup> Source : Ministère du Logement ; il s'agit de réservations.

<sup>8</sup> Les réservations correspondent sur une période donnée aux promesses d'achat de lots immobiliers signées par des clients.

<sup>9</sup> Le backlog, également appelé carnet de commandes, est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez un notaire.

## 5 Périmètre de consolidation

### 5.1 Liste des sociétés consolidées

SOCIÉTÉ	SIREN	31/12/2012			31/12/2011		
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
<b>Commerces physiques France</b>							
3 COMMUNES SNC	352721435	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
AIX 2 SNC	512951617	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
ALDETA SA	(1) 311765762	IG	33,3%	100,0%	IP	33,3%	33,3%
ALTA AUBETTE SNC	452451362	IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
ALTA BERRI SAS	444561385	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CARRE DE SOIE SCI	449231463	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
ALTA CITE SAS	483543930	IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
ALTA CRP AUBERGENVILLE SNC	451226328	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP GENNEVILLIERS SNC	488541228	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP GUIPAVAS SNC	451282628	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP LA VALLETTE SNC	494539687	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP MONTMARTRE SAS	450042247	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP PUGET SNC	492962949	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP RAMBOUILLET SNC	487897985	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP RIS ORANGIS SNC	452053382	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP RUAUDIN SNC	451248892	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP VALBONNE SNC	484854443	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP VIVIENNE SAS	449877950	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA DEVELOPPEMENT ITALIE SAS	(2) 444561476	IG	96,2%	100,0%	IG	96,2%	100,0%
ALTA DROUOT SAS	450042296	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA LES HUNAUDIERES SNC	528938483	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA MULHOUSE SNC	444985568	IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
ALTA NOUVEAU PORT LA SEYNE SCI	501219109	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA OLLIOULES 1 SASU	513813915	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA OLLIOULES 2 SASU	513813956	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA PIERRELAYE SNC	478517204	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA RAMBOUILLET (cinéma - ex alta ronchin)	484693841	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA SAINT HONORE SAS	430343855	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA SPAIN ARCHIBALD BV	NA	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA SPAIN CASTELLANA BV	NA	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA THIONVILLE SNC	485047328	IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
ALTA TOURCOING SNC	485037535	IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
ALTA TROYES SNC	488795790	IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
ALTALBUE SAS	(1) 522193796	IG	33,3%	100,0%	IP	33,3%	33,3%
ALTALUX ESPAGNE SARL	NA	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTALUX ITALIE SARL	(2) NA	IG	96,2%	100,0%	IG	96,2%	100,0%
ALTAREA FRANCE	324814219	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA LES TANNEURS SNC	421752007	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA MANAGEMENT	509105375	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA PROMOTION COMMERCE SNC	420490948	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA SCA	335480877	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA SNC	431843424	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
AUBERGENVILLE 2 SNC	493254015	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
AVENUE FONTAINEBLEAU SAS	423055169	IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
AVENUE PAUL LANGEVIN SNC	428272751	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
BERCY VILLAGE 2 SCI	419669064	IG	85,0%	100,0%	IG	85,0%	100,0%
BERCY VILLAGE SCI	384987517	IG	85,0%	100,0%	IG	85,0%	100,0%
BORDEAUX ST EULALIE SNC	432969608	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
CENTRE D'AFFAIRE DU KB SCI	502543259	IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
CIB SCI	414394486	ME	49,0%	49,0%	ME	49,0%	49,0%
COEUR CHEVILLY SNC	491379624	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
CRECHES INVEST SNC	488347352	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
Centre Commercial de THIAIS SNC	479873234	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Centre Commercial de VALDOLY SNC	440226298	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Centre Commercial du KB SNC	485045876	IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
DROUET D'ERLON SNC	412375602	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
ESPACE GRAND RUE SCI	429348733	IP	32,5%	32,5%	IP	32,5%	32,5%
FONCIERE ALTAREA SAS	353900699	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
FONCIERE CEZANNE MATIGNON SNC	348024050	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
FONCIERE CEZANNE MERMOZ SNC	445291404	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
GALLIENI BONGARDE SAS	(3) 304423791	NI	0,0%	0,0%	NI	0,0%	0,0%
GENNEVILLIERS 2 SNC	452052988	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
GM MARKETING SAS	437664568	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
GRAND TOUR SNC	412781809	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
HIPPODROME CARRE DE SOIE SARL	493455810	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
JAS DE BOUFFAN SNC	508887619	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
KLEBER SAS	790201453	IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
LE HAVRE Centre commercial René Coty SNC	407943620	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
LE PRE LONG SNC	508630464	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
LES CLAUSSONNES INVESTISSEMENT SARL	411985468	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
LES CLAUSSONNES SCI	331366682	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
LILLE GRAND PLACE SCI	350869244	IG	99,0%	100,0%	IG	99,0%	100,0%
LIMOGES INVEST SCI	488237546	IG	75,0%	100,0%	IG	75,0%	100,0%
MANTES GAMBETTA - EX ALTA COPARTS SNC	499108207	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
MASSY SEP	424120178	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
MATIGNON COMMERCE SNC	433506490	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%

SOCIÉTÉ	SIREN	31/12/2012			31/12/2011		
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
MONNET LIBERTE SNC	410936397	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
NANTERRE QUARTIER DE L'UNIVERSITE SAS	485049290	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
OPEC SARL	379873128	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
OPEC SNC	538329970	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ORI ALTA SNC	433806726	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
PETIT MENIN SCI	481017952	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
PLAISIR 1 SNC	420718348	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
PLAISIR 2 SNC	420727711	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
REIMS BUIRETTE SCI	352795702	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
ROOSEVELT SAS	524183852	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
RUE DE L'HOTEL DE VILLE SCI	440848984	IP	40,0%	40,0%	IP	40,0%	40,0%
SCI COEUR D'ORLY BUREAUX	504255118	IP	25,0%	25,0%	IP	25,0%	25,0%
SCI HOLDING BUREAUX COEUR D'ORLY	504017807	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI KLEBER MASSY tupée dans CCMASSY au 4em trimestre 2012	433972924	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI LIEVIN INVEST	444402887	ME	49,0%	49,0%	ME	49,0%	49,0%
SIC RETAIL PARK LES VIGNOLES	512086117	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SILLON 2 SNC	420718082	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SILLON 3 SAS	422088815	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SILLON SAS	410629562	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC ALTA LES ESSARTS EX SNC Du SUD du Centre Commercial de THIAIS SNC	480044981	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COEUR D'ORLY COMMERCE	504831207	IP	25,0%	25,0%	IP	25,0%	25,0%
SNC HOLDING COMMERCE COEUR D'ORLY	504142274	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC TOULOUSE GRAMONT (ex PPI)	352076145	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SOCOBAC SARL	352781389	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
STE AMENAGEMENT MEZZANINE PARIS NORD SA	422281766	ME	40,0%	40,0%	ME	40,0%	40,0%
Société d'Amenagement de la GARE de L'EST SNC	481104420	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Société du Centre Commercial MASSY SNC	950063040	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
TECI ET CIE SNC	333784767	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
VENDOME MASSY 2	338751654	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
<b>Commerces physiques Italie</b>							
ALTABASILIO SRL	(2) NA	IG	96,2%	100,0%	IG	96,2%	100,0%
ALTACASALE SRL	(2) NA	IG	96,2%	100,0%	IG	96,2%	100,0%
ALTACERRO SRL	(2) NA	IG	96,2%	100,0%	IG	96,2%	100,0%
ALTAGE SRL	(2) NA	IG	96,2%	100,0%	IG	96,2%	100,0%
ALTAIMMO SRL	(2) NA	IG	96,2%	100,0%	IG	96,2%	100,0%
ALTAPINEROLO SRL	(2) NA	IG	96,2%	100,0%	IG	96,2%	100,0%
ALTAPIO SRL	(2) NA	IG	96,2%	100,0%	IG	96,2%	100,0%
ALTAPONTEPARODI SPA	(2) NA	IG	91,4%	100,0%	IG	91,4%	100,0%
ALTARAG SRL	(2) NA	IG	96,2%	100,0%	IG	96,2%	100,0%
ALTAREA ITALIA PROGETTI SRL	(2) NA	IG	96,2%	100,0%	IG	96,2%	100,0%
ALTAREA ITALIA SRL	(2) NA	IG	96,2%	100,0%	IG	96,2%	100,0%
ALTARIMI SRL	(2) NA	IG	96,2%	100,0%	IG	96,2%	100,0%
ALTAROMA SRL	(2) NA	IG	96,2%	100,0%	IG	96,2%	100,0%
AURELIA TRADING SRL	(2) NA	IG	96,2%	100,0%	IG	96,2%	100,0%
<b>Commerces physiques Espagne</b>							
ALTAOPERAE II S.L	NA	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAOPERAE III S.L	NA	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAOPERAE SALAMANCA S.L	NA	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAPATRIMAE II S.L	NA	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA ESPANA S.L	NA	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA OPERAE S.L	NA	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA PATRIMAE S.L	NA	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ORTIALTAE S.L	NA	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
<b>Commerces on line</b>							
ALTA PENTHIEVRE SAS	518991476	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
ALTACOM SAS	537392276	IG	99,9%	100,0%	IG	79,8%	100,0%
MAXIDOME	509105375	IG	96,8%	100,0%	IG	26,8%	100,0%
RUE DU COMMERCE	509105375	IG	96,8%	100,0%	IG	26,8%	100,0%
<b>Diversification</b>							
8'33 - Future Energie SA	492498944	NI	0,0%	0,0%	ME	45,6%	45,7%
ALTA CINE INVESTISSEMENT SAS	482277100	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
ALTA DELCASSE SAS	501705362	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
ALTA FAVART SAS	450042338	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
ALTA RUNGIS SAS	500539150	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
AUBETTE TOURISME RESIDENCE SNC	501162580	IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
HOLDING LUMIERE SAS	419446216	NI	0,0%	0,0%	ME	33,9%	34,0%
L'EMPIRE SAS	428133276	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SALLE WAGRAM (ex theatre de l'empire)	424007425	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SEMMARIS	662012491	ME	33,3%	33,3%	ME	33,3%	33,3%
<b>Logements (hors Cogedim)</b>							
ALTA BOULOGNE SNC	334899457	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
ALTA CRP MOUGINS SNC	453830663	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
ALTA FAUBOURG SAS	444560874	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
ALTA MONTAIGNE SAS	790197263	IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
ALTA PERCIER SAS	538447475	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
ALTAREIT SCA	552091050	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
S.O.R.A.C. SNC	330996133	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%

SOCIÉTÉ	SIREN	31/12/2012			31/12/2011		
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
<b>Bureaux (hors Cogedim)</b>							
ACEP INVEST 1 (société civile)	530702455	ME	16,6%	16,7%	ME	16,6%	16,7%
ACEP INVEST 3 (société civile)	751731530	ME	16,6%	0,0%	NI	0,0%	0,0%
ALTAFUND General Partner sarl	NA	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
ALTAFUND Holding sarl	NA	ME	16,6%	16,7%	ME	16,6%	16,7%
ALTAFUND Invest 1 sarl	NA	ME	16,6%	16,7%	ME	16,6%	16,7%
ALTAFUND Invest 2 sarl	NA	ME	16,6%	16,7%	ME	16,6%	16,7%
ALTAFUND Invest 3 sarl	NA	ME	16,6%	16,7%	ME	16,6%	16,7%
ALTAFUND Invest 4 sarl	NA	ME	16,6%	16,7%	ME	16,6%	16,7%
ALTAFUND Invest 5 sarl	NA	ME	16,6%	16,7%	ME	16,6%	16,7%
ALTAFUND Invest 6 sarl	NA	ME	16,6%	16,7%	ME	16,6%	16,7%
ALTAFUND OPC (SPICAV)	539124529	ME	16,6%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
ALTAFUND Value Add I sca	NA	ME	16,6%	16,7%	ME	16,6%	16,7%
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE ASSET MANAGEMENT SNC	534207386	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE GESTION SNC	535056378	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE HOLDING SNC	534129283	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
GERLAND 1 SNC	503964629	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
GERLAND 2 SNC	503964702	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
MONTIGNY NEWTON SNC	750297137	IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
<b>Logements (Cogedim)</b>							
SCCV SURESNES 111 VERDUN	507385003	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SNC 12 RUE OUDINOT PARIS 7E	378484653	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SNC 36 RUE RIVAY LEVALLOIS	343760385	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC 46 JEMMAPES	572222347	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV TOULOUSE LES ARGOULETS	513822601	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SAS AIRE	444515670	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SNC AIX LA VISITATION	452701824	IG	79,9%	100,0%	IG	79,8%	100,0%
SCCV ANGLET BELAY	512392325	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC ANTIBES 38 ALBERT 1er	440521995	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI MIMOSAS	451063499	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV ANTIBES 4 CHEMINS	537695801	ME	48,9%	49,0%	ME	48,9%	49,0%
SAS FONCIERE SEAVIEW	493297642	NI	0,0%	0,0%	ME	19,9%	20,0%
SAS ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS	444533152	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SAS ARBITRAGES ET INVESTISSEMENT 2	479815847	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV ARCACHON LAMARQUE	527725246	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI ARGENTEUIL FOCH-DIANE	484064134	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCCV ARGENTEUIL JEAN JAURES	533885604	IG	94,9%	100,0%	IG	94,8%	100,0%
SCCV VITRY ARMANGOT	789655396	IG	89,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI ASNIERES AULAGNIER ILOTS E, F ET H1	483537866	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCI CHAUSSON A/B	517868192	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCCV ASNIERES LAURE FIOT	532710308	IG	74,9%	100,0%	IG	74,8%	100,0%
SCCV BAGNEUX - TERTRES	789328804	ME	39,9%	40,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV BAGNEUX PAUL ELUARD	789253549	IG	50,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV BAGNEUX BLAISE PASCAL	533942884	IG	99,9%	100,0%	IP	49,9%	50,0%
SCCV BAGNOLET MALMAISON	517439402	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV REZE-JEAN-JAURES	788521375	IG	50,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC BENOIT CREPU LYON	378935050	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC LE HAMEAU DES TREILLES	487955965	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV BIOT ROUTE DE VALBONNE	538113473	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV 236 AVENUE THIERS	493589550	IG	54,9%	100,0%	IG	54,9%	100,0%
SCI BRUGES AUSONE	484149802	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV CAUDERAN LECLERC	490049970	NI	0,0%	0,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI LE BOIS SACRE	492998117	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCI LES FONTAINES DE BENESSE	479489817	NI	0,0%	0,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV BOULOGNE VAUTHIER	533782546	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV TOULOUSE BOURRASSOL WAGNER	503431116	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV BRUGES GRAND DARNAL	511302002	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SAS BRUN HOLDING	394648984	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV CACHAN DOLET HENOUILLE	EN COURS	IG	89,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV CACHAN DOLET 62/66	788827111	IG	89,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI CALUIRE - 49 MARGNOLLES	483674891	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI CANNES 2 AV ST NICOLAS	482524758	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCI CANNES 152/156 BOULEVARD GAZAGNAIRE	419700786	IP	48,9%	49,0%	IP	48,9%	49,0%
SCCV TOULOUSE CARRE SAINT MICHEL	501982763	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI CHATENAY HANOVRE 1	424831717	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC CLAUDEL	504308099	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV MARSEILLE LA POMMERAIE	502223522	IG	79,9%	100,0%	IG	79,8%	100,0%
SNC COGEDIM PROVENCE	442739413	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
COGEDIM RESIDENCES SERVICES SAS	394648455	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
COGEDIM SAS	54500814	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC COGEDIM VALORISATION	444660393	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI COLOMBES CHARLES DE GAULLE	489927996	IP	44,9%	45,0%	IP	44,9%	45,0%
SCI COLOMBES ETIENNE D'ORVES	479534885	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCCV COLOMBES AUTREMENT	528287642	IG	51,9%	100,0%	IG	51,9%	100,0%
SCCV 121-125 RUE HENRI BARBUSSE	494577455	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SNC CORIFIAL	306094079	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI COURBEVOIE - HUDRI	483107819	IG	79,9%	100,0%	IG	79,8%	100,0%
SCI COURBEVOIE ST DENIS FERRY	479626475	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SNC NOTRE DAME	432870061	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
CSE SAS	790172860	IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%

SOCIÉTÉ	SIREN	31/12/2012			31/12/2011		
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SNC GARCHES LE COTTAGE	562105569	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV DOMAINE DE LA GARDI	535109011	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV DOMAINE DES HAUTS DE FUYEAU	535072425	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV ESERY ROUTE D'ARCINE	751533522	IG	69,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SARL FINANCIERE BONNEL	400570743	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SAS FONCIERE GLATZ	498493576	NI	0,0%	0,0%	ME	19,9%	20,0%
SAS FONCIERE SAONE GILLET	499854510	NI	0,0%	0,0%	ME	19,9%	20,0%
SCI FRANCHEVILLE-BOCHU	488154329	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SNC CHARENTON GABRIEL PERI	518408188	IG	59,9%	100,0%	IG	59,8%	100,0%
SNC GARCHES 82 GRANDE RUE	481785814	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCCV GARCHES LABORATOIRE EST	531559557	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SNC DU GOLF	448867473	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC D'ALSACE	493674196	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV GUJAN REPUBLIQUE	489346106	NI	0,0%	0,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV HAILLAN MEYCAT	501411995	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC HEBERT	504145004	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV HOUILLES ZAC DE L'EGLISE	531260776	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCI VILLA HAUSSMANN RIVE SUD	437674955	IG	59,9%	100,0%	IG	59,8%	100,0%
SNC ISSY CORENTIN CELTON	452369705	NI	0,0%	0,0%	IP	49,9%	50,0%
SCI ILOT 6BD GALLIENI FORUM SEINE	433735479	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SNC DULAC - ROUMANILLE	513406942	IG	98,9%	100,0%	IG	98,7%	100,0%
SCCV L'ILE VERTE	509642005	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV COGESIR	753460062	IG	69,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV LEVALLOIS MARCEAU	501580583	IG	79,9%	100,0%	IG	79,8%	100,0%
SNC FONCIERE ILES D'OR	499385094	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 1	488424250	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 2	488423724	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 3	488424185	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 4	488423807	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 5	488423310	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 6	488423260	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI RIMBAUD	493564660	NI	0,0%	0,0%	IP	49,9%	50,0%
SCCV LA TESTE VERDUN	521333666	IG	69,9%	100,0%	IG	69,8%	100,0%
SNC LAENNEC RIVE GAUCHE	449 666 114	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI LE CHESNAY 3/9 RUE CARUEL	483129821	NI	0,0%	0,0%	IP	29,9%	30,0%
SCI LE CHESNAY LA FERME	485387286	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCCV MASSY COGFIN	515231215	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCI LE DOMAINE DE PEYHAUTE	491112801	NI	0,0%	0,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV LE PARADISIO	537797649	IG	89,9%	100,0%	IG	89,8%	100,0%
SCI PLESSIS ROBINSON	490892627	NI	0,0%	0,0%	IP	49,9%	50,0%
SCI LEHENA	487506529	NI	0,0%	0,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV LES COLORIADES	538153248	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCCV TOULOUSE GUILHEMERY	512568007	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV DOUVAINNE - LES FASCINES	514276369	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV LES FELIBRES	531317220	IG	99,9%	100,0%	IG	59,8%	100,0%
SCI PIERRE DUPONT N°16 LYON	428092118	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI LES HAUTS DE FORTUNE	483855524	NI	0,0%	0,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI LES HAUTS DE RAMONVILLE	445378078	NI	0,0%	0,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV JEAN MOULIN 23 LES LILAS	490158839	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCI PHOCEENS	483115404	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC LES ROSES DE CARROS	524599388	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SAS LEVALLOIS 41-43 CAMILLE PELLETAN	489473249	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI LEVALLOIS ILOT 4.1	409853165	IG	49,9%	100,0%	IG	49,9%	100,0%
SCI 65 LACASSAGNE - LYON 3	451783732	IG	71,4%	100,0%	IG	71,3%	100,0%
SCI 85BIS A 89BIS RUE DU DAUPHINE	429641434	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC NOVEL GENEVE - LYON 6	481997609	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SNC LYON 6 -145 RUE DE CREQUI	442179826	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV RUE JEAN NOVEL - LYON 6	490160785	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCCV LYON 7 - 209 BERTHELOT	750698300	IG	59,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV TUILERIES - LYON 9	452819725	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SNC DU MAINE	502513013	NI	0,0%	0,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI MAISONS ALFORT VILLA MANSART	443937040	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCCV MALAKOFF DUMONT	752776591	IG	59,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV MALAKOFF LAROUSSE	514145119	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC ALTA CRP MANTES LE JOLIE	490886322	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI MARSEILLE 514 MADRAGUE VILLE	482119567	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC MARSEILLE 275/283 PRADO	479898496	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI COTE PARC	447789595	IG	57,9%	100,0%	IG	57,9%	100,0%
SCCV MARSEILLE SERRE	528065618	IG	69,9%	100,0%	IG	69,8%	100,0%
SCI MARSEILLE 2 EME EVECHE SCHUMANN	482568235	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV PROVENCE BORELLE	503396582	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV MASSY POR	521333930	IG	74,9%	100,0%	IG	74,8%	100,0%
SCCV MASSY MN	521333476	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SAS MB TRANSACTIONS	425039138	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC PRESTIGE	439921198	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV MERIGNAC CHURCHILL	498686856	NI	0,0%	0,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV MEUDON HETZEL CERF	518934690	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCI VAUGIRARD MEUDON	441990926	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV - ESPACE ST MARTIN	493348007	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCI NANTERRE-ST MAURICE	481091288	IG	71,4%	100,0%	IG	71,3%	100,0%
SNC NANTES CADENIERS	500650981	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV NANTES RENNES & CENS	752249482	IP	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%

SOCIÉTÉ	SIREN	31/12/2012			31/12/2011		
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SCCV NANTES RUSSEIL	514480557	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCI BAGATELLE 5 NEUILLY	479223356	NI	0,0%	0,0%	IP	49,9%	50,0%
SCCV BOURDON CHAUVEAU NEUILLY	489104125	IG	69,9%	100,0%	IG	69,8%	100,0%
SCCV BOURDON 74 NEUILLY	492900741	IG	69,9%	100,0%	IG	69,8%	100,0%
SCCV 66 CHAUVEAU NEUILLY	507552040	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SAS NEUILLY EDOUARD NORTIER	450755277	NI	0,0%	0,0%	IP	49,9%	50,0%
SNC PLUTON / NICE PASTORELLI	494925662	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI VICTORIA CIMIEZ	420745820	IG	49,9%	100,0%	IG	49,9%	100,0%
SCI FRATERNITE MICHELET A NOISY LE SEC	504969692	IG	49,9%	100,0%	IG	49,9%	100,0%
SNC CHERCHE MIDI 118 PARIS 6e	423192962	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC COUR SAINT LOUIS	531197176	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SNC PARIS 11e PASSAGE SAINT AMBROISE	479985632	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI BOUSSINGAULT 28/30	452167554	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCI BRILLAT SAVARIN 86 PARIS XIII	487504300	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCI PARIS XIII CHAMP DE L'ALOUETTE	484883160	NI	0,0%	0,0%	IP	49,9%	50,0%
SCCV PARIS CAMPAGNE PREMIERE	530706936	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC MURAT VARIZE	492650288	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV PARIS 19 MEAUX 81 -83	537989667	IG	59,9%	100,0%	IG	59,8%	100,0%
SAS PARIS 8E 35 RUE DE PONTHEIU	477630057	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCI PENITENTES	379799745	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV PESSAC MADRAN	443702790	NI	0,0%	0,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV CACHAN GABRIEL PERI 1	537407140	IG	89,9%	100,0%	IG	89,8%	100,0%
SCI ROTONDE DE PUTEAUX	429674021	IP	33,3%	33,3%	IP	33,2%	33,3%
SAS QUARTIER ANATOLE FRANCE	428711709	IP	33,3%	33,3%	IP	33,2%	33,3%
SCI LE CLOS DES LAVANDIERES	483286191	IG	79,7%	100,0%	IG	79,6%	100,0%
SNC REPUBLIQUE	443802392	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI DU RIO D'AURON	443924774	IG	59,9%	100,0%	IG	59,8%	100,0%
SCCV RIVES D'ALLAUCH	494440464	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SNC RIVIERE SEINE	502436140	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV COEUR DE LA BOUVERIE	490874021	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC RUEIL CHARLES FLOQUET	481339224	NI	0,0%	0,0%	IP	49,9%	50,0%
SCI ST-CLOUD 9/11 RUE DE GARCHES	444734669	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCI VILLA DAUPHINE	483192126	NI	0,0%	0,0%	IP	49,9%	50,0%
SCI LES CELESTINES	481888196	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCCV PHOENIX	487776551	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV SAINT MANDE MOUCHOTTE	529452773	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SARL LES JARDINS DE DAUDET	444326797	IP	37,4%	37,5%	IP	37,4%	37,5%
SCI DOMAINE DE MEDICIS	450964465	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV SAINTE MARGUERITE	501662233	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCI SALON DE PROVENCE - PILON BLANC	488793381	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SAS GERMAIN ROULE	482598836	NI	0,0%	0,0%	IP	49,9%	50,0%
SAS ROURET INVESTISSEMENT	441581030	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SAS SEINE AULAGNIER	504687013	IP	33,3%	33,3%	IP	33,2%	33,3%
SCCV ANTONY GRAND PARC 2	752973818	IG	50,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV ANTONY GRAND PARC HABITAT 1	524010485	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SNC BAUD MONT - BAUD RIVAGE	501222038	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV CARTOUCHERIE ILOT 1.5 A	790832190	IP	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV FONTAINE DE LATTES	EN COURS	IG	50,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV HOUILLES SEVERINE	522144609	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCCV L'ESTEREL	489868125	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV LYON 7 - GIRONDINS	509685996	NI	0,0%	0,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV MASSY COLCOGE	504685884	IG	79,9%	100,0%	IG	79,8%	100,0%
SCCV NANTES NOIRE	501030209	NI	0,0%	0,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV NICE GOUNOD	499315448	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV SAINT ORENS LE CLOS	515347953	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV TASSIN CONSTELLATION	499796159	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCCV VILLENAVE COIN	501017008	NI	0,0%	0,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI ALBI GARE	445377740	NI	0,0%	0,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI COGIMMO	480601509	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI LE CLOS PASCAL A VILLEURBANNE 69	500649207	NI	0,0%	0,0%	IP	49,9%	50,0%
SCI LES CELESTINS A OULLINS 69	500797121	ME	39,9%	40,0%	ME	39,9%	40,0%
SCI LES OPALINES	413093170	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI LES ROMANESQUES	498640689	NI	0,0%	0,0%	IP	49,9%	50,0%
SCI MURET CENTRE	445378730	NI	0,0%	0,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI PAMIEERS LESTRADE	445378532	NI	0,0%	0,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI SAINT JEAN PYRENEES	445378094	NI	0,0%	0,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV HANOI GUERIN	499516151	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCI SERRIS QUARTIER DU PARC	444639926	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SNC CARLES VERNET SEVRES	485288450	NI	0,0%	0,0%	IP	49,9%	50,0%
SCCV SEVRES FONTAINES	7897457538	IG	79,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV SEVRES GRANDE RUE	531294346	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SNC A.G. INVESTISSEMENT	342912094	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC ALTAREA HABITATION	479108805	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC ALTAREA INVESTISSEMENT	352320808	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC LA BUFFA	394940183	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SNC COGEDIM EFIPROM	388620015	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC COGEDIM ATLANTIQUE	501734669	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC COGEDIM CITALIS	450722483	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC COGEDIM DEVELOPEMENT	318301439	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC COGEDIM GRAND LYON	300795358	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC COGEDIM GRENOBLE	418868584	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON	532818085	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%

SOCIÉTÉ	SIREN	31/12/2012			31/12/2011		
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SNC COGEDIM MEDITERRANEE	312347784	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC COGEDIM MIDI-PYRENEES	447553207	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC COGEDIM PATRIMOINE	420810475	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC COGEDIM RESIDENCE	319293916	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC COGEDIM SAVOIES-LEMAN	348145541	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC COGEDIM TRADITION	315105452	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC COGEDIM VENTE	309021277	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC CORESI	380373035	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC CSI	751560483	IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC DU RHIN	501225387	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC COGEDIM GESTION	380375097	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC PROVENCE L'ETOILE	501552947	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC RIVIERA - VILLA SOLANA	483334405	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC VILLEURBANNE CAMBON COLIN	508138740	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC SOISY AVENUE KELLERMANN	497809541	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCCV SAINT HERBLAIN PLAISANCE	498619444	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI RESIDENCE LE RECITAL	498594571	NI	0,0%	0,0%	IP	49,9%	50,0%
SCCV ST OUEN LES COULEURS DU PARC	789712528	IG	92,3%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV SAINT-OUEN ARAGO	493291843	NI	0,0%	0,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV TERRA MEDITERRANEE	503423782	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SYNDECO SAS	790128433	IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC DANUBE	483158382	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI 123 AV CH. DE GAULLE	420990889	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV THONON - CLOS ALBERT BORDEAUX	512308404	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV FRIOUL / ST MUSSE	493464440	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV RIOU	490579224	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV BRUNHES MAGNOLIA	490050176	NI	0,0%	0,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC FONTAINES D'ARENES	484663349	NI	0,0%	0,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV LABEGE MALEPERE	490050523	NI	0,0%	0,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC MARENGO LIBRE ECHANGE	484664818	NI	0,0%	0,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI LE PARC DE BORDEROUGE	442379244	IP	39,9%	40,0%	IP	39,9%	40,0%
SNC 136 ROUTE D'ALBI	484643150	NI	0,0%	0,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC ROSERAIE LUCHET	484639919	NI	0,0%	0,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV SAINTE ANNE	499514420	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV TOULOUSE HARAUCOURT	501635437	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV TOULOUSE HEREDIA	507489375	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SNC TOULOUSE BERTILLON	494423312	NI	0,0%	0,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV TOULOUSE BUSCA	511512071	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC TOURNEFEUILLE HAUTES RIVES	484639471	NI	0,0%	0,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV VALLEIRY LE VERNAY	750744575	IG	69,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI VANVES MARCHERON	484740295	IP	37,4%	37,5%	IP	37,4%	37,5%
SCCV VANVES BLEUZEN	513178830	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SNC VAUBAN	501548952	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC PROVENCE LUBERON	520030206	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV LC2 -VENISSIEUX	532790052	ME	15,0%	15,0%	ME	15,0%	15,0%
SNC VERCO	504664798	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC LES SQUARELLES	492952635	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC VAUGRENIER1214 V.LOUBET	434342648	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC VILLEURBANNE LA CLEF DES PINS	961505641	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC CARNOT	433906120	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC D'ALBIGNY	528661721	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI CIRY-VIRY	490793221	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC VOREPPE - AV. STALINGRAD	490461423	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC WAGRAM	500795034	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
<b>Bureaux (Cogedim)</b>							
SCCV ASNIERES ALPHA	529222028	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCCV BALMA ENTREPRISE	524105848	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SNC ISSY 25 CAMILLE DESMOULINS	390030542	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI CLICHY EUROPE	434060133	NI	0,0%	0,0%	IP	49,9%	50,0%
SCI CLICHY EUROPE 3	435402755	NI	0,0%	0,0%	IP	49,9%	50,0%
SARL CLICHY EUROPE 4	442736963	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SNC COEUR D'ORLY PROMOTION	504160078	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SAS COGEDIM OFFICE PARTNERS	491380101	ME	16,4%	16,5%	ME	16,4%	16,5%
SNC EUROMED CENTER	504704248	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SNC ISSY FORUM 10	434108767	IP	33,3%	33,3%	IP	33,2%	33,3%
SNC FORUM 11	434070066	IP	33,3%	33,3%	IP	33,2%	33,3%
SNC ISSY 11.3 GALLIENI	492450168	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCI ISSY FORUM 13	481212357	NI	0,0%	0,0%	IP	49,9%	50,0%
SCI LEVALLOIS ANATOLE FRANCE FRONT DE SEINE	343926242	IG	84,9%	100,0%	IG	84,8%	100,0%
SCI AXE EUROPE LILLE	451016745	IP	44,9%	45,0%	IP	44,9%	45,0%
SCCV LYON 3 - LABUIRE	491187019	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCI LILAS G	485122402	NI	0,0%	0,0%	IP	39,9%	40,0%
SNC ROBINI	501765382	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCCV SAINT ETIENNE - ILOT GRUNER	493509723	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SARL ASNIERES AULAGNIER	487631996	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SAS ALTA RICHELIEU	419671011	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SAS CLAIRE AULAGNIER	493108492	IG	94,9%	100,0%	IG	94,8%	100,0%
SAS COP BAGNEUX	491969952	ME	16,4%	16,5%	ME	16,4%	16,5%
SAS COP MERIDIA	493279285	ME	16,4%	16,5%	ME	16,4%	16,5%
SAS LIFE INTERNATIONAL COGEDIM	518333448	IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%
SCI COP BAGNEUX	492452982	ME	16,4%	16,5%	ME	16,4%	16,5%

SOCIÉTÉ	SIREN	31/12/2012			31/12/2011		
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SCI COP MERIDIA	493367429	ME	16,4%	16,5%	ME	16,4%	16,5%
SNC COGEDIM ENTREPRISE	424932903	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SNC SAINT-DENIS LANDY 3	494342827	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SNC DU PARC INDUSTRIEL DE SAINT-PIERRE	443204714	IG	79,9%	100,0%	IG	79,8%	100,0%
SCCV BLAGNAC GALILEE	501180160	IG	99,9%	100,0%	IG	99,7%	100,0%
SCCV TOULOUSE GRAND SUD	499468510	IP	49,9%	50,0%	IP	49,9%	50,0%
SCI ZOLA 276 - VILLEURBANNE	453440695	IG	74,9%	100,0%	IG	74,8%	100,0%

- (1) Altarea SCA détient 61,77% des actions d'Altablue et de sa filiale Aldeta et contrôle cet ensemble; le taux d'intérêt affiché reflète les intérêts économiques du groupe dans cet ensemble.
- (2) Le taux d'intérêt de la Sas Alta Développement Italie et ses filiales correspond au taux théorique d'attribution des dividendes sur actions A et B après versement de dividendes préciputaires sur actions B détenues à 100% par le groupe.
- (3) La société Gallieni Bongarde a été acquise et absorbée au cours du même exercice 2012 par voie de fusion simplifiée par la société Orialta.

## 5.2 Evolution du périmètre de consolidation

### ■ Exercice 2012

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

26 sociétés sont entrées dans le périmètre : 1 par voie d'acquisition (la société Gallieni Bongarde porteuse d'un terrain à Villeneuve La Garenne), et 25 par voie de création, dont la société Montigny Newton porteuse du projet Mercedes et les sociétés Acepinvest3 et Altafund OPC, filiales de Altafund Value Add I.

En outre, 3 sociétés ont changé de mode de consolidation - d'intégration proportionnelle à intégration globale - du fait de leur prise de contrôle par le groupe dans le cours de l'exercice : il s'agit de la société SCCV Bagneux Blaise Pascal dans le secteur promotion logements (détenue à 100% à la clôture) et la société Altablue et sa filiale Aldeta dans le secteur commerce physique, dont le contrôle et la gouvernance ont été réorganisés en fin d'exercice.

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

A la suite de la décision du lancement des études pour une extension majeure du centre et de la décision subséquente de doter la société Altablue de fonds propres suffisants pour ce faire, l'ensemble des accords signés en juillet 2010 avec APG et Predica pour la gouvernance des sociétés Altablue et Aldeta, propriétaire du centre, ont été refondus. En conséquence, Altarea a pris le contrôle de la société Altablue et de sa filiale Aldeta. A l'issue de ces opérations, le Groupe, en plus de son rôle d'opérateur voit sa participation augmenter de 28,43% et détient ainsi 61,77% d'Altablue et de sa filiale aux côtés de Predica 33,33% et d'APG 4,90%. Altarea Cogedim a financé partiellement ces opérations par l'émission par Altarea SCA de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée souscrits par APG et dont le rendement est indirectement indexé sur la performance du centre commercial CAP 3000. L'impact sur la situation financière consolidée du groupe est significatif en particulier sur les immeubles de placement et les capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales (se référer à l'état de variation

des capitaux propres consolidés). La prise de contrôle de l'ensemble étant intervenue proche de la date de clôture mi-décembre 2012 et en raison d'une incidence non significative, les éléments de résultat ont continué tout au long de l'exercice 2012 à être enregistrés selon la méthode de l'intégration proportionnelle pour une quote-part d'un tiers. Si l'opération était intervenue le 1<sup>er</sup> janvier 2012, les revenus locatifs du Groupe se seraient élevés à 180,7 millions d'euros, le résultat net part du Groupe aurait été inchangé.

*Renforcement de la participation dans Rue du Commerce*

D'autre part, le groupe a renforcé sa participation dans la société Rue du Commerce en finalisant l'OPA lancée en octobre 2011 : il a acquis en définitive (compte tenu de l'émission d'actions suite à l'exercice de stocks-options au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2012 et déduction faite de l'autocontrôle) une quote-part de 96,99%, via sa filiale Altacom elle-même détenue à 80% par le groupe à la date d'acquisition. En fin d'année, la part de 20% détenue dans Altacom par les associés fondateurs a été rachetée par le groupe (se référer à la note 6 « Regroupement d'entreprises » et à l'état de variation des capitaux propres consolidés ainsi qu'à la note 10 « Notes sur l'état de flux de trésorerie – Acquisitions de sociétés consolidées »).

Enfin, 61 sociétés sont sorties du périmètre, dont 28 par voie de dissolution, 30 par voie de fusion (TUP) et 3 par voie de cession (les sociétés 8'33 et Holding Lumières précédemment mises en équivalence et la société Alta Crp Rambouillet détentrice d'un petit immeuble, respectivement cédées les 27 février, 13 juin et 18 juin 2012).

### ■ Exercice 2011

Le périmètre comprend 451 sociétés au 31 décembre 2011 contre 437 sociétés au 31 décembre 2010.

43 sociétés sont entrées dans le périmètre, dont 9 par voie d'acquisition et 34 par voie de création, et notamment :

- la société Rue du Commerce (se référer à la note 6 « Regroupement d'entreprises »).
- la société Altafund Value Add I et ses filiales dans le cadre d'une prise de participation à hauteur de 16,67% dans un véhicule d'investissement en immobilier d'entreprise créé en partenariat avec d'autres investisseurs, et la société Altafund GP détenue à 100%, qui est la société de gestion et l'associé commandité de ce véhicule d'investissement.
- les autres sociétés entrées dans le périmètre sont destinées à porter des programmes de promotion ou assurer des prestations de services

vis-à-vis de sociétés porteuses de programmes de promotion.

29 sociétés sont sorties du périmètre, par voie de fusion (12), de dissolution (15), déconsolidation (1) ou cession (1).

5 sociétés ont changé de méthode de consolidation : 4 sociétés passent de l'intégration proportionnelle à l'intégration globale (la sccv Antony grand parc, la sas Life International, la sccv Meudon Hetzel, la sccv Salon de Provence - Pilon Blanc) en raison des changements de mode de gouvernance donnant le contrôle à la Société, et une société passe de mise en équivalence à intégration proportionnelle (la sccv Asnières Alpha) en raison d'un changement de gouvernance conférant le contrôle commun.

## 6 Regroupement d'entreprises

En décembre 2011, Altarea a pris le contrôle de la société Rue du Commerce à la suite des opérations d'échange de blocs d'actions intervenues le 12 décembre 2011 (faisant suite à la signature, le 27 octobre 2011, de protocoles d'apport et de cession).

Concomitamment à ces opérations Altarea Cogedim a lancé une Offre Publique d'Achat amicale en déposant le 27 octobre un projet d'offre. Le 21 février 2012, l'Autorité des Marchés Financiers a publié l'avis de résultat définitif dont il ressort que la société Altacom détenait 96,54% de la société Rue du Commerce.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2012, des salariés ont exercé des stock-options et vendu de gré à gré immédiatement les 40 475 actions créées à Altarea Cogedim à un prix de 9 euros par action identique à celui de l'OPA (voir note 10 « trésorerie et équivalents de trésorerie nette »).

La société a opté pour la comptabilisation d'un goodwill complet, l'ensemble de l'actif net comptable de la cible ayant été mis à la juste valeur y compris la part des minoritaires.

A l'issue de l'ensemble de ces opérations liées à l'acquisition de la société Rue du Commerce, Altacom détenait 96,99% du capital de la société après déduction de l'autocontrôle.

Le prix d'acquisition ressort à :

Détermination du prix d'acquisition		Rue du Commerce
Coût d'acquisition des titres (hors frais d'acquisition)		98,1
<b>Prix d'acquisition</b>		<b>98,1</b>

A la date de prise de contrôle, la juste valeur des actifs et passifs identifiables et leurs valeurs comptables correspondantes ont été définitivement déterminées comme suit :

Bilan de Rue du Commerce à la date de prise de contrôle	Juste Valeur montants définitifs	Valeur Comptable
Marque	35,5	
Logiciels	7,4	
Autres actifs non courants	1,8	1,8
Actifs courants	67,8	67,0
Trésorerie active	28,8	28,8
<b>Total actifs</b>	<b>141,3</b>	<b>97,6</b>
Provision pour risques	3,5	
Impôts différés sur incorporels et provisions identifiés	13,6	
Autres passifs non courants	0,5	0,5
Passifs courants	60,5	60,5
Trésorerie passive	–	–
<b>Total dettes</b>	<b>78,1</b>	<b>61,0</b>
<b>Actif net</b>	<b>63,2</b>	<b>36,6</b>
Ecart d'acquisition, calculé à 100%	37,9	
<b>Valeur des capitaux propres à la date de prise de contrôle</b>	<b>101,1</b>	
Quote-part des participations ne donnant pas le contrôle au taux direct de Altacom dans RDC (100-96,99=3,01%)	3,0	
<b>Actif net acquis</b>	<b>98,1</b>	

Les principaux indicateurs de résultat de la société acquise se présentent comme suit au titre des 12 mois des exercices 2012 et 2011 :

Eléments de résultat Rue du Commerce			2012	2011
<i>En millions d'euros</i>				
<b>Volume d'affaires</b>			<b>423,2</b>	<b>383,7</b>
Chiffre d'affaires distribution et autres			315,7	289,0
Achats consommés			(289,0)	(261,3)
Dotation nette aux provisions			(2,3)	(0,8)
<b>Marge distribution</b>			<b>24,4</b>	<b>26,9</b>
	<b>Taux de marge</b>		<b>7,7%</b>	<b>9,3%</b>
Volume d'affaires de la Galerie			107,5	94,7
<b>Commissions Galerie Marchande</b>			<b>9,4</b>	<b>7,5</b>
	<b>Taux de commission</b>		<b>8,7%</b>	<b>7,9%</b>
<b>Frais de structure nets</b>			<b>(40,2)</b>	<b>(28,8)</b>
<b>EBITDA</b>			<b>(6,4)</b>	<b>5,6</b>

Afin d'accompagner l'intégration d'internet dans le processus d'achat des consommateurs à l'instar d'enseignes importantes de distribution, Altarea Cogedim s'est ainsi positionnée en tant que 1<sup>ère</sup> foncière multicanal. Ce positionnement prévoit le développement de synergies entre les secteurs commerces physiques et commerces online. Pour ce faire, en 2012, de nombreux investissements techniques (refonte du site et création d'une application mobile), marketing et humains (par

l'embauche de plus de 80 personnes dont des profils d'experts) ont été entrepris afin de sécuriser son activité et accélérer le développement de la Galerie Marchande. A court terme, ces investissements - représentatifs selon le référentiel IFRS de charges de la période - ont impacté négativement le cash-flow opérationnel (EBITDA – résultat opérationnel avant dotations aux amortissements et provisions).

Si la société Rue du Commerce avait été acquise au 1<sup>er</sup> janvier 2011, le groupe Altarea Cogedim aurait publié un chiffre d'affaires de 1 409,6 millions d'euros dont 296,5 millions d'euros générés par la société Rue du Commerce.

## 7 Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36

### 7.1 Ecarts d'acquisition issus de l'acquisition de Cogedim

#### ■ Exercice 2012

Dans un marché du Logements neufs orienté significativement à la baisse (près de -25% de baisse des ventes en volume au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 par rapport à la même période de l'année précédente selon la FPI dans son analyse de décembre 2012) en raison d'un contexte économique et financier difficile et un fort attentisme des ménages (taux de chômage > 10% et mise en place de nouvelles mesures de soutien gouvernementale à dimension plus sociale que les dispositifs antérieurs), Cogedim enregistre une baisse de ses réservations qui passe de 1 205 M€ TTC à 861 M€ soit une baisse de -29% en ligne avec les évolutions du marché ce qui lui permet de conserver sa part de marché. A fin décembre 2012, le backlog<sup>10</sup> logements s'établit à 1 414 millions d'euros HT, soit 18 mois de chiffre d'affaires. Cette situation donne une bonne visibilité à Altarea Cogedim des résultats futurs de ce secteur d'activité. Pour faire face à un contexte macroéconomique dont la perspective à moyen terme est extrêmement favorable en raison de l'existence d'une demande soutenue (le manque de logements neufs est estimé à 1 million en France), le secteur Logements s'est organisé de telle sorte à pouvoir s'adapter très rapidement à tout type de circonstances : les stocks achevés sont quasi nuls et les critères d'engagements<sup>11</sup> sont strictement maintenus, le portefeuille foncier sous promesse s'élève à 3,5 Mds, soit 48 mois d'activité, et la gamme de produits a été élargie et renouvelée pour promouvoir les produits d'entrée de gamme et de milieu de gamme de telle façon à répondre aux attentes du marché existant et bénéficier le moment venu des mesures incitatives des pouvoirs publics.

Dans un marché encore en repli par rapport à l'année passée (11 Mds d'euros échangés en France soit en repli de 8% par rapport à l'année précédente), le secteur Bureaux n'a toujours pas repris son niveau d'avant la crise financière et économique de 2008. A fin 2012, le backlog de VEFA/CPI s'élève à 175,5 millions d'euros en progression par rapport à l'année passée.

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

- Le taux d'actualisation retenu est égal à 11,2%.
- Les cash-flows libres sur l'horizon du business plan reposent sur des hypothèses de volume d'activité et de taux de marge opérationnelle qui prennent en compte les

<sup>10</sup> Le backlog, également appelé carnet de commandes, est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez un notaire.

<sup>11</sup> Précommercialisation avérée d'au moins 50% avant acquisition du foncier et rythme d'écoulement avéré

hypothèses économiques et de marché connues à la date de son établissement.

- Les valeurs terminales des secteurs Logements et Bureaux (hors le fonds d'investissement Altafund) ont été déterminées avec un taux de croissance retenu à partir de 2017 qui est égal à 1,5% et un taux de rentabilité sur capitaux employés (ROCE) compris entre 14,2% et 18,2%.

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

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

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

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

#### ■ Exercice 2011

Du fait de l'éclatement du secteur opérationnel de la promotion pour compte de tiers en deux secteurs Logements d'une part et Bureaux d'autre part, l'écart d'acquisition de Cogedim d'un montant de 113 millions d'euros a été affecté selon des valeurs relatives et prospectives. Cet écart d'acquisition est ainsi réalloué pour un montant de 104 millions d'euros au secteur Logements d'une part, et 9 millions d'euros au secteur Bureaux (hors le fonds d'investissement Altafund) d'autre part.

Dans ce nouvel environnement sectoriel, la Société a procédé à deux tests de dépréciation qui ont consisté à comparer la valeur comptable des actifs économiques y compris les actifs incorporels et écarts d'acquisition du secteur Logements d'une part et du secteur Bureaux (hors la valeur du fonds d'investissement Altafund) d'autre part à respectivement les valeurs d'entreprise du Logements d'une part et du Bureaux d'autre part évaluées par

l'expert indépendant (Accuracy). La marque nette d'impôt est directement affectable au secteur Logements.

Dans un marché moins dynamique, le secteur Logements d'Altarea Cogedim continue de gagner des parts de marché avec 1 205 millions d'euros TTC de réservations<sup>12</sup> de logement neufs enregistrées au titre du l'année 2011 en progression de 14% si l'on retrace des réservations au titre du programme Laennec qui a généré 52 M€ de réservations en 2011 contre 280 M€ en 2010. A fin décembre 2011, le backlog<sup>13</sup> logements s'établit à 1 620 millions d'euros HT, soit 24 mois de chiffre d'affaires. Cette situation donne une excellente visibilité à Altarea Cogedim des résultats futurs de ce secteur d'activité. Pour faire face à un contexte macroéconomique très volatile, le secteur Logements s'est organisé de telle sorte à pouvoir s'adapter très rapidement à tout type de circonstances : les stocks achevés sont quasi nuls et les critères d'engagements<sup>14</sup> sont strictement maintenus, le portefeuille foncier sous promesse est supérieur à 3,0 Mds, soit 30 mois d'activité, et la gamme de produits a été élargie et renouvelée.

Dans un marché encore convalescent, le secteur Bureaux n'a pas encore repris son niveau d'avant la crise financière et économique de 2008. Malgré les perspectives de pénurie de surfaces neuves à horizon 2012/2013, peu d'opérations ont été lancées dans un contexte où les valeurs locatives ne sont pas encore stabilisées et où la demande placée stagne. A fin 2011, le backlog s'élève à 157 millions d'euros, soit plus de 18 mois d'activité.

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

- Le taux d'actualisation retenu est égal à 11,2%.
- Les cash-flows libres sur l'horizon du business plan reposent sur des hypothèses de volume d'activité et de taux de marge opérationnelle qui prennent en compte les hypothèses économiques et de marché connues à la date de son établissement.
- Les valeurs terminales des secteurs Logements et Bureaux (hors le fonds d'investissement Altafund) ont été déterminées avec un taux de croissance retenu à partir de 2016 qui est égal à 1,5% et un taux de rentabilité sur capitaux engagés (ROCE) compris entre 14,2% et 18,2%.

Au 31 décembre 2011 sur la base des hypothèses ainsi décrites, les justes valeurs des actifs économiques des secteurs Logements et Bureaux sont supérieures à leurs valeurs nettes comptables à la même date quel que soit le taux de ROCE retenu. Aucune dépréciation n'est à comptabiliser.

<sup>12</sup> Les réservations correspondent sur une période donnée aux promesses d'achat de lots immobiliers signées par des clients.

<sup>13</sup> Le backlog, également appelé carnet de commandes, est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez un notaire.

<sup>14</sup> Précommercialisation avérée d'au moins 50% avant acquisition du foncier

Le changement jugé par le management raisonnablement possible des hypothèses à savoir un taux de croissance de 1% au lieu de 1,5% et un taux d'actualisation de 12,2% au lieu de 11,2% conduirait à des évaluations des actifs économiques y compris les actifs incorporels et écarts d'acquisition des secteurs Logements d'une part et Bureaux d'autre part toujours supérieures à leurs valeurs nettes comptables au 31 décembre 2011 sur la base d'une fourchette de taux de rentabilité sur capitaux engagés (ROCE) compris entre 14,2% et 18,2%.

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

Les écarts constatés au titre de l'acquisition de Cogedim restent donc au 31 décembre 2011 d'un montant total de 128 millions d'euros.

## 7.2 Ecart d'acquisition issu de l'acquisition de Rue du Commerce

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

Dans ce marché, la société Rue du Commerce avec un volume d'affaires en croissance de 10% réalise une performance honorable sur un marché très concurrentiel (le nombre de sites marchands sur internet est passé en France d'environ 100 000 en 2011 à 117 500 en 2012 et les grandes enseignes ont fortement accentué leur présence sur ce marché avec leur propres sites) ; la place de marché (la Galerie Marchande) de Rue du Commerce croît de 14% avec un taux de commission en forte progression de 0,8 point ; la distribution en propre de Rue du Commerce progresse quant à elle de 9% dans un marché en récession en particulier dans le secteur des produits High-Tech. Rue du commerce maintient son positionnement de site leader au 8<sup>ème</sup> rang des sites marchands généralistes en France suivant le nombre de visiteurs uniques mensuels (i.e. le nombre d'internautes ayant visité le site au moins une fois sur une période d'un mois – classement Médiamétrie/Netrating sur la période de janvier à novembre 2012). Son taux de transformation (nombre de commande sur nombre de visiteurs uniques) est resté stable.

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

Dans ce contexte de profonde mutation et après tout juste un an depuis la prise de contrôle de Rue du Commerce, Altarea Cogedim n'a pas encore établi de

business plan à moyen terme intégrant une évaluation de l'ensemble des développements attendus. Aussi, en l'absence d'indices de perte de valeur d'activité et devant l'impossibilité d'évaluer la valeur d'utilité de cette Unité Génératrice de Trésorerie « Commerce online », aucune dépréciation de la valeur comptable de Rue du Commerce au 31 décembre 2012 n'a été enregistrée. Au 31 décembre 2012, la valeur de Rue du Commerce dans les comptes du Groupe correspond, une année après sa prise de contrôle, à la valeur d'acquisition des titres minorée de la perte enregistrée au titre de 2012 et qui tient compte notamment de l'amortissement de la Marque et des logiciels identifiés à la prise de contrôle.

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

### 7.3 Marques

#### ■ Marque Cogedim

La marque Cogedim a fait l'objet à la date d'acquisition intervenue en juillet 2007 d'une évaluation établie par un évaluateur indépendant. Elle a été testée individuellement et conjointement à l'Unité Génératrice de Trésorerie Logements. (Se référer au paragraphe ci-dessus).

#### ■ Marque RueduCommerce

La marque RueduCommerce a fait l'objet à la date de prise de contrôle intervenue en décembre 2011 d'une évaluation établie par un évaluateur indépendant. Aucun indice de perte de valeur qui pourrait remettre en cause la valeur de cette marque appartenant à l'Unité Génératrice de Trésorerie Commerce online n'a été détecté. (Se référer au paragraphe 7.2).

Dans un marché jeune, réputé volatile et très concurrentiel, la durée de vie de cette marque a été estimée à 10 années. En conséquence, celle-ci est amortissable sur 10 ans. Un amortissement a été reconnu au titre de la période.

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

Les actifs de placement en cours de développement et de construction évalués au coût concernent le

développement et la construction de centres commerciaux.

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

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

A la date d'arrêté des comptes, il n'existe pas de perte de valeur identifiée sur les projets autres que celles qui ont été constatées dans les comptes. Le prix de revient de ces projets reste en deçà de la valeur projetée des immeubles. Cette valeur est déterminée sur la base de business plans établis en interne à un horizon de 5 années et revus à échéance régulière par le management. La méthode utilisée est la capitalisation des revenus locatifs. Les taux de capitalisation retenus pour la détermination de la valeur des immeubles correspondent aux taux de capitalisation observés sur le marché.

#### ■ Exercice 2011

A la date de clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2011, les pertes de valeur nettes sur les immeubles de placement au coût correspondent à la dépréciation de projets de centres commerciaux arrêtés ou abandonnés.

Se reporter aux notes 8.3 « immeubles de placement et actifs destinés à la vente » et 9.6 « autres éléments du résultat avant impôt ».

## 8 Notes sur l'état de la situation financière consolidée

### 8.1 Immobilisations incorporelles

Valeurs brutes en millions d'euros	Ecart d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
<b>Au 1er janvier 2011</b>	<b>368,3</b>	<b>66,6</b>	<b>181,6</b>	<b>9,8</b>	<b>2,3</b>	<b>0,1</b>	<b>12,2</b>	<b>628,6</b>
Acquisitions	-	-	-	2,0	-	0,1	2,1	2,1
Cessions / Mises au rebut	-	-	-	(0,2)	(0,1)	(0,0)	(0,3)	(0,3)
Transferts	-	-	-	-	-	-	-	-
Changements de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	64,4	-	-	(0,0)	-	3,5	3,5	67,9
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>432,7</b>	<b>66,6</b>	<b>181,6</b>	<b>11,6</b>	<b>2,2</b>	<b>3,7</b>	<b>17,5</b>	<b>698,3</b>
Acquisitions	-	-	-	2,2	-	0,4	2,6	2,6
Cessions / Mises au rebut	-	-	-	(0,5)	-	-	(0,5)	(0,5)
Transferts	(42,9)	35,5	-	7,5	-	(0,2)	7,4	(0,0)
Changements de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	16,4	-	-	(0,1)	-	0,1	0,0	16,5
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>406,2</b>	<b>102,1</b>	<b>181,6</b>	<b>20,7</b>	<b>2,2</b>	<b>4,0</b>	<b>26,9</b>	<b>716,8</b>

  

Dépréciations en millions d'euros	Ecart d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
<b>Au 1er janvier 2011</b>	<b>(239,6)</b>	<b>-</b>	<b>(181,6)</b>	<b>(7,0)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(7,9)</b>	<b>(429,1)</b>
Dépréciations et amortissements	-	-	-	(1,3)	(0,2)	(0,0)	(1,6)	(1,6)
Reprises / Cessions	-	-	-	0,2	0,1	-	0,3	0,3
Transferts	-	-	-	-	-	-	-	-
Changements de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	(3,1)	(3,1)	(3,1)
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>(239,6)</b>	<b>-</b>	<b>(181,6)</b>	<b>(8,1)</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(3,2)</b>	<b>(12,3)</b>	<b>(433,5)</b>
Dépréciations et amortissements	-	(3,6)	-	(3,3)	(0,2)	(0,1)	(3,6)	(7,2)
Reprises / Cessions	-	-	-	0,5	-	-	0,5	0,5
Transferts	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0
Changements de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	(0,0)	-	-	(0,0)	(0,0)
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>(239,6)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(181,6)</b>	<b>(10,9)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(3,2)</b>	<b>(15,4)</b>	<b>(440,1)</b>

  

Valeurs nettes en millions d'euros	Ecart d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
<b>Valeurs nettes au 01/01/2011</b>	<b>128,7</b>	<b>66,6</b>	<b>-</b>	<b>2,8</b>	<b>1,4</b>	<b>0,1</b>	<b>4,3</b>	<b>199,6</b>
<b>Valeurs nettes au 01/01/2012</b>	<b>193,1</b>	<b>66,6</b>	<b>-</b>	<b>3,5</b>	<b>1,1</b>	<b>0,5</b>	<b>5,2</b>	<b>264,9</b>
<b>Valeurs nettes au 31/12/2012</b>	<b>166,6</b>	<b>98,6</b>	<b>-</b>	<b>10,2</b>	<b>0,9</b>	<b>0,5</b>	<b>11,5</b>	<b>276,7</b>

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

La marque RueduCommerce fait l'objet d'un amortissement sur 10 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 tandis que les logiciels informatiques sont amortis sur 5 ans.

## 8.2 Immobilisations corporelles

<i>En millions d'euros</i>	Terrains et Constructions	Autres immobilisations corporelles	Total Brut	Amortissements	Net
<b>Au 1er janvier 2011</b>	<b>3,0</b>	<b>21,5</b>	<b>24,5</b>	<b>(12,3)</b>	<b>12,2</b>
Acquisitions / Dotations	–	1,5	<b>1,5</b>	(2,9)	<b>(1,3)</b>
Cessions / Reprises	0,0	(2,0)	<b>(2,0)</b>	1,9	<b>(0,1)</b>
Transferts	(0,0)	0,2	<b>0,2</b>	0,9	<b>1,0</b>
Variations de périmètre	–	5,2	<b>5,2</b>	(4,1)	<b>1,1</b>
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>3,0</b>	<b>26,4</b>	<b>29,4</b>	<b>(16,6)</b>	<b>12,9</b>
Acquisitions / Dotations	–	2,0	<b>2,0</b>	(3,3)	<b>(1,3)</b>
Cessions / Reprises	(0,0)	(0,5)	<b>(0,5)</b>	0,3	<b>(0,2)</b>
Transferts	(0,0)	0,1	<b>0,1</b>	(0,1)	<b>0,0</b>
Variations de périmètre	(0,0)	0,0	<b>0,0</b>	(0,0)	<b>(0,0)</b>
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>3,0</b>	<b>28,0</b>	<b>31,0</b>	<b>(19,6)</b>	<b>11,4</b>

Au 31 décembre 2011 et 2012, les autres immobilisations corporelles sont constituées :

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

## 8.3 Immeubles de placement et actifs destinés à la vente

En millions d'euros	Immeubles de placement		Actifs non courants détenus en vue de la vente	Total immeubles de placements et actifs non courants détenus en vue de la vente
	évalués à la juste valeur	évalués au coût		
<b>Au 1er janvier 2011</b>	<b>2 606,4</b>	<b>150,9</b>	<b>52,7</b>	<b>2 809,9</b>
Investissements / Dépenses ultérieures capitalisées	40,3	73,0	0,0	113,4
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	(1,7)	-	-	(1,7)
Cessions/remboursements d'acomptes versés	(52,4)	(1,4)	(46,7)	(100,5)
Dépréciations nettes / abandon de projet	-	(6,1)	-	(6,1)
Transfert vers les actifs destinés à la vente ou vers et provenant d'autres catégories	(42,6)	(21,3)	48,5	(15,3)
Variation de la juste valeur	75,4	-	0,8	76,1
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>2 625,5</b>	<b>195,0</b>	<b>55,3</b>	<b>2 875,8</b>
Investissements / Dépenses ultérieures capitalisées	95,2	26,0	1,1	122,2
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	(3,6)	-	-	(3,6)
Cessions/remboursements d'acomptes versés	(95,1)	(0,0)	(55,4)	(150,4)
Dépréciations nettes / abandon de projet	-	(0,4)	-	(0,4)
Transfert vers les actifs destinés à la vente ou vers et provenant d'autres catégories	71,0	(75,3)	3,7	(0,6)
Variation de la juste valeur	19,9	-	0,1	20,0
Variation de périmètre	324,3	17,8	0,0	342,1
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>3 037,3</b>	<b>163,0</b>	<b>4,8</b>	<b>3 205,1</b>

Au cours de la période, des frais financiers pour un montant de 4,5 millions d'euros ont été capitalisés en 2012 au titre des projets en développement et en construction (qu'ils soient comptabilisés à la valeur ou au coût) contre 3,1 millions d'euros en 2011.

### ■ Immeubles de placement évalués à la juste valeur

#### En 2012

Les principales variations de la période concernent principalement :

- Les investissements et dépenses relatifs
  - o aux centres commerciaux en cours de construction à Villeneuve La Garenne et à Nîmes ; leurs livraisons devraient respectivement intervenir au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 et au 1<sup>er</sup> trimestre 2013
  - o à des restructurations de zones à l'intérieure des centres en exploitation (Cap 3000 – ouverture le 28 juin 2012 après restructuration d'un « mall » de 3000 m2 avec 12 nouvelles enseignes, Bercy – ouverture le 29 juin d'un espace restructuré pour la Fnac) et/ou à des extensions de surface (Toulouse Gramont pour lequel est intervenue la livraison d'un drive et d'une extension à l'est du centre existant , le 3 octobre 2012)
  - o à l'acquisition de la coque d'un C&A à Flins

- Les cessions du centre commercial situé à Reims (actif destiné à la vente au 31 décembre 2011) et de deux centres commerciaux situés au nord de Bordeaux (sainte Eulalie) ainsi que de quatre petits actifs situés à Plaisir, Mantes, Echirolles et Rambouillet.
- La variation lié au taux d'intégration correspond à l'effet de la prise de contrôle le 14 décembre 2012 d'Altablue et de sa filiale détentrice de l'actif de Cap 3000 (Se reporter à la note 5.2 « Evolution du périmètre de consolidation »)

Le taux de capitalisation moyen pondéré<sup>15</sup> ressort, sur la valeur hors droits, à 6,22% au 31 décembre 2012 (se reporter au rapport d'activité pour plus de précisions).

Sur la base d'un taux de capitalisation moyen pondéré de 6,22%, une hausse des taux de capitalisation de 0,25% dégraderait la valeur des immeubles de placement de (105,2) millions d'euros (ou -3,47%) alors qu'une diminution des taux de capitalisation de -0,25% améliorerait la valeur des immeubles de placement de 114,9 millions d'euros (ou 3,78%).

<sup>15</sup> Le taux de capitalisation est le rendement locatif net sur la valeur d'expertise hors droits.

A l'issue de près de 15 années de procédures, suite à une décision du Conseil d'Etat du 26 décembre 2012 la SCI Bercy Village qui détient le centre commercial Bercy Village situé à Paris dispose de façon définitive d'un permis de construire ayant pour objet la création du centre commercial dont elle est propriétaire. Cette décision met définitivement fin au contentieux sur la régularité des autorisations initiales du centre commercial Bercy Village. Cette décision n'a eu aucun impact sur les états financiers du Groupe dans la mesure où aucune provision n'était enregistrée au 31 décembre 2011 à ce titre.

### En 2011

Les principales variations de la période concernent :

- les investissements et dépenses relatifs aux actifs livrés en 2010 et 2011 (et plus particulièrement les actifs de Tourcoing et Thionville), ainsi que le montant des travaux réalisés dans les centres en exploitation (remodeling de Cap 3000 à Nice ou encore la restructuration du site de Bercy Village à Paris).

## ■ Immeubles de placement évalués au coût

Les immeubles de placement évalués au coût sont des immeubles en cours de développement et de construction qui ne remplissent pas les critères définis par le groupe permettant d'estimer si leur juste valeur peut être déterminée de manière fiable (se reporter à la note 1.9 « Immeubles de placement »)

### En 2012

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

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

Les investissements et dépenses concernent essentiellement :

- les futurs centres commerciaux de Toulon la Valette dont le démarrage des travaux est prévu en 2013 et de Massy pour lequel les surfaces sont progressivement libérées en prévision d'une restructuration lourde et pour laquelle une CDAC a déjà été obtenue

- les cessions des actifs situés à Crèches sur Saône et Thionville.

Le taux de capitalisation moyen pondéré<sup>15</sup> ressort, sur la valeur hors droits, à 6,21% au 31 décembre 2011 (se reporter au rapport d'activité pour plus de précisions).

Sur la base d'un taux de capitalisation moyen pondéré de 6,21%, une hausse des taux de capitalisation de 0,25% dégraderait la valeur des immeubles de placement de (111) millions d'euros (ou -4,23%) alors qu'une diminution des taux de capitalisation de -0,25% améliorerait la valeur des immeubles de placement de 101,7 millions d'euros (ou 3,87%).

- le coût de l'exercice par Altarea de son option d'achat d'une quote-part, à hauteur de sa quote-part initiale d'un tiers dans les fonds propres de la société Altablue, des comptes-courants initialement apportés à part égale par les actionnaires Predica et APG pour un montant de 200 M€ et ayant servi au financement de l'acquisition en juillet 2010 du centre commercial de CAP 3000. L'exercice de cette option d'un montant nominal de 66,66 M€ fait suite au lancement des études pour le projet d'extension de Cap 3000 et à la refonte de la gouvernance d'Altablue et de sa filiale Aldeta propriétaire du centre de CAP 3000 conférant le contrôle de cet ensemble à Altarea. Ces comptes courants ont été immédiatement capitalisés.
- l'acquisition d'un terrain dans le sud de la France

### En 2011

Les actifs en développement et en construction comptabilisés au coût concernent principalement les projets de centres commerciaux et de Retail Parks situés à Nîmes, Villeneuve la Garenne, La Valette du Var, et sur le port de Gênes en Italie, ainsi que les projets d'extension de « Cap 3000 » à Saint Laurent du Var et de Toulouse.

Les investissements concernent essentiellement l'acquisition par le groupe d'un terrain autorisé pour le développement d'un projet de Retail Park situé à Nîmes (Gard).

Les dépenses ultérieures capitalisées concernent principalement l'extension du site de Toulouse, la restructuration du site de Massy et le lancement des travaux à Villeneuve la Garenne et la Valette du Var.

## ■ Actifs non courants détenus en vue de la vente

### En 2012

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

- la cession du centre commercial « Espace d'Erlon » situé à Reims,
- la cession de l'actif situé à Echirolles, la galerie marchande Viallex,
- la cession d'un entrepôt situé à Rambouillet.

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

Les transferts vers d'autres catégories concernent principalement le reclassement en stock d'un terrain situé dans le Sud de la France (terrain partiellement cédé au second semestre).

### En 2011

Au cours de l'exercice 2011, les actifs destinés à la vente ont été impactés des événements suivants :

- la cession, le 26 janvier 2011 des Retail Parks situés à Tours, Herblay et Brive la Gaillarde
- la cession, le 8 décembre 2011 de l'actif situé à Vichy, parties commerces et hors commerces
- le reclassement en actif destiné à la vente de trois actifs : le 1er situé à Reims (Marne) et cédé depuis lors, le 2nd situé en région Rhône-Alpes et le 3ème qui concerne un terrain situé en région parisienne.

## 8.4 Participation dans les entreprises associées et titres non consolidés

Le poste est principalement constitué de la valeur nette des titres d'entités consolidées selon la méthode de la mise en équivalence. La valeur des titres non

consolidés, qui sont également inclus dans ce poste s'élève à 0,4 millions d'euros.

### ■ Participation dans les entreprises associées

<i>En millions d'euros</i>	<b>Participations dans les entreprises associées</b>
<b>Au 1er janvier 2011</b>	<b>76,9</b>
Dividendes	(2,7)
Quote-part de résultat net	0,9
Augmentation de capital	0,5
Reclassement	2,0
Variation de périmètre	(1,1)
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>76,4</b>
Dividendes	(2,7)
Quote-part de résultat net	5,7
Augmentation de capital	5,7
Reclassement	(0,3)
Variation de périmètre	(0,5)
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>84,3</b>

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

La variation de périmètre correspond aux cessions par le groupe de ses participations dans les sociétés 8'33, Holding Lumières et autres sociétés du pôle promotion.

Le groupe a par ailleurs souscrit à une augmentation de capital à hauteur de sa quote-part de détention dans la société Altafund VAI pour un montant de 5,7 M€ et consécutive au 1<sup>er</sup> investissement dans immeuble à restructurer situé boulevard Raspail à Paris.

Lorsque la valeur des participations dans les entreprises associées devient négative suite aux pertes cumulées de ces structures, ces valeurs négatives sont transférées en provisions pour risques. Au 31 décembre 2012, la provision constituée à ce titre s'élève à 3,3 millions d'euros.

La principale participation est celle détenue dans société Semmaris/MIN de Rungis et qui s'élève à 58,9 millions d'euros. Au 31 décembre 2012, la participation dans la Semmaris valorisée à la juste

valeur à sa date d'acquisition et incluant un écart d'acquisition, a fait l'objet d'une évaluation par un expert indépendant (Accuracy) établie en janvier 2013. L'évaluation a été réalisée sur la base d'un plan d'affaires établi par le management sur la période 2012 à 2034, date de la fin de la concession. Le taux d'actualisation utilisé est compris dans une fourchette allant de 6,7% à 5,7%. Aucune perte de valeur n'a dû être constatée.

**Au cours de l'année 2011**, des dividendes pour un montant de 2,7 millions d'euros ont été versés principalement par les sociétés Semmaris, Liévin et la Société d'Aménagement Mezzanine Paris Nord (Gare du Nord).

La variation de périmètre correspond principalement aux appels de fonds versés par le groupe à hauteur de sa quote-part de 16,67% représentant son investissement dans un véhicule d'investissement en Immobilier d'Entreprise Altafund en partenariat avec d'autres investisseurs.

Une provision pour dépréciation a été comptabilisée sur la société 8'33 à hauteur de (2,9) millions d'euros portant ainsi la valeur de la participation dans cette société à sa valeur de sortie conformément au pacte d'associés étant donné que le développement et la rentabilité attendus de cet investissement ne sont pas au rendez-vous.

Lorsque la valeur des participations dans les entreprises associées devient négative suite aux pertes cumulées de ces structures, des provisions pour risques sont constituées. Au 31 décembre 2011, la provision constituée à ce titre s'élève à 3,7 millions d'euros. Cette provision porte essentiellement sur les titres du fonds de bureau Cogedim Office Partner.

La principale participation est celle détenue dans société Semmaris/MIN de Rungis et qui s'élève à 53,1 millions d'euros. Au 31 décembre 2011, la participation dans la Semmaris valorisée à la juste valeur à sa date d'acquisition et incluant un écart d'acquisition, a fait l'objet d'une évaluation par un expert indépendant (Accuracy) établie en janvier 2012. L'évaluation a été réalisée sur la base d'un plan d'affaires établi par le management sur la période 2011 à 2034, date de la fin de la concession. Le taux d'actualisation utilisé est compris dans une fourchette allant de 6,7% à 5,7%. Une perte de valeur de (3,9) million d'euros a été constatée sur la base d'une comparaison à la fourchette des valeurs ainsi déterminées.

## ■ Principaux titres mis en équivalence

	% de détention		Valeur nette des sociétés mises en équivalences	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<b>Commerces physiques</b>				
CIB SCI	49,0%	49,0%	1,1	0,9
SCI LIEVIN INVEST	49,0%	49,0%	14,3	14,7
STE AMENAGEMENT MEZZANINE PARIS NORD	40,0%	40,0%	4,2	6,1
8'33 - Future Energie SA	–	45,7%		1,0
HOLDING LUMIERE SAS	–	34,0%		0,1
SEMMARIS	33,3%	33,3%	58,9	53,1
<b>Bureaux</b>				
ALTAFUND Value Add I sca	16,7%	16,7%	5,3	0,0
SAS COGEDIM OFFICE PARTNERS	16,5%	16,5%	0,4	0,4
<b>Logements</b>				
SAS FONCIERE GLATZ	–	20,0%		0,2
AUTRES			0,1	0,0
<b>Total</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>84,3</b>	<b>76,4</b>

Les participations dans les sociétés 8'33 et Holding Lumière ont été cédées en 2012.

## ■ Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des sociétés en équivalence

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
Actif non courants	110,5	89,6
Actif courants	29,6	47,9
<b>Total Actif</b>	<b>140,1</b>	<b>137,5</b>
Capitaux propres	62,3	51,3
Passifs non courants	54,6	38,8
Passifs courants	23,1	47,4
<b>Total Passif</b>	<b>140,1</b>	<b>137,5</b>

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
Revenus locatifs	34,2	32,8
Chiffre d'affaires promotion	2,6	3,0
Prestations de services externes	–	2,0
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>36,8</b>	<b>37,8</b>
<b>Resultat Net</b>	<b>5,8</b>	<b>0,9</b>

## 8.5 Participations dans les co-entreprises

Les montants ci-dessus correspondent aux données individuelles retraitées des structures, en quote-part.

### Quote-part au bilan des co-entreprises

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
Actifs non courants	179,7	270,8
Actif courants	131,1	111,3
<b>Total Actif</b>	<b>310,9</b>	<b>382,1</b>
Capitaux propres	66,5	60,8
Passifs non courants	138,8	231,3
Passifs courants	105,6	89,9
<b>Total Passif</b>	<b>310,9</b>	<b>382,1</b>

### Quote-part au compte de résultat des co-entreprises

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
Loyers nets	15,7	13,5
Marge Immobilière	11,8	7,9
Frais de structure	(0,0)	0,0
Autres produits et charges	(2,6)	(3,8)
Variations de valeur des immeubles de placement	9,4	0,9
Dotations nettes aux provisions	(0,1)	(0,3)
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>34,1</b>	<b>26,2</b>
Coût endettement net	(8,3)	(9,9)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	(4,5)	(6,5)
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>21,3</b>	<b>9,7</b>
Impôts sur les sociétés	(10,6)	(2,4)
<b>Résultat Net</b>	<b>10,7</b>	<b>7,4</b>

## 8.6 Créances et autres actifs financiers non courants et courants

	Créances rattachées à des participations et comptes courants	Prêts et autres créances financières	Dépôts et cautionnements versés	Sous-total prêts et avances	Autres actifs financiers	Total créances et autres actifs bruts	Dépréciations	Net
<i>En millions d'euros</i>								
<b>Au 1er janvier 2011</b>	<b>17,5</b>	<b>2,4</b>	<b>5,9</b>	<b>25,8</b>	<b>0,0</b>	<b>25,8</b>	<b>(0,9)</b>	<b>24,9</b>
Augmentations / Dotations	1,4	–	0,3	1,7	0,1	1,8	(0,0)	1,8
Diminutions / Reprises	(1,2)	(0,5)	(0,6)	(2,4)	(0,0)	(2,4)	–	(2,4)
Transferts / Reclassements	(1,6)	(0,0)	–	(1,6)	0,1	(1,6)	–	(1,6)
Variation de périmètre	1,2	0,3	–	1,6	0,0	1,6	–	1,6
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>17,3</b>	<b>2,1</b>	<b>5,6</b>	<b>25,0</b>	<b>0,1</b>	<b>25,1</b>	<b>(0,9)</b>	<b>24,3</b>
Augmentations / Dotations	144,2	0,2	0,2	144,7	0,9	145,6	–	145,6
Diminutions / Reprises	(1,4)	(0,3)	(0,2)	(1,9)	(0,4)	(2,4)	–	(2,4)
Transferts / Reclassements	(132,1)	(0,6)	0,3	(132,4)	(0,0)	(132,4)	(1,5)	(133,9)
Variation de périmètre	1,7	(0,0)	(0,0)	1,7	0,0	1,7	(0,6)	1,2
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>29,7</b>	<b>1,4</b>	<b>5,8</b>	<b>37,0</b>	<b>0,6</b>	<b>37,6</b>	<b>(3,0)</b>	<b>34,6</b>
<i>Dont non courants au 31/12/2011</i>	10,0	2,1	5,6	17,7	0,0	17,8	(0,9)	16,9
<i>Dont courants au 31/12/2011</i>	7,3	–	–	7,3	0,1	7,4	–	7,4
<i>Dont non courants au 31/12/2012</i>	14,0	1,4	5,8	21,3	0,0	21,3	(3,0)	18,3
<i>Dont courants au 31/12/2012</i>	15,7	(0,0)	–	15,7	0,5	16,3	–	16,3

### ■ Créances rattachées à des participations et comptes courants

Les créances rattachées à des participations et comptes courants concernent essentiellement des avances à des partenaires de sociétés consolidées ou des prêts accordés aux sociétés mises en équivalence. L'augmentation est principalement liée à l'activité de promotion immobilière.

Le flux d'augmentation comprend d'une part l'acquisition du compte courant suite à l'exercice de son option par Altarea sca pour une quote-part des comptes courants actionnaires de la société Altablue, holding de contrôle du centre commercial CAP 3000, pour un montant de 66,66 millions d'euros et, d'autre part, la souscription par Altarea sca d'un compte courant complémentaire de même montant. Ces comptes courants ont été capitalisés par compensation de créances consécutivement, ce qui explique l'essentiel du montant de la ligne transferts/reclassements.

### ■ Prêts

Les prêts concernent essentiellement des prêts aux organismes 1% construction et des prêts octroyés aux salariés.

### ■ Dépôts et cautionnements versés

Ce poste concerne essentiellement des dépôts et cautionnements versés sur des projets, la contrepartie de dépôts de garantie versés par les preneurs de centres commerciaux sur des comptes séquestres et des dépôts de garantie versés pour les immeubles occupés par le groupe.

## 8.7 Besoin en fonds de roulement

### 8.7.1 Synthèse des éléments composant le besoin en fonds de roulement d'exploitation

	Stocks et en-cours nets	Créances clients nettes	Autres créances d'exploitation nettes	Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	Dettes fournisseurs	Autres dettes d'exploitation	Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	BFR d'exploitation
<i>En millions d'euros</i>								
<b>Au 1er janvier 2011</b>	<b>631,0</b>	<b>98,1</b>	<b>244,1</b>	<b>342,2</b>	<b>(319,9)</b>	<b>(402,9)</b>	<b>(722,8)</b>	<b>250,4</b>
Changement de méthodes	(0,0)	-	-	-	-	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Variations	(10,9)	13,1	1,4	14,5	33,5	(49,6)	(16,1)	(12,5)
Pertes de valeur nettes	(0,8)	(0,5)	(3,6)	(4,1)	-	-	-	(4,9)
Transferts	13,8	0,0	(0,9)	(0,9)	3,7	(0,1)	3,6	16,5
Variation de périmètre	51,1	18,1	14,3	32,4	(56,8)	(13,3)	(70,1)	13,4
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>684,2</b>	<b>128,8</b>	<b>255,3</b>	<b>384,1</b>	<b>(339,4)</b>	<b>(466,0)</b>	<b>(805,5)</b>	<b>262,9</b>
Changement de méthodes	-	(0,0)	-	(0,0)	2,9	(1,1)	1,8	1,8
Variations	19,5	31,6	31,3	62,8	(112,6)	81,2	(31,4)	51,0
Pertes de valeur nettes	(1,2)	(4,5)	(0,0)	(4,5)	-	-	-	(5,7)
Transferts	(0,0)	(0,2)	(1,0)	(1,3)	2,3	0,2	2,5	1,2
Variation de périmètre	0,1	4,8	0,6	5,4	4,7	(1,8)	2,9	8,4
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>702,6</b>	<b>160,4</b>	<b>286,1</b>	<b>446,5</b>	<b>(442,2)</b>	<b>(387,4)</b>	<b>(829,6)</b>	<b>319,5</b>
Variation BFR au 31/12/2012	(18,3)	(27,0)	(31,3)	(58,3)	(112,6)	81,2	(31,4)	(45,2)
Variation BFR au 31/12/2011	11,7	(12,6)	2,2	(10,4)	33,5	(49,6)	(16,1)	17,5

(1) hors créances / dettes sur cession / acquisition d'actifs immobilisés

Le besoin en fonds de roulement d'exploitation du groupe est essentiellement lié au secteur opérationnel de la promotion logements.

18,7% au 31 décembre 2011 (en tenant compte du chiffre d'affaires de la société Rue du Commerce).

Au 31 décembre 2012, le BFR d'exploitation représente 20,2% du chiffre d'affaires comparé à

Les variations de périmètre sont liées à des changements de méthode de consolidation notamment de la société Aldeta.

## 8.7.2 Synthèse des éléments composant le besoin en fonds de roulement d'investissement et fiscal

### ■ Besoin en fonds de roulement d'investissement

<i>En millions d'euros</i>	Créances sur cession d'immobilisations	Dettes sur acquisition d'immobilisations	BFR investissement
<b>Au 1er janvier 2011</b>	<b>3,9</b>	<b>(68,5)</b>	<b>(64,6)</b>
Variations	1,6	15,6	17,3
Actualisation	0,0	(0,1)	(0,0)
Transferts	0,5	(2,1)	(1,6)
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>6,1</b>	<b>(55,0)</b>	<b>(49,0)</b>
Variations	(1,4)	(0,9)	(2,2)
Actualisation	0,0	(0,1)	(0,0)
Transferts	5,4	(6,0)	(0,6)
Variation de périmètre	–	(1,3)	(1,3)
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>10,2</b>	<b>(63,2)</b>	<b>(53,1)</b>
<b>Variation BFR au 31/12/2012</b>	<b>(1,4)</b>	<b>0,9</b>	<b>(2,2)</b>
<b>Variation BFR au 31/12/2011</b>	<b>1,6</b>	<b>(15,6)</b>	<b>17,3</b>

Les transferts entre les créances et les dettes sur immobilisations concernent principalement les droits d'enregistrements et autres honoraires des opérations réalisées « acte en mains » et pour lequel l'acquéreur paye un prix de vente droits inclus, droits restitués au notaire par le vendeur après décompte.

La variation de périmètre concerne la société Aldeta consolidée selon la méthode de l'intégration globale au 31 décembre 2012.

■ **Besoin en fonds de roulement fiscal**

<i>En millions d'euros</i>	Créances d'impôt sur les sociétés	Dettes d'impôt sur les sociétés	BFR fiscal
<b>Au 1er janvier 2011</b>	<b>0,8</b>	<b>(3,0)</b>	<b>(2,2)</b>
Impôt payé dans l'exercice	0,2	2,8	3,0
Charge d'impôt exigible de la période	–	(0,8)	(0,8)
Autres variations	(0,0)	0,1	0,1
Variation de périmètre	–	(0,3)	(0,3)
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>1,0</b>	<b>(1,2)</b>	<b>(0,2)</b>
Impôt payé dans l'exercice	0,0	2,1	2,1
Charge d'impôt exigible de la période	–	(2,0)	(2,0)
Autres variations	–	(1,8)	(1,8)
Variation de périmètre	0,8	0,1	0,9
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>1,8</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(1,0)</b>
<b>Variation BFR au 31/12/2012</b>	<b>0,0</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>
<b>Variation BFR au 31/12/2011</b>	<b>0,2</b>	<b>2,8</b>	<b>3,0</b>

Il n'y a pas de dette d'impôt exigible supérieure à un an.

## 8.8 Stocks et en cours

	Stocks bruts	Dépréciations	Net
<i>En millions d'euros</i>			
<b>Au 1er janvier 2011</b>	<b>634,2</b>	<b>(3,2)</b>	<b>631,0</b>
Variation	(10,9)	–	(10,9)
Dotations	–	(2,2)	(2,2)
Reprises	–	1,4	1,4
Reclassements	14,2	(0,4)	13,8
Variation de périmètre	51,8	(0,7)	51,1
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>689,3</b>	<b>(5,1)</b>	<b>684,2</b>
Variation	19,5	(0,0)	19,5
Dotations	–	(1,9)	(1,9)
Reprises	–	0,6	0,6
Variation de périmètre	0,1	0,0	0,1
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>708,7</b>	<b>(6,1)</b>	<b>702,6</b>

Les stocks ont globalement vocation à être écoulés au plus tard en 2015.

### ■ Répartition des stocks nets par stade d'avancement et par secteur d'activité

Au 31 décembre 2012	Commerce physique	Commerce on line	Promotion logement	Immobilier d'Entreprise	Total Stocks et en-cours nets
Opérations nouvelles	(0,0)	–	23,4	0,9	24,3
Opérations au stade terrain	2,4	–	102,9	13,1	118,5
Opérations en cours	2,3	–	427,8	54,9	485,1
Opérations achevées	–	–	2,7	0,3	3,1
Opérations marchand de biens	0,9	–	28,3	4,9	34,1
Marchandises	0,1	38,2	–	–	38,3
<b>Total</b>	<b>5,7</b>	<b>38,2</b>	<b>584,7</b>	<b>74,0</b>	<b>702,6</b>

Au 31 décembre 2011	Commerce physique	Commerce on line	Promotion logement	Immobilier d'Entreprise	Total Stocks et en-cours
Opérations nouvelles	0,0	–	20,1	1,2	21,3
Opérations au stade terrain	5,0	–	48,2	17,3	70,5
Opérations en cours	0,4	–	471,8	28,1	500,4
Opérations achevées	–	–	4,6	0,8	5,4
Opérations marchand de biens	0,9	–	38,2	15,9	54,9
Marchandises	0,1	31,7	–	–	31,8
<b>Total</b>	<b>6,4</b>	<b>31,7</b>	<b>582,9</b>	<b>63,3</b>	<b>684,2</b>

Les « opérations nouvelles » correspondent à des programmes identifiés pour lesquels le terrain n'est pas acquis.

Les « opérations au stade terrain » correspondent aux programmes pour lesquels un terrain a été acquis et dont les travaux n'ont pas encore commencé.

Les « opérations en cours » correspondent aux programmes pour lesquels le terrain a été acquis et les travaux ont démarré.

Les « opérations achevées » correspondent aux programmes dont la construction est terminée.

Les « opérations marchand de biens » portent sur des immeubles acquis en vue de la revente en l'état.

Les stocks du secteur d'activité « commerce physique » sont relatifs à des programmes de commerce cédés en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), ainsi qu'à des terrains détenus dans le but de la revente (sans transformation).

Les stocks de marchandises correspondent essentiellement aux stocks de biens détenus par la société Rue du Commerce.

## 8.9 Créances clients et autres créances

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
Clients commerces physiques	55,4	50,3
Clients commerces online	31,9	26,1
Clients logements	62,3	54,2
Clients bureaux	30,9	13,6
<b>Créances clients et comptes rattachés brut</b>	<b>180,4</b>	<b>144,2</b>
Perte de valeur à l'ouverture	(15,4)	(12,7)
Dotations	(8,4)	(4,6)
Variations de périmètre	(0,1)	(2,2)
Reprises	3,9	4,1
<b>Perte de valeur à la clôture</b>	<b>(20,0)</b>	<b>(15,4)</b>
<b>Créances clients nettes</b>	<b>160,4</b>	<b>128,8</b>
Avances et acomptes versés	50,1	53,8
Créances de TVA	152,0	135,0
Débiteurs divers	32,6	22,6
Charges constatées d'avance	29,8	28,7
Comptes mandants débiteurs	25,4	19,1
<b>Total autres créances d'exploitation brutes</b>	<b>289,9</b>	<b>259,1</b>
Perte de valeur à l'ouverture	(3,8)	(0,1)
Dotations	0,0	(3,7)
Perte de valeur à la clôture	(3,8)	(3,8)
<b>Créances d'exploitation nettes</b>	<b>286,1</b>	<b>255,3</b>
<b>Créances clients et autres créances d'exploitation</b>	<b>446,5</b>	<b>384,1</b>
Créances sur cession d'immobilisations	10,2	6,1
<b>Créances clients et autres créances d'exploitation</b>	<b>456,7</b>	<b>390,2</b>

Les dotations sur créances clients nettes concernent principalement la dépréciation de certains clients dans le cadre du recouvrement des loyers.

### ■ Créances clients

Les créances au titre des Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement sont enregistrées toutes taxes comprises et représentent le chiffre d'affaires à l'avancement diminué des encaissements reçus des clients.

Détail des créances clients exigibles :

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012
<b>Total brut créances clients</b>	<b>180,4</b>
Dépréciations sur créances client	(20,0)
<b>Total net créances clients</b>	<b>160,4</b>
Clients factures à établir	(16,5)
Décalage clients à l'avancement	(16,6)
<b>Clients et comptes rattachés exigibles</b>	<b>127,3</b>

<i>En millions d'euros</i>	Total	Dans les temps	A 30 jours	A 60 jours	A 90 jours	Au delà de 90 jours
Clients et comptes rattachés exigibles	127,3	88,8	1,8	15,7	4,5	16,6

## ■ Avances et acomptes versés

Les avances et acomptes correspondent essentiellement aux indemnités d'immobilisation versées par Cogedim aux vendeurs de terrains à la signature des promesses de ventes dans le cadre de son activité de promotion. Elles sont imputables sur le prix à payer lors de la signature de l'achat du terrain.

Les avances terrains sont provisionnées à hauteur de 3,7M€.

## ■ Débiteurs divers

Le poste « Débiteurs divers » concerne principalement les secteurs de la promotion immobilière. Il s'agit notamment des avances faites par le promoteur (les « comptes prorata ») dans le cadre de la gestion commune de chantiers et qui sont répercutées après répartition aux entreprises réalisant les travaux, et d'un produit à recevoir dans le cadre de l'aménagement d'une ZAC en Ile de France. Pour son activité commerce on line, les « Débiteurs divers » correspondent essentiellement à des avoirs à recevoir de fournisseurs dans le cadre de son activité de distribution.

## ■ Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance correspondent essentiellement à l'activité de promotion immobilière et sont constituées d'honoraires de commercialisation et de commissions vendeurs.

## ■ Comptes mandants débiteurs

Dans le cadre de ses activités de gestion immobilière, et de transaction, ainsi que de galerie marchande, le groupe présente à son bilan le solde de la trésorerie qu'il gère pour le compte de tiers.

## 8.10 Dettes fournisseurs et autres dettes

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	442,2	339,4
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>442,2</b>	<b>339,4</b>
Avances et acomptes reçus des clients	255,3	338,0
TVA collectée	57,1	51,0
Autres dettes fiscales et sociales	34,2	36,4
Produits constatés d'avance	3,7	11,1
Autres dettes	11,8	10,4
Comptes mandants créditeurs	25,3	19,1
<b>Autres dettes d'exploitation</b>	<b>387,4</b>	<b>466,0</b>
Dettes sur immobilisations	63,2	55,0
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>	<b>892,9</b>	<b>860,5</b>

### ■ Avances et acomptes reçus des clients

Ce poste comprend les avances – clients à l'avancement, qui représente l'excédent des sommes reçus des clients toutes taxes comprises diminué du chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement toutes taxes comprises et principalement les indemnités d'immobilisation reçues dans le cadre d'opérations de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement de l'activité foncière de développement, ainsi que des avances contractuelles versées par des preneurs de centres commerciaux en cours de construction en Italie.

Ce poste diminue essentiellement sur l'activité de promotion immobilière compte tenu de l'avancement

des opérations en cours ; les montants des appels de fonds sont moins avancés par rapport au pourcentage d'avancement des chantiers.

### ■ Dettes sur acquisition d'immobilisations

Les dettes sur acquisition d'immobilisations concernent principalement les dettes fournisseurs des centres commerciaux venant d'être livrés ou en cours de construction.

## 8.11 Capital, paiement en actions et actions propres

### ■ Capital (en €)

<i>En nombre de titres en millions d'euros</i>	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
<b>Nombre d'actions émises au 01 janvier 2011</b>	<b>10 178 817</b>	<b>15,28</b>	<b>155 540 502</b>
Aucune modification sur l'exercice 2011			
<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2011</b>	<b>10 178 817</b>	<b>15,28</b>	<b>155 540 502</b>
Augmentation de capital suite à exercice de l'option pour paiement du dividende en actions	732 624	15,28	11 194 495
<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2012</b>	<b>10 911 441</b>	<b>15,28</b>	<b>166 734 997</b>

Du fait de l'acquisition inversée entre Imaffine et Altarea intervenue le 24 décembre 2004, le capital présenté dans le bilan consolidé est celui de l'absorbée sur le plan juridique.

### ■ Gestion du capital

La gestion du capital de la Société vise à assurer sa liquidité et à optimiser sa structure financière.

La Société mesure le capital de la Société au travers de l'Actif Net Réévalué et du Loan To Value.

La Société a pour objectif une réduction de son niveau de LTV actuel. Les covenants bancaires au titre des crédits corporate imposent un LTV < 60%.

## ■ Paiements en actions

Un nouveau plan d'actions gratuites a été mis en place au cours de l'exercice 2012.

d'euros contre (6,7) millions d'euros au 31 décembre 2011.

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à (4,8) millions

### • Hypothèses de valorisation du nouveau plan d'actions gratuites

	31/12/2012
Taux de dividende attendu	6,84%
Volatilité attendue	NA
Taux d'intérêt sans risque	1,96%
Modèle utilisé	modèle binomial de Cox Ross Rubinstein

### • Plan de stock-options

Aucun plan de stock-options n'a été mis en place au cours de l'exercice 2012.

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
<b>Plans d'options sur titres altarea</b>								
4 janvier 2005	28 500	38,25	04/01/2009 - 04/01/2012	-	-	-	-	-
options supplémentaires - augmentation de capital	857	170,00	04/01/2009 - 04/01/2012	-	-	-	-	-
13 mars 2006	1 950	119,02	13/03/2010 - 13/03/2013	550	-	-	-	550
options supplémentaires - augmentation de capital	557	170,00	13/03/2010 - 13/03/2013	156	-	-	-	156
30 janvier 2007	3 800	175,81	30/01/2011 - 30/01/2014	850	-	-	-	850
options supplémentaires - augmentation de capital	1 086	170,00	30/01/2011 - 30/01/2014	242	-	-	-	242
5 mars 2010	5 500	104,50	05/03/2010 - 05/03/2013	4 250	-	-	(150)	4 100
<b>Total</b>	<b>42 250</b>			<b>6 048</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(150)</b>	<b>5 898</b>

### • Attribution d'actions gratuites

Au cours de l'exercice 2012, un nouveau plan a été mis en place attribuant 1 125 droits à actions gratuites.

136 800 actions ont été livrées au titre des plans mis en place lors des exercices antérieurs.

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
<b>Plans d'attribution sur titres altarea</b>							
5 mars 2010	32 190	31 mars 2012	30 000	-	(30 000)	-	-
5 mars 2010	73 800	20 décembre 2012	71 300	-	(70 100)	(1 200)	-
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	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
<b>Total</b>	<b>241 808</b>		<b>193 713</b>	<b>1 125</b>	<b>(136 800)</b>	<b>(2 300)</b>	<b>55 738</b>

(\*): 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

## ■ Actions propres

Le prix de revient des actions propres est de 13,8 millions d'euros au 31 décembre 2012 pour 115 331 actions (dont 113 049 actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions et 2 282 actions affectées à un contrat de liquidité), contre 26,9 millions d'euros au 31 décembre 2011 pour 212 880 actions (dont 210 598 actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions et 2 282 actions affectées à un contrat de liquidité). Les actions propres sont éliminées par imputation directe en capitaux propres.

En outre, une perte nette sur cession et/ou attribution gratuite des actions propres à des salariés de la Société a été comptabilisée directement dans les capitaux propres pour un montant brut de (17,5) millions d'euros au 31 décembre 2012 (11,5 millions d'euros nets d'impôt), contre une perte nette de (4,9) millions d'euros au 31 décembre 2011 (3,2 millions d'euros nets d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à (4,4) millions d'euros en 2012 contre (14,1) millions d'euros en 2011.

## 8.12 Passifs financiers

### ■ Emprunts et dettes financières courants et non courants

En millions d'euros	Prêts participatifs et comptes courants sous option	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Dettes de location financement	Concours bancaires (dettes)	Endettement bancaire, placement obligataire et privé	Comptes courants	Autres dettes financières	Total emprunts et dettes financières hors intérêts et découverts	Concours bancaires (trésorerie passive)	Intérêts courus sur endettement bancaire, placement obligataire et privé	Intérêts courus sur autres dettes financières	Total emprunts et dettes financières
<b>Au 1er janvier 2011</b>	81,4	-	2 121,3	47,6	140,3	2 309,2	25,5	0,1	2 416,2	5,6	7,9	1,4	2 431,0
Augmentation	1,1	-	164,2	0,1	113,1	277,4	7,5	-	285,9	-	2,7	0,7	289,4
dont étalement des frais d'émission	-	-	3,1	-	-	3,1	-	-	3,1	-	-	-	3,1
Diminution	(1,0)	-	(169,3)	(3,7)	(90,8)	(263,7)	(2,0)	(0,0)	(266,7)	(0,2)	(1,1)	(0,1)	(268,1)
dont affectation de résultat aux comptes courants d'associés	-	-	-	-	-	-	(1,4)	-	(1,4)	-	-	-	(1,4)
Reclassements	-	-	-	1,0	-	1,0	(1,6)	(0,0)	(0,6)	-	(0,0)	0,0	(0,6)
Variation de périmètre	-	-	(0,0)	-	5,6	5,6	3,5	-	9,1	0,0	0,0	(0,0)	9,1
<b>Au 31 décembre 2011</b>	81,5	-	2 116,2	45,0	168,3	2 329,5	32,9	0,1	2 444,1	5,3	9,5	2,0	2 460,8
Augmentation	-	250,0	186,7	0,1	81,6	518,5	7,5	0,1	526,1	-	1,5	1,6	529,2
dont étalement des frais d'émission	-	-	3,9	-	-	3,9	-	-	3,9	-	-	-	3,9
dont affectation de résultat aux comptes courants d'associés	-	-	-	-	-	-	(2,8)	-	(2,8)	-	-	-	(2,8)
Diminution	(0,1)	-	(328,8)	(2,1)	(139,2)	(470,1)	(0,1)	-	(470,4)	(2,5)	(5,1)	(2,5)	(480,5)
Reclassements	(200,0)	-	(0,0)	-	-	(0,0)	(0,2)	(0,0)	(200,2)	-	(0,0)	0,0	(200,2)
Variation de périmètre	133,3	-	120,5	-	(0,0)	120,5	(0,3)	-	253,5	-	0,7	1,7	256,0
<b>Au 31 décembre 2012</b>	14,8	250,0	2 094,5	43,1	110,8	2 498,4	39,8	0,2	2 553,1	2,7	6,6	2,8	2 565,2
Dont non courants à fin 12/2011	81,5	-	1 998,3	43,0	46,8	2 088,0	15,8	0,1	2 185,4	-	-	-	2 185,4
Dont non courants à fin 12/2012	14,8	250,0	1 864,8	40,7	67,2	2 227,7	16,5	0,2	2 254,2	-	-	-	2 254,2
Dont courants à fin 12/2011	-	-	117,9	2,1	121,5	241,5	17,1	-	258,6	5,3	9,5	2,0	275,4
Dont courants à fin 12/2012	-	-	229,7	2,3	43,6	275,6	23,3	-	298,9	2,7	6,6	2,8	311,1

#### ● Emprunts obligataires

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.
- un placement privé de 150 millions d'euros émis par la société Foncière Altarea auprès de la société APG (groupe ABP) le 17 décembre à un équivalent taux fixe de 3,97% avec mise à disposition des fonds le 28 décembre 2012 ; cet emprunt est remboursable in fine le 28 décembre 2019.

#### ● Emprunts auprès des établissements de crédit

Au cours de l'exercice 2012, les principales opérations intervenues sont :

##### Financements corporate

- Sur la société Altarea SCA : réduction nette de 211 millions d'euros ; au 31 décembre 2012, la dette s'élève à 400 millions d'euros dont 384 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 40 M€ 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.

- Sur la société Foncière Altarea : la signature de deux crédits corporate renouvelables de 50 et 60 millions d'euros souscrits auprès de HSBC et Société Générale ; seul le crédit auprès de HSBC a fait l'objet d'un tirage de 18 M€.

Au total, 280 M€ d'emprunts auprès d'établissements bancaires ont été montés en 2012. Au 31 décembre 2012, l'ensemble des emprunts corporate hors obligataires pour la part tirée s'élève à 528,1 M€ (part non tirée 329 M€).

##### Crédits d'acquisitions

- Sur la société Penthièvre : un tirage additionnel de 42 M€ sur le crédit d'acquisition de la société Rue du Commerce (ligne de crédit de 75,9 M€ dont 64,5 M€ tiré à fin 2012).
- Sur Cogedim sas : le crédit d'acquisition a été amorti pour un montant de 26,2 millions d'euros et ressort à 223,7 M€.

##### Crédits d'opérations

- Sur la société Tourcoing : la signature d'un crédit hypothécaire de 8,8 millions d'euros pour le refinancement du centre commercial.
- Sur la société Aldeta : un tirage de 15 M€ pour le financement des travaux de restructuration (dette à la clôture de 199 M€ intégrée à 100%).
- Sur la société d'aménagement de la Gare de l'est : la signature d'un crédit hypothécaire de 33,2 millions d'euros pour le refinancement de la galerie commerciale de la Gare de l'Est souscrit auprès de Helaba (entraînant le remboursement du solde du crédit initial d'un montant de 13,3 millions d'euros).

- Sur la société Montigny : un tirage de 23,6 M€ pour le financement de l'opération Mercédès à Montigny le Bretonneux.
- Sur les sociétés portant des centres commerciaux cédés dans l'exercice, le remboursement des emprunts ayant servi au financement des centres : Drouet (-10,5 M€), Bordeaux ste Eulalie (-16,7 M€), Grand Tour (-8,9 M€).

#### • Concours bancaires (dettes)

Ce poste est constitué principalement des financements bancaires des opérations de promotion qui se font par ouverture de crédit correspondant à un plafond de découvert autorisé pour une durée donnée (en général sur la durée de la construction) ; ils ont été classés à plus ou moins d'un an en fonction de leur date d'expiration ; ils sont garantis par des

promesses d'hypothèque sur les actifs et des engagements de non cession de parts.

#### • Prêts participatifs et comptes courants sous option

Les prêts participatifs représentent la quote-part de co-associés minoritaires ou de partenaires dans le financement de projets consolidés en intégration globale.

#### • Comptes courants

Il s'agit des avances en comptes courants consenties de façon habituelle par des co-associés dans les filiales de la Société qui portent des centres commerciaux en développement ou en exploitation, ainsi que les programmes relevant de l'activité promotion pour compte de tiers.

### ■ Endettement financier net

L'endettement financier net correspond à l'endettement financier brut présenté dans le tableau du paragraphe précédent, diminué de la trésorerie active.

	Emprunts obligataires	Endettement bancaire, hors intérêts courus, trésorerie passive	Endettement bancaire, placement obligataire et privé, hors intérêts courus et trésorerie passive	Intérêts courus sur endettement bancaire, placement obligataire et privé	Endettement bancaire, placement obligataire et privé, hors trésorerie passive	Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	Concours bancaires (trésorerie passive)	Trésorerie nette	Endettement bancaire, placement obligataire et privé	Prêts participatifs et comptes courants sous option	Comptes courants	Autres dettes financières	Intérêts courus sur autres dettes financières	Endettement financier net
<i>En millions d'euros</i>														
Actifs de trésorerie	-	-	-	-	-	(263,2)	-	(263,2)	(263,2)	-	-	-	-	(263,2)
Passifs financiers non courants	-	2 088,0	2 088,0	-	2 088,0	-	-	-	2 088,0	81,5	15,8	0,1	-	2 185,4
Passifs financiers courants	-	241,5	241,5	9,5	251,0	-	5,3	5,3	256,3	-	17,1	-	2,0	275,4
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>-</b>	<b>2 329,5</b>	<b>2 329,5</b>	<b>9,5</b>	<b>2 339,1</b>	<b>(263,2)</b>	<b>5,3</b>	<b>(257,9)</b>	<b>2 081,1</b>	<b>81,5</b>	<b>32,9</b>	<b>0,1</b>	<b>2,0</b>	<b>2 197,6</b>
Actifs de trésorerie	-	-	-	-	-	(321,8)	-	(321,8)	(321,8)	-	-	-	-	(321,8)
Passifs financiers non courants	250,0	1 972,7	2 222,7	-	2 222,7	-	-	-	2 222,7	14,8	16,5	0,2	-	2 254,2
Passifs financiers courants	-	275,6	275,6	6,6	282,3	-	2,7	2,7	285,0	-	23,3	-	2,8	311,1
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>250,0</b>	<b>2 248,4</b>	<b>2 498,4</b>	<b>6,6</b>	<b>2 505,0</b>	<b>(321,8)</b>	<b>2,7</b>	<b>(319,1)</b>	<b>2 185,9</b>	<b>14,8</b>	<b>39,8</b>	<b>0,2</b>	<b>2,8</b>	<b>2 244,4</b>

### ■ Ventilation par échéance de l'endettement bancaire et obligataire

L'endettement bancaire et obligataire analysé ci-contre est constitué des éléments suivants :

- endettement obligataire (yc placements privés)
- endettement bancaire
- intérêts courus
- concours bancaires (trésorerie passive)

La part remboursable de 3 à 6 mois passe de 93,5 millions d'euros à 148,5 millions d'euros : la tranche B du crédit corporate d'Altarea SCA arrive à échéance le 30 juin 2013 pour un montant de 127 millions d'euros.

	en millions d'euros	
	31/12/2012	31/12/2011
< 3 mois	70,5	63,4
De 3 à 6 mois	148,5	93,5
De 6 à 9 mois	26,2	71,0
De 9 à 12 mois	39,9	28,6
<b>A moins d'1 an</b>	<b>285,2</b>	<b>256,4</b>
A 2 ans	325,3	416,8
A 3 ans	263,3	253,8
A 4 ans	588,9	109,5
A 5 ans	510,1	586,2
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>1 687,6</b>	<b>1 366,4</b>
<b>Plus de 5 ans</b>	<b>554,8</b>	<b>739,1</b>
Frais d'émission restant à amortir	(19,8)	(17,6)
<b>Total endettement bancaire brut</b>	<b>2 507,7</b>	<b>2 344,3</b>

## ■ Ventilation par garantie de l'endettement bancaire et obligataire

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
Hypothèques	1 571,0	1 420,3
Promesses d'hypothèques	105,5	154,7
Privilège de prêteur de denier	4,6	4,7
Nantissement de créances	-	-
Nantissement de titres	384,8	618,3
Cautions Altarea SCA	165,7	133,2
Non garantie	296,1	30,8
<b>Total</b>	<b>2 527,5</b>	<b>2 361,9</b>
Frais d'émission restant à amortir	(19,8)	(17,6)
<b>Total endettement bancaire brut</b>	<b>2 507,7</b>	<b>2 344,3</b>

Les nantissements sur titres se réfèrent principalement aux opérations suivantes : 127 millions d'euros sur les titres de la société Foncière Altarea affectés en garantie de l'emprunt CIB Ixis tranche B et 224,3 millions d'euros sur des titres de la société Cogedim affectés en garantie de l'emprunt consenti dans le cadre de l'acquisition de Cogedim, lequel bénéficie en outre d'une caution solidaire d'Altarea SCA.

## ■ Ventilation par taux de l'endettement bancaire et obligataire

<i>En millions d'euros</i>	Endettement bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 31 décembre 2012	2 257,7	250,0	2 507,7
Au 31 décembre 2011	2 344,3	-	2 344,3

Au 31 décembre 2012, la dette à taux variable du groupe, a été souscrite à taux Euribor 3 mois. La dette à taux fixe concerne les emprunts obligataires souscrits en 2012 par Altarea SCA et Foncière Altarea.

## ■ Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette tenant compte de l'effet des instruments financiers de couverture de taux

ressort à 3,52% contre 3,60% au titre de l'exercice 2011.

## ■ Echancier des intérêts à payer dans le futur

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
- 3 mois	14,7	24,4
3 à 6 mois	14,5	24,0
6 à 9 mois	14,2	23,7
9 à 12 mois	14,2	23,5
<b>à moins d'1 an</b>	<b>57,5</b>	<b>95,6</b>
à 2 ans	59,7	85,9
à 3 ans	71,0	76,7
à 4 ans	61,4	58,0
à 5 ans	41,1	46,2
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>233,2</b>	<b>266,8</b>

Ces charges futures d'intérêts concernent les emprunts auprès des établissements de crédit y compris les flux d'intérêts sur instruments financiers calculés à l'aide des courbes de taux prévisionnels en vigueur à la date de clôture.

## ■ Contrat de location-financement

### • Dettes auprès des établissements de crédit sur contrats de location-financement

	Dettes auprès des établissements de crédit sur contrats de location-financement	
	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
Dettes à moins d'un an	2,3	2,1
Dettes à plus d'un an et cinq ans maximum	9,5	9,9
Dettes à plus de cinq ans	31,2	33,9
<b>Total</b>	<b>43,1</b>	<b>45,9</b>

- **Paiements futurs de redevances**

	Paiements futurs de redevances	
	31/12/2012	31/12/2011
Dettes à moins d'un an	2,6	2,4
Dettes à plus d'un an et 5 ans maximum	10,9	10,6
Dettes à plus de 5 ans	31,4	34,2
<b>Total en valeur brute</b>	<b>44,9</b>	<b>47,2</b>
Dettes à moins d'un an	2,6	2,3
Dettes à plus d'un an et 5 ans maximum	10,4	9,8
Dettes à plus de 5 ans	25,5	22,5
<b>Total en valeur actualisée</b>	<b>38,5</b>	<b>34,6</b>

- **Valeur comptable des actifs financés par contrat de location-financement**

	Valeur comptable des actifs financés par contrat de location-financement	
	31/12/2012	31/12/2011
Autres immobilisations corporelles	1,1	1,1
Actifs destinés à la vente	–	–
Immeubles de placement	66,9	66,9
<b>Total</b>	<b>68,0</b>	<b>68,0</b>

## 8.13 Provisions

En millions d'euros	Provision pour indemnité de départ en retraite	Autres provisions				Total Autres provisions	Total
		Commerce physique	Commerce on line	Logements	Bureaux		
<b>Au 1er janvier 2011</b>	<b>5,3</b>	<b>5,1</b>	<b>–</b>	<b>9,2</b>	<b>2,2</b>	<b>16,5</b>	<b>21,8</b>
Dotations	1,0	2,1	–	2,4	0,0	4,5	5,5
Reprises utilisées	(0,2)	(0,5)	–	(1,3)	–	(1,8)	(2,0)
Reprises non utilisées	–	(1,8)	–	(2,1)	(0,0)	(3,9)	(3,9)
Virements à une autre rubrique	–	(0,1)	–	(0,3)	2,0	1,6	1,6
Variation de périmètre	0,2	–	0,5	(0,0)	–	0,5	0,6
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>6,3</b>	<b>4,7</b>	<b>0,5</b>	<b>7,9</b>	<b>4,2</b>	<b>17,3</b>	<b>23,6</b>
Dotations	0,8	1,2	0,4	1,3	0,0	2,9	3,8
Reprises utilisées	(0,1)	(2,0)	(0,2)	(1,7)	(0,2)	(4,1)	(4,1)
Reprises non utilisées	–	(1,7)	–	–	–	(1,7)	(1,7)
Virements à une autre rubrique	–	–	–	(0,4)	0,1	(0,3)	(0,3)
Variation de périmètre	–	–	3,5	(0,0)	–	3,5	3,5
Ecart actuariels	1,0	–	–	–	–	–	1,0
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>8,1</b>	<b>2,1</b>	<b>4,2</b>	<b>7,1</b>	<b>4,1</b>	<b>17,5</b>	<b>25,7</b>
<i>Dont non courants au 31/12/2011</i>	<i>6,3</i>	<i>4,7</i>	<i>0,5</i>	<i>7,9</i>	<i>4,2</i>	<i>17,3</i>	<i>23,6</i>
<i>Dont courants au 31/12/2011</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>
<i>Dont non courants au 31/12/2012</i>	<i>8,1</i>	<i>2,1</i>	<i>4,2</i>	<i>7,1</i>	<i>4,1</i>	<i>17,5</i>	<i>25,7</i>
<i>Dont courants au 31/12/2012</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>

### ■ Provision pour indemnité de départ à la retraite

Les engagements de retraites sont détaillés dans la note 15.2 « Engagements de retraite »

### ■ Provisions commerces physiques

Au 31 décembre 2012, comme au 31 décembre 2011, les provisions du secteur Commerce Physique couvrent essentiellement le risque de reversement de garanties locatives octroyées lors de la cession des centres commerciaux.

### ■ Provisions commerce online

La variation de périmètre est liée à la reconnaissance de passifs éventuels identifiés dans le cadre de l'évaluation à la date de prise de contrôle des actifs et passifs acquis de la société Rue du Commerce. La

période d'évaluation ayant pris fin au 31 décembre 2012, les montants sont définitifs.

### ■ Provisions logements et bureaux

Les provisions de la promotion immobilière couvrent principalement les risques contentieux liés aux opérations de construction et les risques de défaillance de certains co-promoteurs. Sont également inclus les estimations de risques résiduels attachés à des programmes terminés (litiges, garantie décennale etc). Enfin, sont portées dans les provisions les pertes accumulées au-delà de la quote-part de fonds propres du groupe dans les sociétés mises en équivalence. Les transferts vers une autre rubrique correspondent au reclassement des pertes accumulées des sociétés mises en équivalence.

## 8.14 Dépôts et cautionnements reçus

<i>En millions d'euros</i>	Dépôts et cautionnements reçus
<b>Au 1er janvier 2011</b>	<b>25,5</b>
Variations	(0,3)
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>25,2</b>
Variations	3,8
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>29,1</b>

Les dépôts et cautionnements sont composés de dépôts de garanties versés par les locataires des centres commerciaux au titre des loyers. Ils incluent également les appels de fonds reçus des locataires à titre d'avance sur charges locatives.

## 9 Notes sur l'état du résultat global consolidé

### 9.1 Loyers nets

Les loyers nets du Groupe s'élèvent au 31 décembre 2012 à 145,8 millions d'euros contre 148,8 millions d'euros en 2011. Cette diminution s'explique principalement par l'impact des cessions intervenues en 2011 et 2012 pour (10,1) millions d'euros (se référer au 9.6 « Autres éléments du résultat opérationnel ») compensé en grande partie par des loyers nets à périmètre constant qui augmentent de 6,7 millions d'euros d'un exercice à l'autre. Cette évolution à périmètre constant est contrastée : en France, la progression particulièrement forte a été tirée par les grands centres régionaux (Cap 3000, Toulouse Gramont, Bercy Village...) sur lesquels les actions d'asset management ont été particulièrement intenses ; en Italie (et dans une moindre mesure l'Espagne), cette évolution à périmètre constant est négative et est concentrée sur le centre commercial Due Torri (Lombardie), où un sinistre locatif unique avec une enseigne d'équipement de la maison a généré une perte de (1,3) millions d'euros.

*En millions d'euros*

<b>Loyers Nets 31/12/2011</b>	<b>148,8</b>
a- Mises en services 2011/2012	0,9
b- Cessions	(10,1)
c - Acquisitions	-
d- Restructurations	(0,6)
e - Variations à périmètre constant	6,8
Total - Variations de loyers nets	(3,0)
<b>Loyers Nets 31/12/2012</b>	<b>145,8</b>

### 9.2 Marge immobilière

La marge immobilière du Groupe s'établit à 140,7 millions d'euros au 31 décembre 2012, contre 105,7 M€ au 31 décembre 2011. Cette évolution s'explique principalement par la progression sensible du secteur opérationnel « Logements » à 127,8 millions d'euros contre 101,7 millions d'euros au 31 décembre 2011. Ce dernier bénéficie de la croissance des ventes de logements intervenues au cours des exercices 2010 et 2011 et reconnues dans les comptes à l'avancement. La marge immobilière du secteur opérationnel « Bureaux » est en augmentation au 31 décembre 2012 à 7,3 millions d'euros contre 3,1 millions d'euros au 31 décembre 2011. La marge immobilière des commerces physiques enregistre les opérations de vente en l'état futur d'achèvement connexes au développement des centres commerciaux. Elle s'élève à 5,6 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 0,8 million d'euros au 31 décembre 2011.

### 9.3 Marge distribution

La marge distribution est la marge réalisée par le secteur opérationnel « Commerce online » issu de l'intégration au 1<sup>er</sup> janvier 2012 de l'activité de vente pour compte propre de la société Rue du Commerce. Au 31 décembre 2012, elle s'élève à 24,4 millions d'euros.

### 9.4 Commissions Galerie marchande

Les commissions de la galerie marchande représentent un pourcentage sur le chiffre d'affaires réalisées par les cybermarchands partenaires de la galerie. Au 31 décembre 2012, elles s'élèvent à 9,4 millions d'euros.

### 9.5 Frais de structure nets

Les frais de structure nets relatifs aux sociétés prestataires du Groupe au 31 décembre 2012 s'élèvent à (92,6) millions d'euros contre (41,4) millions d'euros au 31 décembre 2011. Cette progression s'explique principalement par l'intégration de la société Rue du Commerce à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

#### ■ Prestations de services externes

Les prestations de services externes sont stables en 2012 à 24,0 millions d'euros en 2012 contre 23,7 millions d'euros en 2011.

#### ■ Production immobilisée et stockée

Au 31 décembre 2012, la production immobilisée et stockée s'établit à 74,7 millions contre 82,0 millions au 31 décembre 2011. Cette diminution est portée principalement par le secteur opérationnel « Logements », où la production stockée s'élevait à 63,0 millions d'euros en 2011 contre 57,4 millions d'euros au 31 décembre 2012.

#### ■ Charges de personnel

<i>En millions d'euros</i>	exercice 2012	exercice 2011
Rémunérations du personnel	(76,6)	(60,5)
Charges sociales	(33,2)	(26,6)
Personnel, paiements en actions	(4,8)	(6,7)
Intéressement et participation nets des crédits d'impôt	(0,4)	(1,7)
Autres charges de personnel	(4,6)	(3,0)
Indemnités de départ en retraite (IFRS)	(0,8)	(0,7)
<b>Charges de personnel</b>	<b>(120,4)</b>	<b>(99,2)</b>

La progression des charges de personnel entre le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2012 s'explique principalement par l'intégration de la société Rue du Commerce pour un montant de 19,1 millions d'euros et par l'effet des recrutements dans le secteur de la promotion résidentielle.

#### ■ Autres charges de structure

Sous l'effet de l'intégration du pôle Commerce Online, les autres charges de structure progressent de (21,5) millions d'euros sur la période à (67,4) millions d'euros au 31 décembre 2012 contre (44,8) millions d'euros au 31 décembre 2011. Hors cette variation de périmètre, les autres charges de structure

s'établissent à (45,8) millions d'euros contre (44,8) millions d'euros sur l'exercice 2011.

#### ■ Dotations aux amortissements des biens d'exploitation

Les dotations aux amortissements des biens d'exploitation s'élevaient à (3,6) millions d'euros en 2012 contre (3,1) millions d'euros en 2011, soit une hausse de (0,5) millions principalement portée par le secteur opérationnel « Logement ».

### 9.6 Autres éléments du résultat opérationnel

#### ■ Autres produits et charges et dotations aux amortissements

Les autres produits et charges s'élevaient à (7,3) millions d'euros contre (8,6) millions d'euros au 31 décembre 2011. Ils sont principalement constitués d'honoraires (avocats, commissaires aux comptes, frais d'actes et de contentieux, honoraires d'expertises de centres commerciaux, etc.), de dépenses de publicité (dont dépenses de lancement de centres commerciaux non éligibles à la capitalisation), d'impôts et taxes, de charges locatives et de services bancaires ainsi que des revenus annexes (revenus hôteliers, revenus locatifs temporaires ou améliorations de prix de revient) encourus par les sociétés non prestataires du Groupe.

#### ■ Dotations aux amortissements

En 2012, les dotations aux amortissements s'élevaient à (6,9) millions d'euros contre (1,1) millions d'euros en 2011. Cette hausse s'explique principalement par l'amortissement de logiciels acquis par le secteur opérationnel « Commerce Online » pour (5,0) millions d'euros.

#### ■ Indemnités (frais) de transaction

Les indemnités (frais) de transaction s'élevaient en 2012 à +7,9 millions d'euros et sont liés en grande partie aux indemnisations perçues à la suite d'un litige avec une société italienne. Par ailleurs, (1,2) millions d'euros concernent des frais de transaction complémentaires engendrés par la prise de participation dans la société Rue du Commerce.

En 2011, les indemnités (frais) de transaction s'élevaient à (13,3) millions d'euros et correspondaient à des opérations de regroupement d'entreprise ou des prises de participation abouties ou non (Foncia, Rue du Commerce, Urbat, Altafund).

#### ■ Résultat de cessions d'actifs de placement

Neuf actifs commerciaux ont été cédés au cours de l'exercice 2012 pour un prix de cession total de 149,9 millions d'euros et un résultat de cession de (0,8) million d'euros. Les principales cessions intervenues en 2012 concernent le centre commercial Drouet

d'Erlon à Reims, les actifs situés près de Bordeaux (Grand'Tour 1 et 2), la galerie marchante « Viallex » à Echirolles, le Monoprix situé à Mantes-la-Jolie et un centre commercial situé à Plaisir.

En 2011, six actifs commerciaux ont été cédés au cours de l'exercice 2011 pour un prix de cession total de 104,4 millions d'euros et un résultat de cession de 5,5 millions d'euros. Les principales cessions intervenues en 2011 concernaient le « Family Village » de Crêches-sur-Saône, ainsi que les centres commerciaux « les Quatre Chemins » à Vichy et « Cours des Capucins » à Thionville.

#### ■ Variations de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur

Les variations de valeur des immeubles de placement constituent un produit de 20,0 millions d'euros au 31 décembre 2012. Le poste s'élève à +49,9 millions d'euros en France et résulte principalement de l'effet des opérations de l'Asset Management. A l'international (Italie et Espagne), les variations de valeur des immeubles de placement présentent une perte de (29,8) millions d'euros qui tient compte des situations économiques de ces zones où des politiques d'austérité sont menées.

Au 31 décembre 2011, les variations de valeur des immeubles de placement constituaient un produit de 76,1 millions d'euros, dont 62,9 millions d'euros en France et 13,2 millions à l'international (Italie et Espagne), résultant principalement de l'indexation positive des loyers à l'ICC et l'ILC et de l'effet des opérations de l'Asset Management.

#### ■ Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût

En 2012, les pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût à hauteur de (0,4) million d'euros correspondent à la dépréciation de projets de centres commerciaux arrêtés ou abandonnés en Espagne et en France.

En 2011, les pertes de valeur nettes sur immeubles de placement au coût étaient à hauteur de (6,1) millions d'euros, et correspondaient à la dépréciation de projets de centres commerciaux arrêtés ou abandonnés en Italie et en France.

#### ■ Dotations nettes aux provisions

En 2012, le solde négatif de (0,8) million d'euros résulte principalement de dotations et de reprises de provisions encourues par le secteur opérationnel « Logements » pour des montants respectifs de (1,2) et 0,9 million d'euros.

En 2011, le solde net de la période était de (0,2) million d'euros.

## 9.7 Coût de l'endettement net

<i>En millions d'euros</i>	exercice 2012	exercice 2011
Intérêts auprès des établissements de crédit	(50,7)	(63,2)
Intérêts sur avances d'associés	(4,9)	(5,1)
Intérêts sur instruments de couverture de taux	(29,6)	(23,0)
Commissions de non utilisation	(2,8)	(0,7)
Autres charges financières	(0,2)	(1,2)
Frais financiers capitalisés	9,7	8,0
<b>Charges financières</b>	<b>(78,5)</b>	<b>(85,1)</b>
Produits nets sur cession de VMP	0,9	1,1
Intérêts sur avances d'associés	1,5	1,4
Autres produits d'intérêts	0,2	0,6
Produits d'intérêts sur comptes courants bancaires	0,4	0,1
Intérêts sur instruments de couverture de taux	0,0	0,0
<b>Produits financiers</b>	<b>3,0</b>	<b>3,2</b>
	-	-
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT NET</b>	<b>(75,5)</b>	<b>(82,0)</b>

Les charges d'intérêts sur emprunts auprès des établissements de crédit comprennent l'incidence de l'étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément aux normes IAS 32 / 39.

Les frais financiers capitalisés concernent uniquement les sociétés portant un actif éligible en cours de développement ou de construction (centres commerciaux et secteurs opérationnels de logements et bureaux) et viennent en diminution du poste d'intérêts auprès des établissements de crédit.

Le taux de capitalisation utilisé pour déterminer les montants des coûts d'emprunt pouvant être incorporés dans le coût des actifs correspond au taux des financements spécifiquement affectés au développement des actifs ou, s'il n'existe pas de financement spécifique, au coût moyen de l'endettement supporté par la Société et non spécifiquement affecté. Les taux utilisés au titre de l'exercice 2012 se situent entre 2,8% et 3% alors qu'en 2011 ils étaient entre 2,9% et 3,1%.

## 9.8 Autres éléments du résultat avant impôt

Les variations de valeur et le résultat de cessions des instruments financiers constituent une charge nette de (78,4) millions d'euros au 31 décembre 2012 contre une charge nette de (80,4) millions d'euros au 31 décembre 2011. Ils correspondent à la somme des variations de valeur des instruments de couverture de taux d'intérêt utilisés par le Groupe et des soultes supportées afin de procéder à la restructuration de plusieurs instruments de couverture. Les soultes encourues en 2012 s'élèvent à (70,0) millions d'euros contre (23,4) millions d'euros en 2011. Les primes encourues en 2012 s'élèvent à (0,4) M€ contre (2,1) M€ en 2011.

Le résultat de cessions de participation s'élève à 0,7 million d'euros au 31 décembre 2012 et correspond essentiellement à la cession des titres Holding Lumières.

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence représente un produit de 5,7 millions d'euros en 2012 contre 0,9 million d'euros au 31 décembre 2011 (se référer à la note 8.4 « Participations dans les entreprises associées et titres non consolidés »).

## 9.9 Impôt sur les résultats

### ■ Analyse de la charge d'impôt

La charge d'impôt s'analyse comme suit (répartition entre impôts exigibles et différés et ventilation par nature de l'impôt différé) :

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
	Total	Total
<b>Impôt courant</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(0,8)</b>
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(2,9)	6,7
Ecarts d'évaluation	2,4	-
Juste valeur des immeubles de placement	0,8	(6,3)
Juste valeur des instruments financiers de couverture	(4,3)	5,2
Marge à l'avancement	(15,5)	(9,7)
Autres différences temporelles	(10,1)	(4,8)
<b>Impôt différé</b>	<b>(29,6)</b>	<b>(8,8)</b>
<b>Total produit (charge) d'impôt</b>	<b>(31,6)</b>	<b>(9,6)</b>

### ■ Taux effectif d'impôt

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	86,1	102,8
Economie (charge) d'impôt du groupe	(31,6)	(9,6)
<b>Taux effectif d'impôt</b>	<b>36,73%</b>	<b>9,34%</b>
Taux d'impôt en France	34,43%	34,43%
<b>Impôt théorique</b>	<b>(29,6)</b>	<b>(35,4)</b>
<b>Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel</b>	<b>(2,0)</b>	<b>25,8</b>
Dont écarts liés au statut SIIC des entités	8,2	23,5
Dont écarts liés au traitement des déficits	(9,4)	(2,9)
Autres différences permanentes et différences de taux	(0,8)	5,3

Les écarts liés au statut SIIC des entités correspondent aux économies d'impôt afférentes au résultat accumulé par les sociétés françaises ayant opté pour le régime SIIC.

Les écarts liés au traitement des déficits correspondent à la charge d'impôt afférente à des déficits non activés et/ou à l'économie d'impôt afférente à la consommation d'un déficit antérieur non activé.

## ■ Actifs et passifs d'impôts différés

<i>En millions d'euros</i>	Activation de déficits fiscaux	Écarts d'évaluation	Juste valeur des immeubles de placement	Juste valeur des instruments financiers	Marge à l'avancement	Autres différences temporelles	TOTAL
<b>Au 01/01/2011</b>	<b>95,0</b>	<b>(29,8)</b>	<b>(10,6)</b>	<b>9,4</b>	<b>(20,5)</b>	<b>(10,4)</b>	<b>33,2</b>
Changement comptable	–	–	–	–	–	–	–
Charge (produit) comptabilisé (e) au compte de résultat	6,7	–	(6,3)	5,2	(9,7)	(4,8)	(8,8)
Impôts différés comptabilisés en capitaux propres	–	–	–	–	–	(0,6)	(0,6)
Autres variations	0,4	0,0	1,3	(0,0)	(0,2)	(1,5)	0,0
Variation de périmètre	–	–	–	–	–	0,1	0,1
<b>Au 31/12/2011</b>	<b>102,1</b>	<b>(29,8)</b>	<b>(15,5)</b>	<b>14,6</b>	<b>(30,3)</b>	<b>(17,2)</b>	<b>23,9</b>
Changement comptable	–	–	–	–	–	–	–
Charge (produit) comptabilisé (e) au compte de résultat	(2,9)	2,4	0,8	(4,3)	(15,5)	(10,1)	(29,6)
Impôts différés comptabilisés en capitaux propres	–	–	–	–	–	4,8	4,8
Autres variations	–	–	–	(0,2)	–	0,2	0,0
Variation de périmètre	(0,0)	(14,8)	(22,4)	0,0	(0,9)	2,1	(36,0)
<b>Au 31/12/2012</b>	<b>99,1</b>	<b>(42,1)</b>	<b>(37,1)</b>	<b>10,1</b>	<b>(46,7)</b>	<b>(20,3)</b>	<b>(36,9)</b>

<i>En millions d'euros</i>	Impôts différés actif	Impôts différés passif	Impôts différés nets
<b>Au 31/12/2011</b>	<b>49,5</b>	<b>25,6</b>	<b>23,9</b>
<b>Au 31/12/2012</b>	<b>26,0</b>	<b>62,9</b>	<b>(36,9)</b>

Les impôts différés constatés en capitaux propres se rapportent aux plans de stock-options et actions gratuites constatés en charges de personnel par contrepartie en capitaux propres en application de la norme IFRS 2 ainsi qu'à l'annulation des bonis ou malis sur cession des actions propres, et aux écarts d'évaluation sur plans de retraite à prestations définies (écarts actuariels).

Les impôts différés relatifs aux écarts d'évaluation se réfèrent principalement à la marque et aux relations clientèle constatées sur l'acquisition en 2007 de Cogedim (la partie afférente aux relations clientèles est résorbée en totalité au 31 décembre 2010 du fait de l'amortissement complet de celles-ci), ainsi que la marque et les logiciels informatiques constatés sur l'acquisition en 2011 de Rue du Commerce.

Les impôts différés relatifs aux activations de déficits fiscaux se rapportent principalement aux déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit et, en particulier au déficit propre de la filiale Cogedim sas pour un montant de 74,1 millions d'euros et au déficit d'Altareit, tête de groupe, pour un montant de 15,1 millions d'euros. L'horizon de consommation de ces déficits a été différé du fait de nouvelles dispositions fiscales limitant à 50% du résultat fiscal de l'exercice la consommation annuelle des déficits

disponibles: ainsi, l'horizon de consommation du déficit propre de Cogedim sas est estimé à 2017.

## ■ Propositions de rectification

Altarea et plusieurs sociétés filiales d'Altarea ont fait l'objet d'une vérification de comptabilité.

L'Administration fiscale a principalement remis en cause, dans ses propositions de rectification en date du 21 décembre 2011, la valeur vénale de Cogedim issue d'expertises et utilisée lors de la restructuration intervenue en 2008. Il en résulterait un montant d'impôt sur les sociétés complémentaire de 133,9 millions d'euros, en principal. Le Groupe conteste l'intégralité de ce chef de rectification, en accord avec ses conseils. Une interlocution s'est tenue avec l'administration le 29 novembre 2012 et s'est conclue par le maintien par l'administration de sa position par courrier en date du 17 décembre 2012 ; En accord avec ses conseils, le Groupe a, quant à lui, maintenu sa position et poursuit la procédure de contestation. En conséquence, aucune provision n'a été dotée au 31 décembre 2012.

## 9.10 Résultat par action

### ■ Résultat par action de base (en €)

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net part du groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation, au cours de l'exercice.

### ■ Résultat par action dilué (en €)

Le résultat dilué par actions est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Suivant cette méthode, les fonds recueillis suite à l'exercice des bons ou options, sont supposés être affectés en priorité au rachat d'actions au prix de marché. Ce prix de marché correspond à la moyenne des cours moyens mensuels de l'action Altarea pondérée des volumes échangés.

Le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix de marché vient en diminution du nombre total des actions résultant de l'exercice des droits. Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur.

Lorsque le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix du marché est supérieur au nombre d'actions potentiellement dilutives, il n'en est pas tenu compte. Ainsi, le nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif est égal au nombre moyen d'actions avant effet dilutif.

Les actions potentielles sont traitées comme dilutives si la conversion éventuelle en actions ordinaires implique une réduction du résultat par action.

	exercice 2012	exercice 2011
<b>Numérateur</b>		
Résultat net global des actionnaires d'Altarea SCA	55,9	88,3
<b>Dénominateur</b>		
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	10 400 370	10 023 610
Effet des actions potentielles dilutives		
<i>Option de souscription d'actions</i>	324	1 283
<i>Droits d'attribution d'actions gratuites</i>	146 868	216 349
Effet dilutif potentiel total	147 192	217 632
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif	10 547 562	10 241 241
<b>Résultat net non dilué par action (en €)</b>	<b>5,37</b>	<b>8,81</b>
<b>Résultat net dilué par action (en €)</b>	<b>5,30</b>	<b>8,62</b>

Dans le cadre de l'option pour le paiement du dividende en actions (ou numéraire), 732 624 actions ont été créées le 3 juillet 2012, pour des options levées le 11 juin 2012 (se reporter à la note 12 « Dividendes proposés ou versés »)

Au 31 décembre 2012, 1 248 options de souscription d'actions ont un effet relatif, leur prix d'exercice étant supérieur au cours de bourse à la date de clôture. Elles n'ont donc pas été prises en compte dans le calcul du résultat net dilué par action.

## 10 Notes sur l'état des flux de trésorerie

### ■ Trésorerie et équivalents de trésorerie nette

	Disponi- bilités	Valeurs mobilières de placement	Total trésorerie active	Concours bancaires (trésorerie passive)	Trésorerie et équivalents de trésorerie
<i>En millions d'euros</i>					
Au 01/01/2011	72,3	190,1	262,4	(5,5)	257,0
Variation de la période	13,8	(40,5)	(26,8)	0,2	(26,6)
Variation de juste valeur	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
Trésorerie des sociétés acquises	27,6	0,0	27,6	-	27,6
Trésorerie des sociétés cédées	(0,0)	(0,0)	(0,1)	-	(0,1)
<b>A fin 12/2011</b>	<b>113,6</b>	<b>149,6</b>	<b>263,2</b>	<b>(5,3)</b>	<b>257,9</b>
Variation de la période	(32,3)	92,2	59,8	2,5	62,4
Variation de juste valeur	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
Trésorerie des sociétés acquises	1,2	0,0	1,2	-	1,2
Trésorerie des sociétés cédées	(0,5)	(1,9)	(2,4)	-	(2,4)
<b>A fin 12/2012</b>	<b>82,0</b>	<b>239,8</b>	<b>321,8</b>	<b>(2,7)</b>	<b>319,1</b>
Variation nette au 31/12/2011	41,3	(40,5)	0,7	0,2	0,9
Variation nette au 31/12/2012	(31,6)	90,2	58,6	2,5	61,2

Les valeurs mobilières de placements classées en équivalent de trésorerie sont enregistrées à leur juste

valeur à chaque arrêté comptable et sont constitués d'OPCVM monétaires et monétaires Court Terme.

La trésorerie des sociétés acquises provient du produit des émissions de titres réalisées par la société Rue du Commerce au profit de ses salariés dans le cadre de l'exercice de stocks options. Les actions émises ont été rachetées par le Groupe dans le cadre de l'Offre Publique d'Achat de la société Rue du Commerce ou immédiatement à son issue à un prix identique. En conséquence, ces opérations font partie du regroupement d'entreprises de la société Rue du Commerce avec le Groupe (se reporter à la note 6 Regroupement d'Entreprises).

La trésorerie des sociétés cédées provient de la déconsolidation d'anciens programmes Cogedim, principalement détenus en co-promotion.

### ■ Détail de l'élimination des variations de juste valeur

	31/12/2012	31/12/2011
<i>En millions d'euros</i>		
<b>Elimination des ajustements de valeur sur :</b>		
Variation de valeur des instruments financiers (hors vmp)	78,4	80,3
Variation de valeur des immeubles de placement	(19,9)	(75,4)
Variation de valeur des actifs destinés à la vente	(0,1)	(0,8)
Pertes de valeur sur immeubles de placement	(1,4)	6,1
Actualisation	0,0	0,1
<b>Total</b>	<b>57,0</b>	<b>10,4</b>

### ■ Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées

	31/12/2012	31/12/2011
<i>En millions d'euros</i>		
<b>Nature des actifs non courants acquis :</b>		
Immobilisations incorporelles	(2,7)	(2,1)
Immobilisations corporelles	(2,0)	(1,6)
Immeubles de placement	(117,8)	(127,2)
Actifs non courants détenus en vue de la vente	(1,1)	(0,0)
Immobilisations financières (hors titres de participation consolidés)	(5,7)	(0,5)
<b>Total</b>	<b>(129,2)</b>	<b>(131,5)</b>

Les investissements décaissés en 2012 concernent principalement :

- les centres livrés en 2010-2011 et au cours de la période (et plus précisément les centres commerciaux du Kremlin Bicêtre, de Stezzano en Italie, de Tourcoing et de Toulouse)

- les centres en développement (Villeneuve la Garenne, Nîmes, la Valette du Var, Puget sur Argens et un programme en Italie)
- les centres faisant l'objet de restructurations ou d'améliorations (Flins, Massy, Cap 3000 à Nice, l'Aubette à

Strasbourg, Toulouse Gramont et Bercy Village)

Les investissements d'immobilisations financières correspondent à l'augmentation de capital de la société mise en équivalence Altafund VAI, souscrite par Faubourg.

En 2011, les investissements décaissés concernaient principalement :

- les centres livrés en 2010 et au cours de 2011 (et plus précisément les centres commerciaux du Kremlin Bicêtre, de Stezzano en Italie, de Thionville, de Tourcoing et de Limoges)

- l'acquisition par le groupe d'un terrain autorisé pour le développement d'un projet de retail park à Nîmes (Gard)
- les centres en développement (Villeneuve la Garenne, la Valette du Var, Puget sur Argens et un programme en Italie)
- les centres faisant l'objet de restructurations ou d'améliorations (Massy, Cap 3000 à Nice et Bercy Village)
- les centres faisant l'objet d'extensions (Toulouse Gramont).

<i>En millions d'euros</i>	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immeubles de placement	Immobilisations financières (hors titres de participation)	Total acquisition immobilisations (hors titres de participation consolidés)
Augmentation de la période	(2,6)	(3,1)	(117,5)	(5,7)	(128,8)
Remboursement d'acomptes versés sur les programmes	-	-	-	-	-
Variation des dettes sur immobilisations	(0,1)	-	(0,3)	-	(0,3)
<b>Acquisition d'immobilisations nettes</b>	<b>(2,7)</b>	<b>(3,1)</b>	<b>(117,8)</b>	<b>(5,7)</b>	<b>(129,2)</b>

## ■ Acquisitions nettes de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
Investissement en titres consolidés	(75,9)	(29,1)
Dettes sur acquisition de titres de participation consolidée	1,2	-
Trésorerie des sociétés acquises	1,2	27,6
Impact des changements de méthode de consolidation	0,8	2,6
<b>Total</b>	<b>(72,8)</b>	<b>1,1</b>

En 2012 comme en 2011, les investissements dans les entités consolidées et la trésorerie acquise concernent principalement le regroupement d'entreprises avec la société Rue du Commerce, et inclut notamment le rachat en 2012 des parts

minoritaires détenues par les fondateurs de Rue du Commerce (se référer à la note 6. Regroupement d'entreprises). Ce montant inclut aussi le rachat par Altarea SCA d'une participation dans la société Altablue auprès d'ABP pour un montant de 5,4 millions d'euros.

La dette sur acquisition de titres de participations consolidés représente la part qui sera payée à terme du rachat de la participation anciennement détenue par les fondateurs de Rue du Commerce dans Altacom, holding de Rue du Commerce.

L'impact des changements de méthode de consolidation correspond au passage de l'intégration proportionnelle à l'intégration globale de l'ensemble Altablue et de sa filiale Aldeta.

## ■ Cessions d'actifs immobilisés et remboursements d'avances et acomptes

Détail du passage entre le résultat de cession du résultat global consolidé et le total des cessions et

remboursement d'avances et acomptes de l'état des flux de trésorerie consolidés.

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
<b>Montant des produits de cession d'actifs de placement dans le résultat net (net de frais de cession)</b>	<b>147,0</b>	<b>103,2</b>
Montant des produits de cession comptabilisés dans d'autres agrégats du compte de résultat	0,1	0,1
Remboursements d'avances et acomptes	0,0	1,4
<b>Montant brut des produits de cessions et remboursements d'avances et acomptes</b>	<b>147,1</b>	<b>104,7</b>
Créances sur cessions d'actifs	1,4	(1,6)
<b>Cessions et remboursements d'avances et acomptes</b>	<b>148,4</b>	<b>103,1</b>

En 2012, les actifs situés à Reims, Bordeaux, Echirolles, Rambouillet, Plaisir et Mantes-La-Jolie ont été cédés.

En 2012, les encaissements sur cessions d'actifs sont liés aux arbitrages des actifs situés à Thionville, Toulouse, Mantes-La-Jolie et Le Kremlin Bicêtre.

En 2011, les encaissements sur cessions d'actifs et remboursements d'avances et acomptes étaient liés aux arbitrages des actifs situés à Thionville, Vichy, Crèches sur Saône, Tours, Herblay et Brive la Gaillarde.

Le remboursement d'acompte concernait un programme italien.

## ■ Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés

En 2012, la variation nette des placements et des instruments financiers dérivés correspond au règlement de 32,6 millions d'euros de primes et soultes encourues au titre de 2012.

En 2011, la variation nette des placements et des instruments financiers dérivés correspond au règlement de 42,5 millions d'euros de soultes et primes dont 25,5 millions d'euros encourus en 2011 et 17 millions d'euros encourus en 2010.

## ■ Dividendes reçus

En 2012, les dividendes reçus pour un montant de 2,7 millions d'euros correspondent aux dividendes versés en cash par les entreprises associées.

En 2011, les dividendes reçus pour un montant de 2,9 millions d'euros correspondaient d'une part aux

dividendes reçus des entreprises associées à hauteur de 2,7 millions d'euros (se référer à la note 8.4) et d'autre part aux dividendes reçus des participations non consolidées à hauteur de 0,2 million d'euros.

## 11 Instruments financiers et risques de marché

Dans le cadre de ses activités opérationnelles et financières, le groupe est exposé aux risques suivants : le risque de taux d'intérêt, le risque de liquidité, le risque de contrepartie, le risque de change.

Pour réduire et gérer son exposition aux risques de variation des taux d'intérêt, Altarea fait appel à des instruments dérivés comptabilisés à la juste valeur.

### ■ Instruments financiers par catégorie

Au 31 décembre 2012

	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti				Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 *	Niveau 2 **	Niveau 3 ***
En millions d'euros									
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>103,0</b>	<b>84,3</b>	<b>18,3</b>	<b>-</b>	<b>0,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,4</b>
Participations dans les entreprises associées et titres non consolidés	84,7	84,3			0,4				0,4
Créances et autres actifs financiers non courants	18,3		18,3						
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>795,1</b>	<b>-</b>	<b>555,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>240,1</b>	<b>239,8</b>	<b>0,3</b>	<b>-</b>
Clients et autres créances	456,7		456,7						
Créances et autres actifs financiers courants	16,3		16,3						
Instruments financiers dérivés	0,3					0,3		0,3	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	321,8		82,0			239,8	239,8		
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>2 283,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 283,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Emprunts et dettes financières	2 254,2			2 254,2					
Dépôts et catuinnements reçus	29,1			29,1					
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>1 385,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 241,8</b>	<b>-</b>	<b>143,4</b>	<b>-</b>	<b>143,4</b>	<b>-</b>
Emprunts et dettes financières	311,1			311,1					
Instruments financiers dérivés	181,2			37,8		143,4		143,4	
Dettes fournisseurs et autres dettes	892,9			892,9					
Dettes auprès des actionnaires	-			-					

\* Instruments financiers faisant l'objet de cotations sur le marché actif

\*\* Instruments financiers dont l'évaluation à la juste valeur fait appel à des techniques de valorisation reposant sur des paramètres de marché observables

\*\*\* Instruments financiers dont tout ou une partie de la juste valeur ne repose pas sur des paramètres observables

Les titres non consolidés classés en actifs disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur, cette dernière ayant été déterminée sur la base de leur situation comptable nette, sans détermination d'hypothèses de valorisation

## Au 31 décembre 2011

En millions d'euros	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti				Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau1*	Niveau 2**	Niveau 3***
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	93,4	76,4	16,9	-	0,1	-	-	-	0,1
Participations dans les entreprises associées et titres non consolidés	76,5	76,4			0,1				0,1
Créances et autres actifs financiers non courants	16,9		16,9						
<b>ACTIFS COURANTS</b>	662,5	-	512,1	-	-	150,4	149,6	0,8	-
Clients et autres créances	391,1		391,1						
Créances et autres actifs financiers courants	7,4		7,4						
Instruments financiers dérivés	0,8					0,8		0,8	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	263,2		113,6			149,6	149,6		
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	2 210,6	-	-	2 210,6	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	2 185,4			2 185,4					
Dépôts et catuinnements reçus	25,2			25,2					
<b>PASSIFS COURANTS</b>	1 267,0	-	-	1 136,8	-	130,2	-	130,2	-
Emprunts et dettes financières	275,4			275,4					
Instruments financiers dérivés	130,2					130,2		130,2	
Dettes fournisseurs et autres dettes	861,4			861,4					
Dettes auprès des actionnaires	-			-					

\* Instruments financiers faisant l'objet de cotations sur le marché actif

\*\* Instruments financiers dont l'évaluation à la juste valeur fait appel à des techniques de valorisation reposant sur des paramètres de marché observables

\*\*\* Instruments financiers dont tout ou une partie de la juste valeur ne repose pas sur des paramètres observables

Les titres non consolidés classés en actifs disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur, cette dernière ayant été déterminée sur la base de leur situation comptable nette, sans détermination d'hypothèses de valorisation

## ■ Situation comptable des instruments financiers dérivés

En millions d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Swaps de taux d'intérêts	(132,8)	(121,5)
Collars de taux d'intérêts	(6,8)	(6,3)
Caps de taux d'intérêts	0,3	0,8
Intérêts courus non échus	(3,8)	(2,4)
Primes et soultes restant à payer	(37,8)	-
<b>Total</b>	<b>(181,0)</b>	<b>(129,3)</b>

Sur les 70,4 M€ de primes et soultes encourus en 2012, 32,6 M€ ont été réglés en 2012 et 37,8 M€ ont été réglés le 2 janvier 2013

## ■ Echéance des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

### Au 31 décembre 2012

	déc.-12	déc.-13	déc.-14	déc.-15	déc.-16	déc.-17
ALTAREA payeur à taux fixe - swap	2 083,3	1 771,7	1 851,5	1 576,5	1 413,7	1 119,9
ALTAREA payeur à taux fixe - collar	185,0	50,0	50,0	-	-	-
ALTAREA payeur à taux fixe - cap	343,8	397,8	180,8	78,1	93,2	36,9
<b>Total</b>	<b>2 612,1</b>	<b>2 219,5</b>	<b>2 082,3</b>	<b>1 654,6</b>	<b>1 506,9</b>	<b>1 156,8</b>
Taux moyen de couverture	1,80%	2,01%	2,16%	3,21%	3,20%	2,86%

### Au 31 décembre 2011

	déc-2011	déc-2012	déc-2013	déc-2014	déc-2015	déc-2016
ALTAREA payeur à taux fixe - swap	1 710,8	1 883,3	1 572,0	1 389,4	1 204,7	1 042,5
ALTAREA payeur à taux fixe - collar	10,0	185,0	-	-	-	-
ALTAREA payeur à taux fixe - cap	631,9	340,4	344,5	77,6	74,9	90,2
<b>Total</b>	<b>2 352,7</b>	<b>2 408,7</b>	<b>1 916,5</b>	<b>1 467,0</b>	<b>1 279,6</b>	<b>1 132,7</b>
Taux moyen de couverture	2,82%	3,05%	3,29%	3,31%	3,39%	3,40%

## ■ Risque de taux

Altarea détient un portefeuille de swaps, caps et collars destiné à la couverture du risque de taux sur son endettement financier à taux variable.

Altarea n'a pas opté pour la comptabilité de couverture prévue par la norme IAS 39.

## Position de gestion :

Au 31 décembre 2012

	déc.-12	déc.-13	déc.-14	déc.-15	déc.-16	déc.-17
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(250,0)	(250,0)	(250,0)	(250,0)	(250,0)	(150,0)
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(2 257,7)	(1 972,9)	(1 647,6)	(1 384,3)	(795,4)	(385,3)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	321,8					
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>(2 185,9)</b>	<b>(2 222,9)</b>	<b>(1 897,6)</b>	<b>(1 634,3)</b>	<b>(1 045,4)</b>	<b>(535,3)</b>
Swap	2 083,3	1 771,7	1 851,5	1 576,5	1 413,7	1 119,9
Collar	185,0	50,0	50,0	-	-	-
Cap	343,8	397,8	180,8	78,1	93,2	36,9
<b>Total Instruments Financiers Dérivés</b>	<b>2 612,1</b>	<b>2 219,5</b>	<b>2 082,3</b>	<b>1 654,6</b>	<b>1 506,9</b>	<b>1 156,8</b>
<b>Position nette après gestion</b>	<b>426,2</b>	<b>(3,4)</b>	<b>184,7</b>	<b>20,3</b>	<b>461,5</b>	<b>621,5</b>

Au 31 décembre 2011

	déc.-11	déc.-12	déc.-13	déc.-14	déc.-15	déc.-16
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	-	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(2 344,3)	(2 087,9)	(1 671,1)	(1 417,3)	(1 307,7)	(721,5)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	263,2					
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>(2 081,1)</b>	<b>(2 087,9)</b>	<b>(1 671,1)</b>	<b>(1 417,3)</b>	<b>(1 307,7)</b>	<b>(721,5)</b>
Swap	1 710,8	1 883,3	1 572,0	1 389,4	1 204,7	1 042,5
Collar	10,0	185,0	-	-	-	-
Cap	631,9	340,4	344,5	77,6	74,9	90,2
<b>Total Instruments Financiers Dérivés</b>	<b>2 352,7</b>	<b>2 408,7</b>	<b>1 916,5</b>	<b>1 467,0</b>	<b>1 279,6</b>	<b>1 132,7</b>
<b>Position nette après gestion</b>	<b>271,6</b>	<b>320,8</b>	<b>245,4</b>	<b>49,7</b>	<b>(28,1)</b>	<b>411,2</b>

## Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt :

Le tableau suivant montre la sensibilité au risque de taux (incluant l'impact des instruments de couverture) sur l'ensemble du portefeuille des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

	Augmentation / Diminution des taux d'intérêts	Incidence du gain ou de la perte sur le résultat avant impôt	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
<b>31/12/2012</b>	+50	-1,3 millions d'euros	+47,4 millions d'euros
	-50	+1,4 millions d'euros	-48,6 millions d'euros
<b>31/12/2011</b>	+50	-3,4 millions d'euros	+46,4 millions d'euros
	-50	+3,3 million d'euros	-50,7 millions d'euros

## ■ Risque de liquidité

### Trésorerie :

Le groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 321,8 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 263,2 au 31 décembre 2011, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité. (Se référer au tableau des flux de trésorerie et à la note 10. « Notes sur l'état des flux de trésorerie »)

Une partie de cette trésorerie est qualifiée de non disponible pour le groupe, tout en étant disponible pour les besoins propres des filiales qui la portent : au 31 décembre 2012, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 156 millions d'euros dont 110,2 millions dans le secteur logements, 17,2 millions d'euros dans le secteur bureaux et 28,6 millions dans les autres secteurs.

Au 31 décembre 2011, le montant de trésorerie à utilisation restrictive s'élevait à 177 millions d'euros.

En outre, Altarea dispose, au 31 décembre 2012, de 329 millions d'euros de lignes de crédit confirmées, non utilisées et non affectées à des projets en développement spécifiques.

### Covenants bancaires :

Les principaux covenants financiers à respecter concernent principalement les contrats de crédit souscrits par les sociétés Altarea sca, Foncière Altarea et le crédit d'acquisition de Cogedim et, dans une moindre mesure les crédits de financement des centres en exploitation ou en développement.

- **Les covenants spécifiques aux crédits corporate portés par la société Altarea SCA représentant un montant de 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)  $\leq 60\%$  (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 covenants spécifiques aux crédits corporate portés par la société Foncière Altarea représentant un montant de 260 millions d'euros** (dont 92 millions d'euros non tirés) **sont les suivants :**

- Contrepartie : HSBC / Société Générale / Placement privé (dette à taux fixe)

#### *Principaux covenants au niveau du groupe Altarea*

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (Loan To Value ou LTV Consolidé Altarea)  $\leq 60\%$  (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)

#### *Principaux covenants au niveau de Foncière Altarea*

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (Loan To Value ou LTV Consolidé Foncière Altarea)  $\leq 50\%$  (45,9% au 31 décembre 2012)

- Résultat Opérationnel (colonne Cash flow des opérations ou FFO)/Coût de l'endettement net (Colonne FFO) de Foncière Altarea  $\geq 2$  (Interest Cover Ratio ou ICR Consolidé Foncière Altarea) (2,58 au 31 décembre 2012)

- **Les covenants spécifiques au crédit de 223,8 millions d'euros lié à l'acquisition COGEDIM sont les suivants :**

- Contrepartie : CIB IXIS

#### *Principaux covenants au niveau du groupe Altarea :*

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (Loan To Value ou LTV Consolidé Altarea)  $\leq 60\%$  (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)

#### *Principaux covenants au niveau de Cogedim*

- Levier : Dette financière nette / EBITDA de Cogedim et ses filiales  $\leq 5,25$  (1,4 au 31 décembre 2012).

- ICR : EBITDA / Frais financiers nets de Cogedim et ses filiales  $\geq 2$  (10,36 au 31 décembre 2012).

- DSCR : EBITDA / Service de la dette de Cogedim et ses filiales  $\geq 1,1$  (3,0 au 31 décembre 2012).

- **Les covenants spécifiques aux crédits de financement des centres en exploitation et en développement**

- DSCR = Loyers nets de la société / (frais financiers nets + remboursement du capital de l'emprunt)  $>$  généralement à 1,10 ou 1,15 voire 1,20 sur certains crédits.

- LTV en phase d'exploitation = Loan To Value = Dettes financières nette de la société / valeur réévaluée du patrimoine de la société généralement  $<$

65% voire 80% sur certains crédits. Dans l'hypothèse où il existe des fonds propres investis, le LTV demandé peut être inférieur.

Au 31 décembre 2012, la société respecte contractuellement l'ensemble de ses covenants.

### ■ **Risque de contrepartie**

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux expose le groupe à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Afin de limiter ce risque, le groupe ne réalise des opérations de couverture qu'avec les plus grandes institutions financières.

### ■ **Risque de change**

La Société intervenant exclusivement dans la zone Euro, aucune couverture de change n'a été mise en place.

## 12 Dividendes proposés et versés

Au titre de l'exercice 2012, le versement d'un dividende de 10 euros par action, soit un montant total de 107,9 millions d'euros, sera proposé au vote de la prochaine assemblée du 10 juin 2013 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012. Il s'accompagnera d'un versement proportionnel à l'associé commandité unique, la société Altafi 2, pour un montant de 1,6 million d'euros représentant 1,5% du montant versé aux commanditaires. Les montants ci-dessus sont calculés sur la base d'un nombre d'actions ayant droit au dividende au titre de l'exercice 2012 s'élevant à 10 796 110 actions et seront ajustés par la gérance en fonction du nombre d'actions ayant droit au dividende à la date de son versement effectif.

Cette même assemblée offrira aux actionnaires l'option entre le paiement du dividende ordinaire, en numéraire ou en actions à créer de la Société. Le prix d'émission des actions nouvelles remises en paiement sera fixé comme étant égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés lors des vingt séances de Bourse précédant le jour de l'assemblée générale diminuée du montant du dividende unitaire de 10€ qui sera décidé par l'assemblée.

Au titre de l'exercice 2011, le versement d'un dividende de 9 euros par action, soit un montant global de 90,0 millions d'euros a été approuvé par l'assemblée générale des actionnaires en date du 25 mai 2012. Il s'accompagne d'un versement proportionnel à l'associé commandité unique, la société Altafi 2 : 1,3 million d'euros, représentant 1,5% du montant versé aux commanditaires.

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

L'option de paiement du dividende en actions a été souscrite à hauteur de 76,76% et s'est traduite par l'émission de 732 624 actions nouvelles et la réalisation d'une augmentation de capital de 69,1 millions d'euros (prime d'émission incluse).

Le montant du dividende payé en numéraire s'est élevé à 20,9 millions d'euros et versé aux actionnaires le même jour. Un dividende préciputaire pour un montant de 1,3 million d'euros a été versé le même jour à la société Altafi2.

## 13 Parties liées

### ■ Actionnariat d'Altarea S.C.A.

La répartition du capital et des droits de vote d'Altarea est la suivante :

En pourcentage	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2011
	% capital	% droit de vote	% capital	% droit de vote
Actionnaires fondateurs *	49,33	49,85	48,85	49,89
Groupe Crédit Agricole	18,75	18,95	16,64	17,00
Foncière régions	8,20	8,29	12,06	12,32
ABP	7,92	8,01	7,75	7,92
Opus investment BV	0,84	0,85	0,82	0,84
Autocontrôle	1,06	-	2,09	-
FCPE + Public	13,90	14,05	11,79	12,03
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

\* en leur nom propre (ou celui de leurs proches) ou à travers des personnes morales dont ils ont le contrôle; les actionnaires fondateurs sont Messieurs Alain Taravella et Jacques Nicolet, agissant de concert.

### ■ Transactions avec les parties liées

Les principales parties liées sont les holdings de contrôle du groupe Altarea, soit les sociétés Altafi 2 et Alta Patrimoine représentées par M. Alain Taravella et la société JN Holding représentée par M. Jacques Nicolet.

La gérance de la Société est assurée par M. Alain Taravella et la société Altafi 2, dont M. Alain Taravella est Président.

Les transactions avec ces parties liées relèvent principalement d'achats d'actions propres auprès des holdings de contrôle et de prestations de services fournies par Altafi 2 en qualité de co-gérant à la Société et, accessoirement, de prestations de service et de refacturations de la Société à Altafi 2. La société JN Holding a signé auprès de la SCI Centre d'affaires du KB un bail de location pour des bureaux sis au Kremlin-Bicêtre.

### ■ Achat d'actions propres

Au cours de l'exercice 2012, aucune transaction sur les actions propres entre la Société et les parties liées n'est intervenue.

En 2011, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par l'assemblée générale mixte du 17 juin 2011, la Société avait acquis auprès de la holding Alta Patrimoine 38 000 actions pour un montant total de 4,5 millions d'euros

### ■ Rémunération de la gérance

La société Altarea et ses filiales rémunèrent la Gérance – la société Altafi 2 (en remplacement de la société Altafinance 2) en qualité de cogérant représentée par M. Alain Taravella – selon l'article 14 des statuts de la Société. A ce titre, la charge suivante a été enregistrée :

En million d'euros	Altafi 2 SAS	
	exercice 2012	exercice 2011
Rémunération fixe de gérance	1,7	1,7
- dont comptabilisation en autres charges de structure de la Société	1,7	1,7
Rémunération variable de la gérance	4,5	3,6
- dont assise sur ventes immobilières de promotion (comptabilisation en autres charges de structure)	2,0	2,2
- dont assise sur cession d'actifs (centres commerciaux) (comptabilisation en résultat de cession)	0,4	0,3
- dont assise sur les investissements de la période (montants activés ou en charge)	2,1	1,1
<b>TOTAL</b>	<b>6,2</b>	<b>5,3</b>

### ■ Prestations de services d'assistance et refacturations de la Société

Les prestations de services d'assistance, les refacturations de loyers et des refacturations diverses sont comptabilisées en déduction des autres charges de structure de la Société pour 0,2 million d'euros. Les prestations de services facturées par le Groupe Altarea aux parties liées le sont à des conditions normales de marché.

En millions d'euros	Altafi 2 Sas	
	exercice 2012	exercice 2011
Clients et autres créances	0,1	0,1
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
Dettes fournisseurs et autres dettes (*)	1,8	0,8
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1,8</b>	<b>0,8</b>

(\*) Correspond principalement à une fraction de la rémunération variable de la gérance

## ■ Rémunérations des dirigeants actionnaires fondateurs

Monsieur Alain Taravella en sa qualité de gérant ne perçoit aucune rémunération de la société Altarea SCA ou de ses filiales. Monsieur Alain Taravella perçoit une rémunération des sociétés holdings qui ont le contrôle du groupe Altarea.

Monsieur Jacques Nicolet en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance d'Altarea SCA a perçu une rémunération brute directe d'Altarea SCA qui est incluse dans la rémunération des principaux dirigeants du groupe indiquée plus bas. Monsieur Jacques Nicolet ne perçoit aucune autre rémunération d'Altarea SCA ou de ses filiales.

Aucune rémunération en actions octroyée par Altarea SCA n'est accordée aux dirigeants actionnaires fondateurs. Aucun autre avantage à court terme ou long terme ou autre forme de rémunération n'a été octroyée aux dirigeants actionnaires fondateurs par Altarea SCA.

## ■ Rémunération des principaux dirigeants du groupe

En millions d'euros	exercice 2012	exercice 2011
Salaires bruts*	4,0	3,8
Charges sociales	1,8	1,6
Palements fondés sur des actions**	2,9	4,5
Nombre Actions livrées au cours de la période	88 000	11 445
Avantages postérieurs à l'emploi***	0,1	0,1
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme****	-	-
Indemnités de fin de contrat*****	-	-
contribution patronale 30% s/ AGA	-	-
Prêts consentis	0,1	0,3
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,8	0,8

\* Rémunérations fixes et variables; les rémunérations variables correspondent aux parts variables

\*\* Charge calculée selon la norme IFRS 2

\*\*\* Coûts des services rendus des prestations de retraite selon la norme IAS 19, assurance vie et assistance

\*\*\*\* Avantages en nature, jetons de présence et autres rémunérations acquises mais dues à court ou long terme

\*\*\*\*\* Indemnités de départ à la retraite charges sociales comprises

	exercice 2012	exercice 2011
En nombre de droits sur capitaux propres en circulation		
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	40 413	128 413
Bons de souscription d'actions Altarea	-	-
Stock-options sur actions Altarea	-	-

Les dirigeants s'entendent comme les personnes membres du Comité Stratégique de la Société ou les membres du Conseil de Surveillance d'Altarea percevant une rémunération<sup>16</sup> de la société Altarea ou de ses filiales. La composition du Comité Stratégique de la Société est portée au document de référence. La rémunération de Gauthier Picquart en tant que Président du Conseil d'Administration de Rue du Commerce est prise en compte au titre de 2012.

La rémunération des dirigeants est entendue hors dividendes.

<sup>16</sup> Seul Monsieur Jacques Nicolet, Président du Conseil de Surveillance, est concerné.

## 14 Engagements du groupe

### 14.1 Engagements hors bilan

Les principaux engagements donnés par la Société sont des hypothèques, promesses d'hypothèque en garantie des emprunts ou lignes de crédit souscrits auprès des établissements de crédit.

Des nantissements de titres, des cessions de créances (au titre des prêts intra groupe, des contrats de couverture de taux, de TVA, des polices d'assurance ...) ou des engagements de non cession

de parts sont également accordés par la Société en garantie de certains emprunts.

Ces engagements figurent dans la note 8.12 « Passifs financiers », dans la partie « Ventilation des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit par garantie ».

L'ensemble des autres engagements significatifs est mentionné ci-dessous :

<i>En million d'euros</i>	31/12/2011	31/12/2012	A moins d'un an	De un à 5 ans	A plus de cinq ans
<b>Engagements reçus</b>					
<i>Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)</i>	-	-	-	-	-
<i>Engagements reçus liés au périmètre</i>	22,0	35,5	11,0	23,5	1,0
<i>Engagements reçus liés aux activités opérationnelles</i>	242,2	174,6	117,5	38,1	19,0
<i>Cautions reçues de la fnaim (loi hoguet)</i>	50,0	50,0	50,0	-	-
<i>Cautions reçues des locataires</i>	22,6	23,9	3,3	3,6	17,0
<i>Garanties de paiement reçues des clients</i>	167,7	83,8	62,8	21,0	-
<i>Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements</i>	1,9	16,7	1,4	13,3	2,0
<i>Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles</i>	-	0,2	0,1	0,1	-
<b>Total</b>	<b>264,2</b>	<b>210,1</b>	<b>128,5</b>	<b>61,5</b>	<b>20,0</b>
<b>Engagements donnés</b>					
<i>Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)</i>	67,1	60,1	10,1	22,3	27,7
<i>Engagements donnés liés au périmètre</i>	102,9	95,0	0,4	0,4	94,3
<i>Engagements donnés liés aux activités opérationnelles</i>	448,8	465,8	163,8	276,9	25,1
<i>Garanties d'achèvement des travaux (données)</i>	348,7	303,1	107,3	195,8	-
<i>Garanties données sur paiement à terme d'actifs</i>	25,4	73,3	21,0	52,3	-
<i>Cautions d'indemnités d'immobilisation</i>	34,8	32,4	22,3	10,0	0,1
<i>Autres cautions et garanties données</i>	39,9	57,0	13,1	18,9	25,0
<b>Total</b>	<b>618,8</b>	<b>620,9</b>	<b>174,2</b>	<b>299,6</b>	<b>147,1</b>
<b>Promesses et autres engagements Synallagmatiques liés aux activités opérationnelles</b>					
<i>Dont Altarea vendeur</i>	12,5	21,8	21,8	-	-
<i>Dont Altarea acheteur</i>	50,0	11,0	7,0	4,0	-
<b>Total</b>	<b>62,5</b>	<b>32,8</b>	<b>28,8</b>	<b>4,0</b>	<b>-</b>

#### ■ Engagements reçus

##### Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

Le groupe bénéficie de garanties de passifs obtenues dans le cadre d'acquisition de filiales et participations, et notamment :

- une garantie de passif délivrée par le groupe Affine lors de la cession du bloc de contrôle d'Imaffine le 2 septembre 2004, qui a été transférée dans le cadre de la fusion, de telle sorte qu'Altarea bénéficie

directement d'une garantie pendant 10 ans de son actif net avant fusion (non chiffrée).

- dans le cadre de l'acquisition d'Altareit, Altarea a reçu la garantie du cédant Bongrain d'être indemnisé à titre de réduction du prix du bloc de 100% de tout préjudice ou perte trouvant son origine dans les activités effectivement subi par Paul Renard (désormais Altareit) dont la cause ou l'origine est antérieure au 20 mars 2008 et ce pour une durée de 10 ans (non chiffrée).

## Engagements reçus liés aux activités opérationnelles

- **Cautions**

Dans le cadre de la loi Hoguet, Altarea bénéficie d'une caution reçue de la FNAIM en garantie de l'activité de gestion immobilière et de transaction pour un montant de 50 millions d'euros.

Par ailleurs, Altarea reçoit de ses locataires des cautions en garantie du paiement de leur loyer.

- **Garanties de paiement reçues des clients**

Le groupe reçoit des garanties de paiement de ses clients émises par des établissements financiers en garantie des sommes encore dues. Elles concernent essentiellement les opérations de promotion bureaux.

- **Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements**

Les autres garanties reçues sont essentiellement constituées d'engagements reçus de vendeurs de foncier.

La principale variation des engagements reçus liés aux activités opérationnelles est liée à la signature d'une promesse de vente d'un terrain situé à Aix.

- **Autres engagements reçus (non chiffrés)**

Dans le cadre de son activité de promotion, le groupe reçoit de la part des entreprises des cautions sur les marchés de travaux, qui couvrent les retenues de garanties (dans la limite de 5% du montant des travaux).

## ■ Engagements donnés

### Engagements donnés liés aux opérations de financement

Altarea s'est porté caution à hauteur de 50 millions d'euros pour garantir des opérations de couverture et à hauteur de 10 millions en garantie d'autorisation de découvert octroyée à ses filiales.

### Engagements donnés liés aux opérations de périmètre

Le groupe octroie des garanties de passifs ou des compléments de prix lors de cessions de titres de filiales et participations.

Lorsque le groupe considère qu'une sortie de trésorerie est probable au titre de ces garanties, des provisions sont constituées et leur montants réexaminés à la clôture de chaque exercice.

Le principal engagement d'un montant de 93,8 millions d'euros est un engagement de souscription au capital d'Altafund VAI, société d'investissement en

immobilier d'entreprise, à hauteur de la quote-part détenue par le groupe de 16,66%.

### Engagements donnés liés aux activités opérationnelles

- **Garantie d'achèvement des travaux**

Les garanties financières d'achèvement sont données aux clients dans le cadre des ventes en VEFA et sont délivrées, pour le compte des sociétés du Groupe, par des établissements financiers, organismes de caution mutuelle ou compagnie d'assurance. Elles sont présentées pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui a accordé sa garantie.

En contrepartie, les sociétés du Groupe accordent aux établissements financiers une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non cession de parts.

- **Garantie sur paiement à terme d'actifs**

Ces garanties recouvrent essentiellement les achats de terrains de l'activité de promotion immobilière.

De nouveaux programmes de promotion immobilière pour compte de tiers ont fait l'objet au cours de l'exercice de garantie sur paiement à terme.

- **Cautions d'indemnités d'immobilisations**

Dans le cadre de son activité de promotion, le Groupe est amené à signer avec les propriétaires de terrain des promesses de vente dont l'exécution est soumise à des conditions suspensives liées notamment à l'obtention des autorisations administratives. En contrepartie de son engagement, le propriétaire du terrain bénéficie d'une indemnité d'immobilisation qui prend la forme d'une d'avance (comptabilisée à l'actif du bilan) ou d'une caution (figurant en engagement hors-bilan). Le Groupe s'engage à verser l'indemnité d'immobilisation s'il décide de ne pas acheter le terrain alors que les conditions suspensives sont levées.

- **Autres cautions et garanties données**

Les autres cautions et garanties données sont essentiellement liées à l'activité foncière en Italie, de part une garantie données dans le cadre du projet de Ponte Parodi, ainsi que des garanties données par les sociétés à l'Etat italien sur leur position de TVA.

## ■ Promesses et autres engagements synallagmatiques liés aux activités opérationnelles

Ces engagements sont principalement constitués de promesses synallagmatiques portant sur des terrains ou des promesses de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

La diminution du poste dans la période est liée à la caducité d'une promesse de VEFA portant sur un

programme dans le sud de la France suite à la non réalisation des conditions suspensives.

### ■ Autres engagements

Dans le cadre de son activité de promotion pour compte propre de centres commerciaux, Altarea s'est engagé à investir au titre de ses projets engagés et maîtrisés.

Le groupe signe par ailleurs, dans le cadre de son activité du secteur Logements, des contrats de réservations (ou promesses de vente) avec ses clients, dont la régularisation est conditionnée par la levée ou non de conditions suspensives (liées notamment à l'obtention de son financement par le client).

Enfin, le groupe, dans le cadre de ses activités de promotion, se constitue un portefeuille foncier, composé essentiellement de promesses unilatérales de vente (et de promesses synallagmatiques, le cas échéant).

Ces engagements sont chiffrés au sein du rapport d'activité.

### ■ Loyers minima à percevoir ou à verser

#### • Loyers minima à percevoir

Le montant total des loyers minimaux futurs à percevoir au titre des contrats de location simple sur les périodes non résiliables s'élève à :

	31/12/2012	31/12/2011
A moins d'un an	165,8	145,4
Entre 1 et 5 ans	296,2	273,5
Plus de 5 ans	86,7	77,4
<b>Loyers minimum garantis</b>	<b>548,8</b>	<b>496,3</b>

#### • Loyers minima à verser

Le montant total des paiements minimaux futurs à effectuer au titre des contrats de location simple sur les périodes non résiliables s'élève à :

	31/12/2012	31/12/2011
A moins d'un an	11,7	10,9
Entre 1 et 5 ans	44,2	39,2
Plus de 5 ans	0,2	12,7
<b>Loyers minimum à verser</b>	<b>56,1</b>	<b>62,7</b>

Ces contrats concernent :

- les bureaux loués par le groupe dans le cadre de son exploitation propre,
- les loyers à verser au propriétaire des murs de l'hôtel situé avenue Wagram à Paris.

## 14.2 Litiges ou sinistres

Aucun nouveau litige significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2012 autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note

8.13 « Provisions ») ou qui ont fait l'objet d'une contestation de la Société (se reporter à la note 9.9. « Impôt sur les résultats »).

## 15 Effectif et engagements envers les salariés

### 15.1 Effectifs

	31/12/2012	31/12/2011
Cadres	742	691
Non cadres	502	476
<b>Effectifs</b>	<b>1 244</b>	<b>1 167</b>

Les effectifs au 31 décembre 2012 progressent par rapport au 31 décembre 2011 en raison des recrutements dans le secteur opérationnel du commerce online dont l'effectif passe de 287 à 369. Ces recrutements traduisent les investissements réalisés dans ce secteur en vue de la préparation au développement de la 1<sup>ère</sup> foncière multicanal.

### 15.2 Engagements de retraite

Au 31 décembre 2012 comme au 31 décembre 2011, la société a eu recours à un actuair externe pour le calcul des indemnités de départ à la retraite des salariés.

#### ■ Hypothèses moyennes pondérées retenues pour le calcul de l'engagement

	2012	2011
Age de départ	Départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein	Départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein
Taux d'actualisation	2,80%	4,89%
Taux de rendement attendu des placements	4,89%	4,00%
Taux d'augmentation moyen des salaires	3,00%	3% à 6%
Turnover Foncière et Corporate France	2,64%	2,64%
Turnover Foncière Italie	4,00%	4,00%
Turnover RueDuCommerce	17,27%	27,00%
Turnover Cogedim	7,97%	6,67%
Taux d'inflation	2,00%	2,00%

Le taux d'actualisation retenu correspond au taux iboxx (taux de rendement des obligations des corporates de notation AA - zone Euro, pour une durée résiduelle d'activité supérieure à 10 ans).

Le taux de rendement attendu des placements, fixé à 4,89%, correspond au taux d'actualisation de la clôture précédente tel que requis par IAS 19 révisé..

Une variation du taux d'actualisation de plus (ou moins) 25 points aurait un effet non significatif sur l'engagement.

Une variation du taux de rendement attendu des placements de plus (ou moins) 25 points aurait un effet non significatif sur la valeur des actifs de couverture.

## ■ Evolution de l'engagement

En millions d'euros	31/12/2012	31/12/2011
<b>Engagement brut en début d'exercice</b>	<b>7,3</b>	<b>6,3</b>
Droits acquis au cours de l'exercice	0,6	0,6
Charges d'intérêts	0,3	0,3
Paiements de prestations	(0,1)	(0,2)
Transfert	-	0,2
Ecarts actuariels d'expérience	(0,0)	0,4
Ecarts actuariels d'hypothèse	1,0	(0,2)
Ecarts actuariels	1,0	0,1
<b>Engagement brut en fin d'exercice</b>	<b>9,1</b>	<b>7,3</b>
<b>Actifs de couverture en début d'exercice</b>	<b>1,0</b>	<b>0,9</b>
Rendement des actifs	0,0	0,0
Ecarts actuariels	0,0	0,0
<b>Actifs de couverture en fin d'exercice</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>
<b>Provision nette en début d'exercice</b>	<b>6,3</b>	<b>5,3</b>
<b>Provision nette en fin d'exercice</b>	<b>8,1</b>	<b>6,3</b>
<b>(charges) produits de la période</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(0,7)</b>

## ■ Décomposition de la provision

En millions d'euros	2012	2011
Valeur actuelle des engagements non couverts par des actifs	2,0	1,8
Valeur actuelle des engagements couverts par des actifs	7,1	5,5
Valeur de marché des actifs investis	(1,0)	(1,0)
<b>Déficit</b>	<b>8,1</b>	<b>6,3</b>
Coûts des services passés non reconnus	-	-
<b>Provisions constituées en fin d'exercice</b>	<b>8,1</b>	<b>6,3</b>

## ■ Historique de la provision

<i>En millions d'euros</i>	2012	2011	2010	2009	2008
Engagement	9,1	7,3	6,3	5,5	5,8
Actifs financiers	(1,0)	(1,0)	(0,9)	(1,4)	(2,3)
<b>Couverture financière</b>	<b>8,1</b>	<b>6,3</b>	<b>5,4</b>	<b>4,1</b>	<b>3,5</b>
(pertes) et gains actuariels reconnus en résultat sur engagement	–	–	0,6	0,2	(0,9)
(pertes) et gains actuariels reconnus en résultat sur actifs	–	–	–	–	–
(pertes) et gains actuariels reconnus en capitaux propres sur engagement	1,0	0,1	–	–	–
(pertes) et gains actuariels reconnus en capitaux propres sur actifs	–	–	–	–	–

Les pertes et gains actuariels ont été constatés en résultat sur engagement en 2011. Suite au changement de méthode IAS19, les pertes et gains actuariels sont désormais reconnus en capitaux propres.

## ■ Détail des actifs investis

<i>En millions d'euros</i>	2012	2011
Actions	0,1	0,1
Obligations d'état	0,4	0,3
Obligations d'entreprise	0,4	0,4
Immobilier	0,1	0,1
<b>Détail des actifs investis</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>

Les actifs du régime ne comprennent pas d'instruments financiers propres à Altarea ou de biens immobiliers occupés par le Groupe.

## 16 Evénements postérieurs à la date de clôture

L'actif situé à Chambéry et classifié dans les actifs destinés à la vente au 31 décembre 2012 a été cédé le 16 janvier 2013.

Les sociétés Altablue et Aldeta ont opté pour le régime des Sociétés Immobilières d'Investissements cotées en date du 14 janvier 2013 entraînant une dette d'impôt exigible au titre de l'exit tax d'un montant de 33,6 millions d'euros dont le paiement sera étalé sur 4 années. Au 31 décembre 2012, un montant d'impôt différé du même montant avait été constaté.

Enfin, une offre publique de retrait des actions de Rue du Commerce avec retrait obligatoire (OPRO) a été initiée par Altacom le 26 février 2013, marquant ainsi l'achèvement de l'intégration de Rue du Commerce dans le Groupe Altarea Cogedim.