ALTAREA COGEDIM



Document de référence 2012

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2012

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 11 avril 2013 conformément à l'article 212-13 de son Règlement général. Il ne pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété d'une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers.

Ce document de référence inclut le Rapport Financier Annuel 2012, conformément à l'article 222-3 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

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

• Les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 103 et 176, les comptes annuels et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 179 et 198 ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 75 du Document de Référence sur l'exercice 2011 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 5 avril 2012 sous le numéro D 12-0292.

• Les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 104 et 192, les comptes sociaux et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 194 et 216, ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 71 du Document de Référence sur l'exercice 2010 déposé auprès de l'Autorité des Marchés financiers le 29 avril 2011 sous le numéro D 11-0414.

SOMMAIRE

1. L'ESSENTIEL 2012 5

1.1. Profil 6
1.2. Nos valeurs 7
1.3. Chiffres clés 8
1.4. Vivre et consommer 10
1.5. Vivre et habiter 12
1.6. Vivre et travailler 13
1.7. Responsabilité sociale d'entreprise 14

2. RAPPORT D'ACTIVITÉ 2012 17

2.1. Rapport d'activité 18
2.2. Résultats consolidés 34
2.3. Ressources financières 39

3. COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012 43

3.1. Informations relatives à la Société 44
3.2. État de la situation financière consolidée 45
3.3. État du résultat global consolidé 46
3.4. État des flux de trésorerie consolidés 47
3.5. État de variation des capitaux propres consolidés 48
3.6. Compte de résultat analytique 49
3.7. Notes annexes aux comptes consolidés 50
3.8. Honoraires des Commissaires aux comptes 118
3.9. Rapport des Commissaires aux comptes 119

4. COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012 121

4.1. Compte de résultat 122
4.2. Bilan 123
4.3. Annexe aux comptes annuels 125
4.4. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 141
4.5. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés 143

5. RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE 145

5.1. Contexte et politique RSE 146
5.2. Tableaux de bord RSE 153
5.3. Innover pour accroître la valeur verte 160
5.4. Performance et suivi RSE 177
5.5. Politique RSE de RueduCommerce 194
5.6. Relations avec les parties prenantes 197
5.7. Méthodologie et tableaux d'indicateurs 199
5.8. Table de concordance 211
5.9. Rapport d'examen indépendant et attestation GRI 220

6. INFORMATIONS GÉNÉRALES 223

6.1. Responsable du document de référence et responsables du contrôle des comptes 224
6.2. Renseignements de caractère général sur l'émetteur et son capital 225
6.3. Marché des instruments financiers de la Société 241
6.4. Politique de dividendes 242
6.5. Événements récents et litiges 243
6.6. Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité d'Altarea 243
6.7. Situation concurrentielle 243
6.8. Facteurs de risques 243
6.9. Organigramme simplifié au 31 décembre 2012 251
6.10. Histoire et évolution de la Société 252
6.11. Recherche et développement 252

7. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 253

7.1. Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance 254
7.2. Rémunération 262
7.3. Absence de conflits d'intérêts 268
7.4. Absence de contrôle abusif 268
7.5. Condamnations, faillites, incriminations 269
7.6. Procédures judiciaires et d'arbitrage 269
7.7. Absence de changements significatifs de la situation financière ou commerciale 269
7.8. Direction 269
7.9. Conformité au régime de gouvernement d'entreprise 270

8. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTRÔLE INTERNE 271

8.1. Diligences effectuées – Cadre et code de référence 272
8.2. Préparation et organisation des travaux du conseil 273
8.3. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques 280
8.4. Pouvoirs de la direction générale 292
8.5. Principes et règles pour déterminer les rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux 292
8.6. Participation à l'assemblée générale des actionnaires et informations prévues par l'article L. 225-100-3 du code de commerce 293
8.7. Rapport des Commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 226-10-1 du code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil de Surveillance de la Société 294

9. TABLES DE CONCORDANCE 297

9.1. Table de concordance du document de référence 298
9.2. Table de concordance du rapport financier annuel, Article 222-3 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier) 301

1

L'ESSENTIEL 2012

1.1. PROFIL 6

1.2. NOS VALEURS 7

1.3. CHIFFRES CLÉS 8

1.4. VIVRE ET CONSOMMER 10

1.5. VIVRE ET HABITER 12

1.6. VIVRE ET TRAVAILLER 13

1.7. RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE 14

Esprit d'entreprendre
Culture clients
Innovations

Répondre aux besoins essentiels de nos clients…



Observateur permanent des mouvements de la société, le groupe Altarea Cogedim est convaincu que nous sommes entrés dans une nouvelle ère.
Les solutions d'avenir, dans l'immobilier comme ailleurs, s'annoncent déjà centrées sur l'essentiel : plus économes, plus vertes, plus connectées et surtout plus responsables.
Fort de l'alliance de son expertise dans le commerce, physique et virtuel (depuis le rachat de RueduCommerce en 2012), le logement et le bureau, et de sa capacité reconnue à comprendre les attentes de ses clients, le Groupe, fidèle à ses valeurs – audace, innovations, esprit entrepreneurial et culture client –, est prêt à saisir les opportunités offertes par ces mutations.
Habiter, travailler et consommer, tout va changer, tout change déjà.

Inspiré par la vie, Altarea Cogedim, aujourd'hui première foncière multicanal, répond à ces besoins de façon qualitative ; attentif à son empreinte sociale, il développe une démarche responsable pour contribuer au mieux vivre ensemble.

Pour en savoir plus sur Altarea Cogedim.



Nos Valeurs



Inventeur de nos produits, créateurs de valeur

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

Penser client, durablement

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

Suivre ses propres chemins avec l'esprit d'entreprendre

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

Un groupe accélérateur de croissance pour ses marchés

Initialement promoteur de centres commerciaux, Altarea s'est fonciarisée pour devenir aujourd'hui la troisième foncière commerces de France. En 2007, Altarea rachète Cogedim et intervient dès lors en promotion de logements et de bureaux. Depuis cette date, Cogedim est devenu le quatrième promoteur en France (le premier à Paris et à Lyon) et ses ventes de logements ont progressé deux fois plus vite que le marché. Altarea Cogedim est aujourd'hui présent sur le marché des bureaux en prestations de services, en promotion et en tant qu'investisseur, avec une expertise environnementale reconnue.
En 2012, en rachetant RueduCommerce, un des leaders du e-commerce en France, Altarea Cogedim devient la première foncière commerces multicanal.

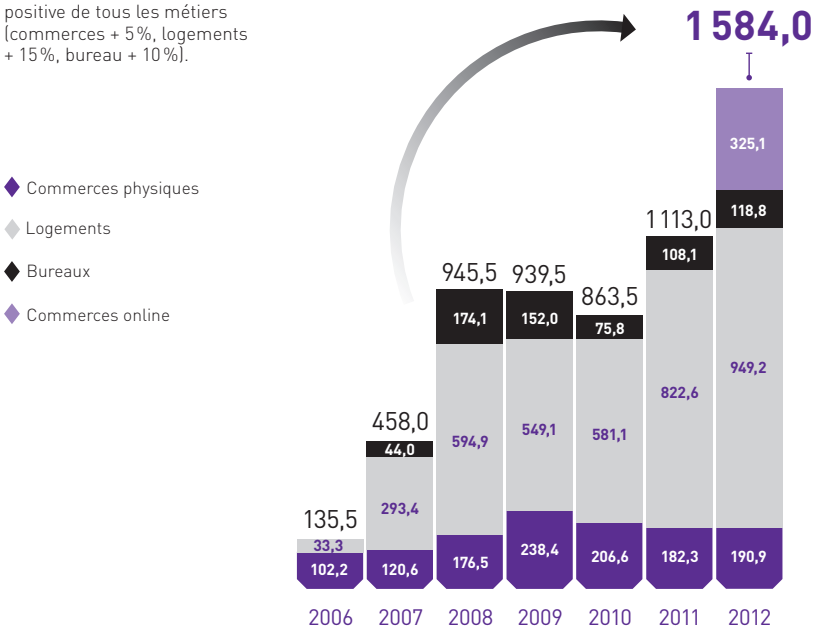
Chiffres clés

En forte progression sur le long terme, le groupe Altarea Cogedim bénéficie d'une situation financière solide et d'une marge de manœuvre importante. Ces atouts reposent sur un modèle économique équilibré et diversifié (commerces physiques et online, logements, bureaux).

CHIFFRE D'AFFAIRES (M€)

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe est en très forte croissance (+ 42 %), en raison notamment de la 1re intégration de RueduCommerce en compte de résultat. À périmètre constant, la croissance organique s'établit à + 13 % avec une contribution positive de tous les métiers (commerces + 5 %, logements + 15 %, bureau + 10 %).

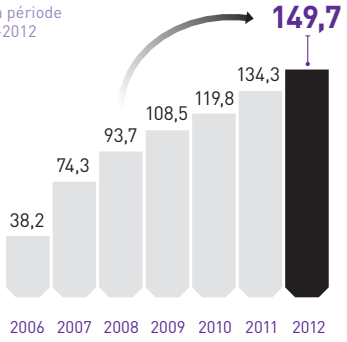
x12
depuis 2006



FFO (M€)

Conformément à l'objectif, le FFO part du Groupe connaît une forte progression de + 11,4 %, tiré notamment par les résultats du logement.

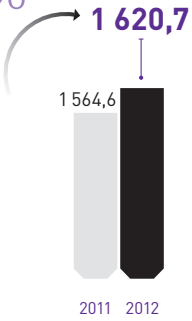
x4
sur la période 2006-2012



ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA* (M€)

L'actif net réévalué 2012 est stable ou en légère progression quelle que soit la méthodologie utilisée (ANR EPRA, ANR de continuation, ANR EPRA NNNAV).

+3,6 %

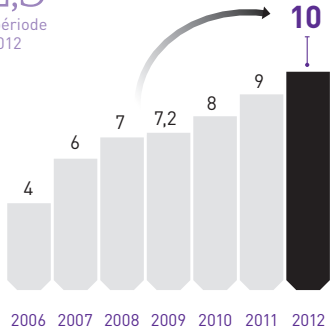


* ANR EPRA : Valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation de l'exploitation.

DIVIDENDE/ACTION (€)

Au titre de l'exercice 2012, le versement d'un dividende de 10 € par action, soit un montant total de 109 M€, sera proposé au vote de l'Assemblée du 10 juin 2013.

x2,5
sur la période 2006-2012



COMMERCE

Le chiffre d'affaires des commerces physiques comprend 160,4 M€ de revenus locatifs* (- 1,1 %) et 18,0 M€ de prestations de services réalisées avec des tiers (+ 9,6 %). Il comprend également 12,3 M€ de chiffre d'affaires relatif à des ventes réalisées dans le cadre d'opération de promotion (coque de l'hypermarché de Villeneuve-la-Garenne essentiellement vendue en VEFA à Carrefour).

*Comptabilisés selon la norme IAS 17 «contrats de location».

1re

Altarea Cogedim est la 1re foncière multicanal

4

Md d'actifs sont gérés par le Groupe

146

M€ de loyers nets IFRS (+ 7,3 % à surfaces constantes en France)

LOGEMENT

La forte progression du chiffre d'affaires (+ 15 %) provient des gains de parts de marché enregistrés au cours des dernières années.

861

M€TCC de logements réservés en 2012

949

M€ de chiffres d'affaires en 2012 (soit + 15 % par rapport à 2011)

4,1

Md€ de pipeline résidentiel (offre à la vente et portefeuille foncier)

BUREAU — HÔTELS

Le chiffre d'affaires est en croissance de + 10 %. Réparti sur une dizaine d'opérations, il devrait connaître une forte augmentation en 2013 en raison du backlog engrangé depuis 2 ans.

118,8

M€de chiffres d'affaires en 2012 (soit + 10 % par rapport à 2011)

2

immeubles de bureaux livrés et un hôtel 4* développant 32 325 m² au total

3

transactions portant sur 108 800 m² en 2012

VIVRE & CONSOMMER

Accompagner les modes de vie

Imaginer les solutions du commerce de demain

Depuis le rachat de RueduCommerce en 2012, Altarea Cogedim a réorganisé son pôle commerce autour d'une foncière de centres commerciaux et de son site marchand.

Avec les synergies créées entre commerce physique et commerce en ligne, Altarea Cogedim agrandit le territoire de consommation de ses clients, enseignes et consommateurs, et répond à leurs besoins essentiels.

Priorité au grand format

Engagé sur des projets de centres commerciaux de taille régionale sur des territoires stratégiques, Altarea Cogedim propose à ses clients une large gamme de produits et des enseignes nationales et internationales de choix. Avec Cap 3000, Altarea Cogedim prépare un projet d'extension pour en faire le 1er centre commercial régional « waterfront » de la Côte d'Azur. Par ailleurs, Altarea Cogedim développe à Villeneuve-la-Garenne l'un des plus grands projets de centre commercial en France qui accueillera 160 magasins et restaurants.

Agrandir le territoire de consommation de nos clients

Être engagé sur des projets de centres commerciaux de taille régionale



« L'important pour moi est d'avoir une expérience unique entre achats en ligne et en boutique. »

www.RueduCommerce.com

Accessible et ouvert sur la Seine, le centre commercial régional de Villeneuve-la-Garenne est l'un des plus grands projets en développement en France.

À terme, il accueillera 160 magasins, des restaurants avec terrasses panoramiques sur la Seine et 12 moyennes surfaces.





Projet mixte urbain comprenant une offre de commerces et de loisirs, le projet de Toulon-La Valette s'étend sur 80 000 m² environ.

« Je veux trouver une offre diversifiée et passer un bon moment dans mon centre commercial. »





Avec 61,8 % de l'actif, le Groupe contrôle Cap 3000. Il a, par ailleurs, opéré la première phase de remodeling du centre avec la réalisation d'un mail de 3 500 m².

Le loisir connecté au commerce

Altarea Cogedim développe un modèle original de centre commercial alliant commerce et loisirs. Véritables lieux de vie, ces centres renouvellent le parcours shopping de nos clients en associant des restaurants aux boutiques et magasins, multiplexes, espaces fitness et concepts loisirs pour les enfants. Après Bercy Village qui vient de fêter ses 10 ans et Carré de Soie près de Lyon, Toulon-La Valette et Ponte Parodi, qui ouvriront bientôt leurs portes, en sont les emblèmes.

Family Village®, le pari réussi de la qualité

Il s'agit d'une approche qualitative du commerce d'entrée de ville doté d'un parti pris environnemental fort, d'une architecture soignée, d'une offre qualitative « mass market »... Conforté par le succès rencontré par les 4 premiers centres commerciaux déjà ouverts, Altarea Cogedim a inauguré un cinquième Family Village®, à Nîmes.

Développer un modèle original de centre commercial alliant commerce et loisirs

Privilégier une approche qualitative du commerce d'entrée de ville

Pose de la première pierre, cours Dillon à Toulouse. Les résidences « À l'ombre des jasmins » et « Les terrasses de jasmin » témoignent de la création d'un partenariat exemplaire entre promoteur privé, acteur du logement social et collectivités.



VIVRE & HABITER

Permettre à chacun d'accéder au logement

« Je recherche un logement adapté à mon âge et à mon mode de vie et où j'ai plaisir à vivre. »

Offrir des produits plus accessibles en termes de prix

Faire de la qualité une priorité quelle que soit la gamme de logements

S'adapter aux styles de vie

« Quel que soit mon budget, je souhaite accéder à la propriété et vivre dans un logement de qualité. »



Commercialisés en priorité auprès des habitants et salariés de Saint-Ouen, 225 logements sont proposés à des prix maîtrisés très attractifs, conformément à la Charte promoteur signée entre Cogedim et la Ville.

Accélération de la diversification des gammes

À l'écoute des nouveaux besoins de la société, Cogedim offre des produits plus accessibles en termes de prix. Le Groupe s'oriente ainsi résolument vers le milieu et l'entrée de gamme. Il se positionne également comme un partenaire de référence pour des acteurs du logement social qu'il accompagne en amont des projets. Enfin, Cogedim est toujours très dynamique dans le haut de gamme, son activité « historique ».

Un principe immuable : la qualité pour tous

Quelle que soit la gamme de logements proposée, la priorité de Cogedim est la qualité. Le choix des emplacements, la proximité des transports en commun, des écoles et des commerces, la pérennité des matériaux, l'architecture, la présence d'espaces verts… sont autant d'éléments qui permettent à chacun de s'approprier totalement son lieu de vie.

À chaque mode de vie son logement

La qualité, c'est aussi s'adapter aux styles de vie. Pour les acquéreurs à la recherche de biens rares dans un cadre de vie privilégié, Cogedim crée des domaines privés. Pour les seniors actifs en quête d'indépendance, les Résidences Cogedim Club® offrent des appartements non médicalisés en centre-ville. Étudiants et hommes d'affaires disposent également de résidences dédiées, avec des prestations adaptées.

Créateur de « Nouveaux Quartiers »

En région parisienne ou dans les grandes métropoles régionales, Cogedim accompagne les collectivités qui réaménagent leur territoire, soit en créant intégralement des « Nouveaux Quartiers », soit en construisant des ensembles de logements au sein de projets urbains de grande ampleur.

VIVRE & TRAVAILLER

Anticiper les attentes des utilisateurs et des investisseurs

« Mon partenaire doit savoir faire d'un ancien bâtiment public un hôtel hors norme. »



Le palais de justice de Nantes s'est réinventé pour laisser place au Radisson Blu Hôtel, livré par Altarea Cogedim à AXA Real Estate.

La maîtrise des restructurations complexes

Acteur majeur dans les restructurations environnementales complexes, Altarea Cogedim est à l'origine de quelques-uns des plus beaux immeubles tertiaires d'Île-de-France alliant innovation technologique, confort d'usage et performance environnementale.

L'expertise du « sur-mesure »

Son savoir-faire en matière de conception sur mesure de sièges sociaux permet à Altarea Cogedim de répondre aux exigences des investisseurs et des utilisateurs : respect des standards internationaux, exigences d'efficacité et de flexibilité, certifications NF Démarche HQE®, BREEAM®, labellisation BBC® Effinergie…

Des réalisations hôtelières à forte valeur ajoutée

Altarea Cogedim transforme des bâtiments classés monuments historiques en hôtels de luxe comme l'Hôtel-Dieu à Marseille reconverti en InterContinental ou l'ancien palais de justice à Nantes en Radisson Blu Hôtel.

Entreprendre grâce à AltaFund

Ce fonds d'investissement d'Altarea Cogedim est dédié au développement d'actifs de « premier plan » à forte valeur environnementale. Il dispose d'une capacité d'investissement discrétionnaire supérieure à 1,2 milliard d'euros. Son objectif est de répondre à la pénurie anticipée d'immeubles verts en Île-de-France, neufs ou restructurés.

Le « goût » du mixte

Doté d'une expertise multiproduit, Altarea Cogedim conduit des projets de quartiers d'affaires ou mixtes constituant des pôles urbains associant bureaux, hôtels, commerces et logements. Ce modèle spécifique permet au Groupe de créer de véritables "morceaux de ville".

À peine quelques mois après sa création, AltaFund a signé, en juillet 2012, sa première acquisition : un immeuble de bureaux de 9 900 m² utiles, situé au 128/130 boulevard Raspail, au cœur du 6e arrondissement de Paris.

« J'ai besoin d'une offre tertiaire complète, cohérente et durable. »



Allier innovation technologique, confort d'usage et performance environnementale

Conduire des projets de quartiers d'affaires ou mixtes constituant de véritables pôles urbains

Disposer d'une capacité d'investissement discrétionnaire élevée

ENVIRONNEMENT

S'engager dans la durée auprès de nos parties prenantes

Impasse Marie Blanche : une opération certifiée NF Logement Démarche HQE® conforme aux exigences du Plan Climat de la Ville de Paris.



Assurer la pérennité de nos actifs immobiliers sur le long terme

Maîtriser notre empreinte environnementale

98 %*
des nouveaux développements tertiaires certifiés ou en cours de certification environnementale

96 %*
des nouveaux développements logements situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun

- 10 %*
de consommation d'énergie et d'émission de CO_2 sur le patrimoine entre 2010 et 2012

* Indicateurs vérifiés par Ernst & Young.

« Pour moi, l'essentiel c'est un partenaire réellement engagé dans une démarche de développement durable. »



Une vision à long terme de la responsabilité du Groupe

Co-construite avec les collaborateurs, Altagreen est une démarche stratégique qui permet à Altarea Cogedim de répondre durablement aux besoins de ses clients et de s'adapter efficacement à son nouvel environnement réglementaire, économique, concurrentiel, climatique, énergétique et sanitaire. Avec une ambition : assurer la pérennité et la valorisation à long terme des projets et actifs immobiliers du Groupe.

Des défis environnementaux majeurs

En matière environnementale, Altarea Cogedim doit relever un triple défi : améliorer la qualité d'usage de ses projets à travers la recherche du meilleur ratio pérennité/confort/économie, rendre compréhensibles et comparables les qualités environnementales de ses constructions et de son patrimoine immobilier et, enfin, maîtriser son empreinte environnementale globale et sa dépendance au carbone pour tous ses métiers.

Des avancées environnementales concrètes

Propriétaire immobilier d'actifs commerciaux, le Groupe protège la valeur de son patrimoine en limitant son impact environnemental et son obsolescence technique et énergétique. Par ailleurs, toutes les nouvelles constructions en Logement et en Bureau sont réalisées pour satisfaire les besoins de ses clients en matière de confort et de santé, d'efficacité énergétique, d'accessibilité et de pérennité, avec le souci de minimiser l'empreinte environnementale liée à leur développement.

SOCIAL & SOCIÉTAL

Développer les emplois et les talents

Une dynamique des recrutements et des promotions

À contre-courant de la morosité économique et sociale ambiante, la politique RH d'Altarea Cogedim se fonde sur une dynamique des recrutements et sur la valorisation des talents avec une nette augmentation des heures de formation dispensées. Par ailleurs, soucieux d'entretenir la qualité des parcours professionnels au sein du Groupe, dans une stricte application de la parité femmes/hommes, Altarea Cogedim poursuit activement une politique de promotion et de mobilité.

L'emploi et l'insertion au service de tous

Altarea Cogedim s'est fixé pour objectif de développer l'emploi dans ses programmes résidentiels ou commerciaux. À Saint-Ouen, dans le cadre de la construction de l'éco-quartier des Docks, deux clauses d'insertion sociale vont représenter au total plus de 15 000 heures d'insertion pour des personnes en recherche d'emploi ou en parcours d'insertion professionnelle.

Encourager la dynamique des recrutements pour assurer la performance du Groupe

43 %
de croissance des effectifs en un an

38 ans
c'est l'âge moyen au sein de l'entreprise

46 %
des femmes sont cadres chez Altarea Cogedim

« Je veux un partenaire promoteur qui crée de l'emploi sur mon territoire. »

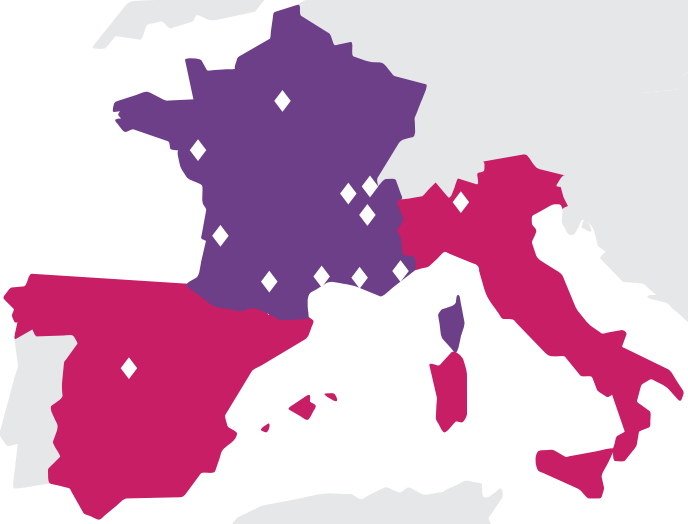


Le futur centre régional de Villeneuve-la-Garenne (92) devra créer 1 500 emplois, avec 5 % des heures travaillées proposées aux demandeurs d'emploi locaux et aux personnes en insertion.



Encourageant la création artistique, et pour honorer les 10 ans d'expositions photographiques, Bercy Village a demandé à Denis Darzacq de poser son regard d'artiste explorateur de la ville sur le quartier et ceux qui le fréquentent.

Nos Implantations



PARIS

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

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

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

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

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

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

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

RÉGIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INTERNATIONAL

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

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

2

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2.1. RAPPORT D'ACTIVITÉ 18
2.1.1. Commerce 18
2.1.2. Logement 28
2.1.3. Bureau 31

2.2. RÉSULTATS CONSOLIDÉS 34
2.2.1. Résultats 34
2.2.2. Actif net réévalué (ANR) 36

2.3. RESSOURCES FINANCIÈRES 39
2.3.1. Situation financière 39
2.3.2. Couverture et maturité 40

2.1. RAPPORT D'ACTIVITÉ

2.1.1. COMMERCE

Altarea Cogedim est la première foncière commerces développant un véritable modèle multicanal. Le Groupe est à la fois l'une des plus importantes foncières de centres commerciaux en France, gérant un patrimoine de 4,0 milliards d'euros d'actifs, et l'un des principaux e-commerçants français sous la marque RueduCommerce avec un volume d'affaires de 423 millions d'euros online.

Avec son offre sans équivalent conjuguant physique et web, Altarea Cogedim s'affirme en tant que précurseur du commerce multicanal et se positionne aujourd'hui comme l'unique foncière à apporter une réponse globale aux clients et aux enseignes en leur proposant des espaces de vente à la fois physiques et online.

ACCÉLÉRATION DES MUTATIONS DES MODES DE CONSOMMATION

Les tendances de consommation évoluent fortement sous l'effet de la conjoncture économique dégradée et de la forte pénétration des achats sur Internet, amplifiée par l'émergence des supports de mobilité (Smartphones et tablettes numériques), ainsi :

- **la consommation des ménages en France s'inscrit en recul de – 2,9 %[1] sur l'année**, situation qui s'est par ailleurs encore dégradée au 4e trimestre 2012 (recul de – 2,5 % sur les 9 premiers mois de l'année),
- **les inquiétudes quant à la conjoncture économique et sociale ont favorisé une épargne de précaution croissante[2]** de la part des Français ; mouvement amplifié par l'effet d'aubaine lié à la hausse des plafonds du Livret A et du LDD dont la collecte nette avoisinera les 50 milliards d'euros en 2012,
- le critère prix est déterminant dans la démarche d'achat, mais parallèlement le consommateur exige **davantage de services et une praticité d'achat** rendus possibles par une offre multicanal (store to web / web to store),
- **« le e-commerce s'ancre durablement dans les habitudes de consommation des Français »[3] :**
  - les ventes sur Internet ont atteint 45 milliards d'euros en 2012 (+ 19 % sur un an), dont 20 % réalisées entre novembre et décembre,
  - l'arrivée de nouveaux acheteurs (+ 5 % sur un an) soutient la tendance, tout comme l'émergence de nouveaux sites, dont le nombre a progressé de + 17 % pour atteindre un total de 117 500 marchands actifs fin 2012,
  - le m-commerce estimé à 1 milliard d'euros représente déjà 2 % du chiffre d'affaires des ventes sur Internet.

2.1.1.1. Commerce physique

Chiffres clés au 31 décembre 2012

	Exploitation			Développement		
31 décembre 2012	**m² GLA**	**Loyers bruts actuels[4], en M€**	**Valeur expertisée[5], en M€**	**m² GLA**	**Loyers bruts prévisionnels, en M€**	**Investissements nets[6], en M€**
Actifs contrôlés[7]	**744 728**	**197,9**	**3 216**	**411 100**	**121,7**	**1 417**
Q/P Groupe	616 738	158,2	2 563	243 000	71,8	838
Q/P Minoritaires	127 989	39,6	653	168 100	49,8	580
Participations minoritaires	**22 538**	**6,8**	**59**	–	–	–
Gestion pour compte de tiers[8]	**211 600**	**41,8**	**683**	–	–	–
Total actifs gérés	**978 866**	**246,5**	**3 958**	**411 100**	**121,7**	**1 417**

(1) Source : Banque de France.
(2) Source : Le cercle des épargnants.
(3) Source : Fevad Bilan du e-commerce en 2012.
(4) Valeurs locatives des baux signés au 1er janvier 2013.
(5) Valeur d'expertise droits inclus.
(6) Budget total incluant les frais financiers et coûts internes.
(7) Actifs dont Altarea est actionnaire et pour lesquels Altarea exerce le contrôle opérationnel.
(8) Actifs totalement détenus par des tiers, qui ont confié à Altarea un mandat de gestion pour une durée initialement comprise entre 3 et 5 ans, renouvelable annuellement.

2.1.1.1.1. Loyers nets consolidés

Les loyers nets IFRS s'élèvent à 145,8 millions d'euros au 31 décembre 2012, en baisse de – 2,1 % par rapport à 2011 du fait des cessions. **À périmètre constant[9], la progression s'élève à + 4,5 %.**

Par origine, la progression des loyers nets s'explique de la façon suivante :

	En M€	
Loyers nets décembre 2011	**148,8**	
Mises en service	0,9	*+ 0,6 %*
Cessions	(10,1)	*+ 6,8 %*
Acquisitions	–	–
Restructurations	(0,6)	*– 0,4 %*
Variation à périmètre constant	**6,7**	***+ 4,5 %***
Total variation loyers nets	**(3,1)**	***– 2,1 %***
Loyers nets décembre 2012	**145,8**	

MISES EN SERVICE

L'année 2012 a été marquée par la livraison de l'extension Est du centre régional Toulouse Gramont. Cette extension comprend, outre le « drive » Auchan, la création de 17 nouvelles boutiques et une extension de l'hypermarché Auchan sur un total d'environ 7 000 m² GLA.

CESSIONS

108 millions d'euros d'actifs ont été cédés en 2012[10]. Il s'agit :

- d'une galerie commerciale d'hypermarché et d'un petit Retail Park situés au Nord de Bordeaux,
- et de quatre petits actifs à Mantes, Plaisir, Chambéry et en périphérie de Grenoble,

Ces cessions, combinées à celles intervenues courant 2011, ont entraîné une baisse de loyer net de 10,1 millions d'euros en 2012.

RESTRUCTURATIONS

L'impact des restructurations est principalement concentré sur deux centres : Massy dont les surfaces sont progressivement libérées en vue de travaux de restructuration à venir et pour lequel la CDAC a déjà été obtenue, et Aubergenville dont le schéma a été revu afin d'y intégrer une offre loisir.

VARIATION DES LOYERS NETS À PÉRIMÈTRE CONSTANT[11]

	Variation	%
France *(84 % du patrimoine en valeur)*	+ 8,5 M€	*+ 7,3 %*
International *(16 % du patrimoine)*	– 1,8 M€	*– 5,5 %*
Total patrimoine	**+ 6,7 M€**	**+ 4,5 %**

En France, la progression particulièrement forte **(+ 7,3 %)** a surtout été tirée par les grands centres régionaux (Cap 3000, Toulouse Gramont[12], Bercy Village…) sur lesquels les actions d'asset management ont été particulièrement intenses (avec un taux de rotation[13] des locataires supérieur à 11 %).

Concernant l'international, l'essentiel de la baisse de – 5,5 % est concentré 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 million d'euros. La baisse des loyers nets reflète également l'impact de la nouvelle taxe IMU[14] en Italie, qui n'est que partiellement refacturée aux locataires.

2.1.1.1.2. Performance opérationnelle des centres (France et International)

FRANCE (84 % DU PATRIMOINE)

Chiffre d'affaires des enseignes et fréquentation

Données à 100 %	CA TTC[15]	Fréquentation[16]
Total centres commerciaux	**+ 2,0**	**+ 3,2 %**
Indice CNCC	+ 0,2 %	– 1,1 %

Activité locative (loyers bruts)

	Nb de baux	Nouveau loyer	Ancien loyer	*Var.*
Commercialisation	173	17,7 M€	–	*n/a*
Recommercialisation / Renouvellement	76	8,8 M€	6,8 M€	*+ 29 %*
Total 2012	**249**	**26,5 M€**	**6,8 M€**	***n/a***
Rappel : Recommercialisation / Renouvellement 2011 :				*+ 13 %*

(9) Hors impact des mises en service, acquisitions, cessions et restructurations.
(10) À 100 % droits inclus.
(11) Hors impact des mises en service, acquisitions, cessions et restructurations.
(12) Hors extension Est.
(13) Loyer des baux renouvelés/recommercialisés, ramené au loyer total de début de période.
(14) Imposta Municipale Unica *(Impôt municipal sur l'immobilier), taxe foncière entrée en vigueur en Italie le 1er janvier 2012.*
(15) Évolution du chiffre d'affaires des locataires à surfaces constantes.
(16) Centres équipés du dispositif Quantaflow.

Échéancier des baux

En M€, à 100 %	Par date de fin de bail	% *du total*	Par option de sortie trien.	% *du total*
Échus	13,8	*8,3 %*	16,1	*9,6 %*
2013	3,9	*2,4 %*	19,8	*11,8 %*
2014	10,7	*6,4 %*	43,5	*25,9 %*
2015	4,8	*2,9 %*	30,6	*18,3 %*
2016	5,0	*3,0 %*	30,8	*18,4 %*
2017	19,3	*11,5 %*	9,2	*5,5 %*
2018	23,0	*13,7 %*	7,1	*4,2 %*
2019	21,1	*12,6 %*	0,6	*0,3 %*
2020	27,9	*16,6 %*	2,6	*1,5 %*
2021	17,8	*10,6 %*	6,3	*3,8 %*
2022	17,7	*10,6 %*	0,0	*0,0 %*
2023	0,6	*0,4 %*	0,0	*0,0 %*
> 2023	1,9	*1,1 %*	1,0	*0,6 %*
Total	**167,6**	***100 %***	**167,6**	***100 %***

Taux d'effort[17], créances douteuses[18] et vacance financière[19]

	2012	2011	2010
Taux d'effort	10,1 %	9,6 %	9,4 %
Créances douteuses	1,5 %	1,6 %	1,9 %
Vacance financière	2,8 %	3,9 %	3,0 %

INTERNATIONAL (16 % DU PATRIMOINE)

Le portefeuille de centres commerciaux à l'international est constitué de 6 actifs italiens, majoritairement situés dans le Nord de l'Italie, et d'un actif espagnol situé à Barcelone.

En Italie, les indicateurs opérationnels restent bien orientés malgré un contexte économique très défavorable, avec un chiffre d'affaires stable à + 0,1 %, un taux d'effort de 12,6 % et une vacance financière limitée à 2,6 %.

Hors sinistre Due Torri (cf. supra), les créances douteuses se maintiennent à 4,4 %.

En Espagne, le chiffre d'affaires des enseignes affiche une baisse de – 10,0 %.

Les autres indicateurs opérationnels surperforment nettement le marché, avec un taux d'effort de 10,0 %, une vacance financière de 3,0 %, une absence de créances douteuses (0,1 %), et une progression des loyers de + 12 % lors des renouvellements / recommercialisations.

2.1.1.1.3. Gestion pour compte de tiers

Ces dernières années, le Groupe a fortement développé son activité de gestion pour compte de tiers. Cette gestion porte à la fois sur :
- les centres commerciaux arbitrés, pour lesquels le Groupe a conservé le mandat de gestion,
- les centres pour lesquels le propriétaire a fait appel à l'expertise d'Altarea en matière de gestion de centres commerciaux.

À fin 2012, ces actifs représentent 41,8 millions d'euros de loyers pour une valeur totale de près de 683 millions d'euros, et contribuent significativement à la croissance des revenus d'Altarea France réalisés avec des tiers.

En M€	2009	2010	2011	2012	*CAGR*
Prestations de services externes	10,4	13,6	16,5	18,0[20]	*+ 20 %*

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

(17) Ratio des loyers et charges TTC facturés aux locataires sur les 12 derniers mois (y compris allègements), ramenés au chiffre d'affaires TTC de la même période, à 100 % en France.

(18) Montant net des dotations et reprises de provisions pour créances douteuses ainsi que pertes définitives sur la période rapporté aux loyers et charges facturés, à 100 % en France.

(19) Valeur locative des lots vacants (ERV) rapportée à la situation locative y compris ERV. Hors actifs en restructuration.

(20) Dont 13,5 millions d'euros d'honoraires liés à la gestion locative pour des tiers et 4,5 millions d'euros d'honoraires de développement sur des programmes réalisés avec des tiers.

2.1.1.1.4. Patrimoine[21]

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Taille des actifs (M€)		2012	2011	*Var.*
France	Valeur moyenne	79 M€	68 M€	*+ 15 %*
	Nb actifs	34	39	*– 13 %*
International	Valeur moyenne	77 M€	81 M€	*– 5 %*
	Nb actifs	7	7	–

Format des actifs (M€)	2012		2011		*Var.*
C. commerciaux régionaux	1 742	*54 %*	1 661	*51 %*	*+ 3 pts*
Grands Retail Parks (Family Village®)	697	*22 %*	684	*21 %*	*+ 1 pt*
Proximité / Centre-ville	777	*24 %*	893	*28 %*	*– 4 pts*
Total	**3 216**	***100 %***	**3 238**	***100 %***	

Répartition géographique (M€)	2012		2011		*Var.*
Île-de-France	1 039	*32 %*	1 027	*32 %*	–
PACA/Rhône-Alpes/Sud	1 221	*38 %*	1 224	*38 %*	–
France – Autres régions	418	*13 %*	420	*13 %*	–
International	538	*17 %*	567	*18 %*	–
Total	**3 216**	***100 %***	**3 238**	***100 %***	

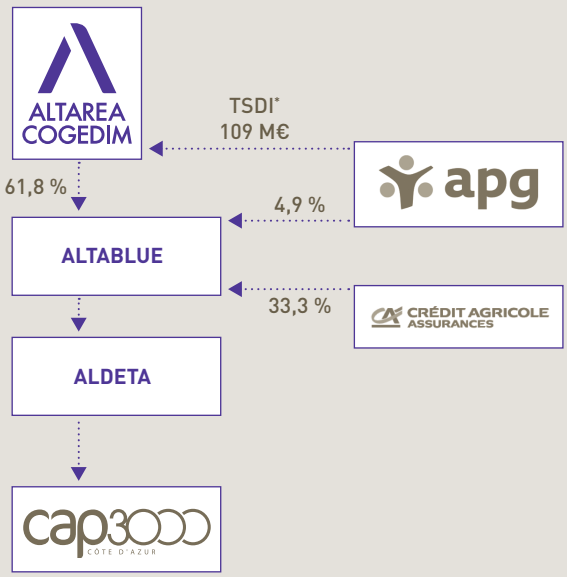
Bercy Village

À l'issue de près de 15 années de procédures, suite à une décision du Conseil d'État du 26 décembre 2012 la SCI Bercy Village 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.

Prise de contrôle de Cap 3000

Le projet d'extension du centre commercial Cap 3000 a été décidé fin 2012. À cette fin, les fonds propres d'Altablue (holding de détention du centre) ont été portés à 409 millions d'euros, ce qui a entraîné la refonte des accords de gouvernance signés avec APG et Predica en 2010.

À l'issue de ces opérations, la participation d'Altarea dans Altablue a été portée à 61,8 % de l'actif, qui est consolidé par intégration globale dans les comptes consolidés du Groupe, avec un impact sur les loyers à compter du 1er janvier 2013.



** Titres Subordonnés à Durée indéterminée traités comme des instruments de capitaux propres minoritaires dans les comptes consolidés IFRS du Groupe.*

VALORISATION

Au 31 décembre 2012, la valeur des actifs contrôlés était de 3 216 millions d'euros, en légère baisse par rapport à 2011 du fait des cessions.

En M€	Loyers bruts	Valeur
Total au 31 déc. 2011	**192,7**	**3 238**
Mises en service	1,8	42
Acquisitions	–	–
Cessions	(7,1)	(109)
Var. périmètre constant	10,4	45
Sous-total	**5,1**	**(23)**
Total au 31 déc. 2012	**197,9**	**3 216**
Dont Q/P Groupe	*158,2*	*2 563*
Dont Q/P Minoritaires	*39,6*	*653*

(21) Actifs contrôlés par le Groupe, en valeur droits inclus.

Var. de valeur à périmètre constant	En M€	%
France	73	*+ 2,8 %*
International	(28)	*– 5,0 %*
Total	**45**	***+ 1,4 %***

La baisse de la valeur des actifs italiens intègre notamment l'impact de la nouvelle taxe IMU.

TAUX DE CAPITALISATION[22]

Le taux de capitalisation moyen pondéré reste quasiment stable à 6,20 % en 2012 (+ 5 bps).

Taux de capitalisation net moyen, à 100 %	2012	2011
France	6,10 %	6,05 %
International	6,70 %	6,63 %
Total patrimoine	**6,20 %**	**6,15 %**

EXPERTISES IMMOBILIÈRES

L'évaluation des actifs du groupe Altarea Cogedim est confiée à DTZ Eurexi et RCG (pour les actifs de centres commerciaux situés en France, en Espagne, et les hôtels et les fonds de commerce) et à Retail Valuation Italia (pour les actifs situés en Italie). Les experts utilisent deux méthodes :

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

Les revenus locatifs prennent notamment en compte :

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

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

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

Expert	Patrimoine	En % de la valeur DI
RCG	France	41 %
DTZ	France & Espagne	46 %
Retail Value Italia	Italie	13 %

2.1.1.1.5. Centres commerciaux en développement

Au 31 décembre 2012, le volume de projets maîtrisés par Altarea Cogedim représente un investissement net[23] prévisionnel d'environ 838 millions d'euros en quote-part Groupe pour 72 millions d'euros de loyers potentiels, soit un rendement brut prévisionnel sur investissement de 8,6 %.

31 décembre 2012	m² GLA	Loyers bruts prévi., en M€	Investissement, en M€	Rendement prévi.
À 100 %				
Retail Parks & Family Village®	112 200	16,8	198	8,5 %
Centres commerciaux	298 900	104,9	1 219	8,6 %
Total	**411 100**	**121,7**	**1 417**	**8,6 %**
Dont restructur./ extensions	47 500	28,3	310	9,1 %
Dont créations	363 600	93,4	1 107	8,4 %
En QP				
Retail Parks & Family Village®	83 000	13,0	156	8,4 %
Centres commerciaux	160 000	58,8	682	8,6 %
Total	**243 000**	**71,8**	**838**	**8,6 %**
Dont restructur./ extensions	32 500	16,5	193	8,5 %
Dont créations	210 500	55,3	645	8,6 %

(22) Le taux de capitalisation est le rendement locatif net sur la valeur d'expertise hors droits.
(23) Budget total incluant les frais financiers et coûts internes.

Le groupe Altarea Cogedim ne communique que sur un portefeuille de projets engagés ou maîtrisés[24]. Ce pipeline n'inclut pas les projets identifiés sur lesquels les équipes de développement sont actuellement en cours de négociations ou d'études avancées.

Compte tenu des critères prudentiels du Groupe, le lancement des travaux n'est décidé qu'une fois atteint un niveau suffisant de précommercialisation. Au vu des avancées opérationnelles réalisées en 2012, tant du point de vue administratif que commercial, les projets du pipeline devraient être livrés en majorité entre 2014 et 2016.

Au 31 décembre 2012, le niveau d'engagements sur ces projets s'élève à 28 % (269 millions d'euros) en quote-part Groupe.

En M€, net	À 100 %	En Q/P
Dépensé	297	216
Engagé restant à dépenser	97	52
Total engagements	**395**	**269**

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN 2012 SUR LES PROJETS EN DÉVELOPPEMENT

Durant l'année, Altarea Cogedim a investi[25] 118 millions d'euros en quote-part sur son portefeuille de projets.

Ces investissements portent principalement sur les 2 centres commerciaux en cours de construction (Villeneuve-la-Garenne et le Family Village® Nîmes Costières) et des actifs en restructuration et/ou extension (Toulouse, Cap 3000, Bercy Village et Massy).

AUTORISATIONS

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

2.1.1.1.6. Cash-flow opérationnel

En M€	31/12/12		31/12/11
Revenus locatifs	160,4		162,1
Loyers nets	**145,8**	***– 2 %***	**148,8**
% des revenus locatifs	*90,9 %*		*91,8 %*
Prestations de services externes[26]	18,0	*+ 10 %*	16,5
Production immobilisée & stockée	12,2		15,1
Charges d'exploitation	(50,5)	*– 5 %*	(53,1)
Frais de structure nets	**(20,3)**		**(21,5)**
Part des sociétés associées[27]	9,4		8,2
Cash-flow opérationnel	**135,0**	***– 0 %***	**135,4**
% des revenus locatifs	*84,2 %*		*83,5 %*

Le cash-flow opérationnel reste au même niveau qu'au 31 décembre 2011, l'impact négatif lié aux arbitrages ayant été compensé par l'augmentation des prestations de services externes réalisées pour compte de tiers (partenariats, centres cédés et conservés en gestion...) et par la maîtrise des charges d'exploitation.

(24) Projets engagés : actifs en cours de construction.
Projets maîtrisés : projets partiellement ou totalement autorisés, dont le foncier est acquis ou sous promesse, mais dont la construction n'a pas encore été lancée.

(25) Variation de l'actif immobilisé net de la variation de dette sur fournisseurs d'immobilisations.

(26) Dont 13,5 millions d'euros d'honoraires liés à la gestion locative pour des tiers et 4,5 millions d'euros d'honoraires de développement sur des programmes réalisés avec des tiers.

(27) Sociétés consolidées par mise en équivalence (gare du Nord, SEMMARIS-Rungis).

Détail du patrimoine géré au 31 décembre 2012

				Dont QP Altarea		Dont QP Tiers	
Centre	Surface	Loyers bruts (m€)[28]	Valeur (m€)[29]	QP	Valeur (m€)[29]	QP	Valeur (m€)[29]
Toulouse Occitania	56 200			100 %		–	
Paris – Bercy Village	22 824			85 %		15 %	
Gare de l'Est	5 500			100 %		–	
Cap 3000	64 500			33 %		67 %	
Thiais Village	22 324			100 %		–	
Carré de Soie	60 800			50 %		50 %	
Massy	18 200			100 %		–	
Lille – Les Tanneurs & Grand' Place	25 480			100 %		–	
Aix-en-Provence	3 729			100 %		–	
Nantes – Espace Océan	11 200			100 %		–	
Mulhouse – Porte Jeune	14 769			65 %		35 %	
Strasbourg – L'Aubette & Aub. Tourisme	8 400			65 %		35 %	
Strasbourg-La Vigie	16 232			59 %		41 %	
Flins	9 700			100 %		–	
Toulon – Grand' Var	6 336			100 %		–	
Montgeron – Valdoly	5 600			100 %		–	
Chalon-sur-Saône	4 001			100 %		–	
Toulon – Ollioules	3 185			100 %		–	
Tourcoing – Espace Saint-Christophe	13 000			65 %		35 %	
Okabé	38 615			65 %		35 %	
Villeparisis	18 623			100 %		–	
Herblay – XIV Avenue	14 200			100 %		–	
Pierrelaye (RP)	9 750			100 %		–	
Gennevilliers (RP)	18 863			100 %		–	
Family Village® Le Mans Ruaudin (RP)	23 800			100 %		–	
Family Village® Aubergenville (RP)	38 620			100 %		–	
Brest – Guipavas (RP)	28 000			100 %		–	
Limoges (RP)	28 000			75 %		25 %	
Divers centres commerciaux (6 actifs)	34 170			n/a		n/a	
Sous-total France	**624 621**	**160,8**	**2 677**		**2 024**		**653**
Barcelone – San Cugat	20 488			100 %		–	
Bellinzago	20 491			100 %		–	
Le Due Torri	33 680			100 %		–	
Pinerolo	8 108			100 %		–	
Rome – Casetta Mattei	15 385			100 %		–	
Ragusa	12 609			100 %		–	
Casale Montferrato	8 288			100 %		–	
Sous-total International	**120 107**	**37,0**	**538**		**538**		**–**
ACTIFS CONTRÔLÉS	**744 728**	**197,9**	**3 216**		**2 563**		**653**
Paris – Les Boutiques gare du Nord	3 750			40 %		60 %	
Roubaix – Espace Grand' Rue	13 538			33 %		67 %	
Châlons – Hôtel de Ville	5 250			40 %		60 %	
PARTICIPATIONS MINORITAIRES	**22 538**	**6,8**	**59**		**22**		**37**
Ville du Bois	43 000			–		100 %	
Pau Quartier Libre	33 000			–		100 %	
Brest Jean-Jaurès	12 800			–		100 %	
Brest – Coat ar Gueven	13 000			–		100 %	
Thionville	8 600			–		100 %	
Bordeaux – Grand' Tour	11 200			–		100 %	
Vichy	13 794			–		100 %	
Reims – Espace d'Erlon	12 000			–		100 %	
Toulouse Saint-Georges	14 500			–		100 %	
Chambourcy (RP)	33 500			–		100 %	
Bordeaux – St-Eulalie (RP)	13 400			–		100 %	
Toulon Grand Ciel (RP)	2 800			–		100 %	
ACTIFS GÉRÉS POUR COMPTE DE TIERS	**211 600**	**41,8**	**683**		**–**		**683**
TOTAL ACTIFS EN GESTION	**978 866**	**246,5**	**3 958**		**2 584**		**1 373**

(RP) Retail Park

(28) Valeurs locatives des baux signés au 1er janvier 2013.

(29) Valeurs droits inclus.

Détail des centres en développement au 31 décembre 2012

Centre	Création/ Restructur./ Extension	À 100 % GLA créée (m²)	Loyers bruts (M€)	Invest. nets[30] (M€)	Rendement	En QP GLA créée (m²)	Loyers bruts (M€)	Invest. nets[30] (M€)	Rendement
Family Village® Le Mans 2	Création	16 200				16 200			
Family Village® Aubergenville 2	Extension	10 200				10 200			
Family Village® Roncq	Création	58 400				29 200			
Family Village® Nîmes	Création	27 400				27 400			
Retail Parks		**112 200**	**16,8**	**198**	**8,5 %**	**83 000**	**13,0**	**156**	**8,4 %**
Villeneuve-la-Garenne	Création	63 300				31 650			
La Valette-du-Var	Création	38 400				38 400			
Massy -X %	Restruct./Extens.	7 400				7 400			
Cap 3000	Restruct./Extens.	18 800				6 300			
Cœur d'Orly	Création	123 000				30 750			
Extension Aix	Extension	4 800				2 400			
Centres Commerciaux France		**255 700**	**88,7**	**1 050**	**8,4 %**	**116 900**	**42,6**	**513**	**8,3 %**
Ponte Parodi (Gênes)	Création	36 900				36 900			
Le Due Torri (Lombardie)	Extension	6 200				6 200			
Centres Commerciaux International		**43 100**	**16,2**	**169**	**9,6 %**	**43 100**	**16,2**	**169**	**9,6 %**
Total au 31 décembre 2012		**411 100**	**121,7**	**1 417**	**8,6 %**	**243 000**	**71,8**	**838**	**8,6 %**
dont Restructurations/Extensions		47 500	28,3	310	9,1 %	32 500	16,5	193	8,5 %
dont Créations d'actifs		363 600	93,4	1 107	8,4 %	210 500	55,3	645	8,6 %

(30) Budget total incluant les frais financiers et les coûts internes.

2.1.1.2. Commerce online

Le groupe Altarea Cogedim est l'un des principaux acteurs du e-commerce en France, avec sa marque RueduCommerce dont le volume d'activité a représenté 423 millions d'euros en 2012 (+ 10 %).

2.1.1.2.1. Évolution du marché[31]

En 2012, le e-commerce enregistre 45 milliards d'euros de ventes en France (+ 19 %). Les grands sites marchands enregistrent pour leur part une croissance des ventes de + 7 % à périmètre constant[32].

Cette croissance a été notamment tirée par la création de 17 000 nouveaux sites marchands (+ 17 %), pour atteindre un total de 117 500 sites marchands en France. Sur ce total, moins de 100 sites ont une activité supérieure à 100 millions d'euros.

Le m-commerce est également en forte hausse, pour atteindre un volume estimé à 1 milliard d'euros en 2012 (soit 2,5x les ventes de 2011, estimées à 400 millions d'euros). Le m-commerce représente ainsi désormais 2 % du marché du e-commerce.

2.1.1.2.2. Fréquentation du site RueduCommerce.com

NOMBRE DE VISITEURS
(NOMBRE TOTAL DE CONNEXIONS SUR LE SITE)[33]

Le site RueduCommerce.com enregistre une hausse de son trafic de + 17 % sur un an, passant de 156 à 181 millions de visiteurs sur l'année (soit une moyenne mensuelle de 15,1 millions de visiteurs). Cette croissance excède celle de l'ensemble des sites pureplayers généralistes, qui s'élève à 9 %[34].

Parmi ces visiteurs, 7,8 % sont issus de comportements mobiles : utilisation d'applications dédiées ou navigation sur le site (version mobile ou classique) au moyen de Smartphones ou de tablettes.

NOMBRE DE VISITEURS UNIQUES (VU) MENSUELS MOYENS
(INTERNAUTES AYANT VISITÉ LE SITE AU MOINS UNE FOIS SUR UNE PÉRIODE D'UN MOIS)[35]

RueduCommerce maintient également son positionnement de site leader, dans le « Top 10 » des sites marchands généralistes en France[36].

Sites marchands généralistes		VU Mensuels moyens 2012, en milliers
1	Amazon	12 428
2	CDiscount	9 168
3	Fnac	8 592
4	PriceMinister	7 544
5	La Redoute	7 371
6	Carrefour	6 667
7	Vente-privee.com	6 047
8	**RueduCommerce.com**	**5 095**
9	3 Suisses	4 469
10	Pixmania	4 339

Si ce « top 10 » présente peu d'évolutions par rapport à 2011, il faut toutefois noter la montée en puissance des sites des enseignes de distribution issues du commerce physique, dont 10 font aujourd'hui parti du Top 40 des sites leader de e-commerce en France[37] (contre 7 en 2011). Cela confirme la vision d'Altarea Cogedim d'être présent sur les deux canaux (physique et online), au même titre que ses clients enseignes.

2.1.1.2.3. Performances de RueduCommerce

À l'origine distributeur online de produits techniques, RueduCommerce est le premier site à avoir lancé en France une place de marché (la « Galerie »), dont le fonctionnement présente de nombreuses similitudes avec celui d'un centre commercial.

En 2012, le site enregistre un volume d'affaires de 423 millions d'euros (+ 10 %), issu à hauteur de 75 % de la distribution en propre et à hauteur de 25 % de la Galerie Marchande.

En M€	2012	2011	*Var.*
Distribution en propre	315,7	289,0	*+ 9 %*
CA des Commerçants de la Galerie	107,5	94,7	*+ 14 %*
Volume d'affaires	**423,2**	**383,7**	***+ 10 %***

En 2012, RueduCommerce a enregistré 2,4 millions de commandes, pour un panier moyen d'environ 201 euros.

(31) Bilan e-Commerce 2012 de la Fevad.
(32) Baromètre iCE 40 de la Fevad (croissance des sites leaders, à périmètre constant).
(33) Données Xiti.
(34) Données Médiamétrie//NetRating, moyenne janvier-novembre 2012.
(35) Données Médiamétrie//NetRating, moyenne janvier-novembre 2012.
(36) Classement Médiamétrie//NetRating selon le nombre de visiteurs uniques mensuels (i.e. nombre d'internautes ayant visité le site au moins une fois sur une période d'un mois) sur la période janvier-novembre 2012.
(37) Baromètre iCE 40 de la Fevad.

ÉVÉNEMENTS DE L'ANNÉE 2012

2012 a été pour RueduCommerce l'année de l'intégration au sein d'Altarea Cogedim et de la mise en œuvre d'un important programme d'investissements. Parmi les innovations technologiques et les « expériences multicanal » phares, on notera :

- Innovations technologiques :
  - la refonte de l'ergonomie du site et la simplification du parcours d'achat ;
  - le lancement en novembre 2012 de l'application mobile, devenue l'une des principales applications de m-commerce en France avec plus de 100 000 téléchargements réalisés en moins de 2 mois à fin décembre,
- Synergies multicanal :
  - la montée en gamme et le recrutement de 240 nouveaux marchands, dont 14 enseignes présentes dans les centres commerciaux du groupe Altarea Cogedim[38] ;
  - les opérations de cross-marketing en matière publicitaire (par exemple, publicité géolocalisée sur RueduCommerce pour les 25 principaux centres commerciaux du Groupe).

LA GALERIE MARCHANDE ONLINE

RueduCommerce exploite depuis 2007 la « Galerie », une place de marché en ligne qui offre via le site RueduCommerce.com un support de vente à un cybermarchand partenaire, en échange d'une commission sur les ventes réalisées par ce dernier.

	2012	2011	2010	*CAGR*
CA Commerçants partenaires (M€ HT)	107,5 M	94,7 M	67,9 M	*+ 26 %*
Commissions RDC	9,4 M	7,5 M	5,0 M	*+ 38 %*
Taux commission	8,8 %	8,0 %	7,3 %	*+ 1,5 pt*
Nb de commandes	1,10 m	0,93 m	0,74 m	*+ 22 %*
Panier moyen (TTC)	130,5 €	138,2 €	128,8 €	*+ 1,6 €*

Au cours de l'année, le volume d'affaires de la Galerie a fortement augmenté (+ 14 % par rapport à 2011), résultant de la forte croissance des univers mode, maison, jardin et bricolage notamment.

Le taux de commission moyen associé s'élève à 8,8 %, gagnant 0,8 point par rapport à 2011 grâce à un mix produit plus rémunérateur (mode, jardin et maison notamment, principaux « univers » de la Galerie Marchande après l'électroménager).

À moyen terme, l'objectif du Groupe est d'attirer l'essentiel des enseignes présentes dans ses centres physiques sur la place de marché de RueduCommerce. À cet effet RueduCommerce a lancé en 2012 les « shops in shop » (espaces spécifiques dédiés par marque, inclus dans le site RueduCommerce.com) dont le fonctionnement est relativement similaire à celui des corners des grands magasins. Cette offre à destination des enseignes alliant espace de vente physique et online est actuellement sans équivalent et constitue un facteur de différentiation pour le Groupe qui ira croissant avec l'essor du multicanal.

LA DISTRIBUTION DE PRODUITS HIGH-TECH

Dans un marché français très déprimé (repli de 2,8 % des produits High-Tech)[39], le chiffre d'affaires High-Tech réalisé par RueduCommerce progresse fortement à 315,7 millions d'euros (+ 9 %) pour un panier moyen important (241 € TTC). Cette surperformance confirme le savoir-faire de RueduCommerce dans ce secteur.

	2012	2011	*Var.*
CA Distribution	315,7 M€	289,0 M€	*+ 9 %*
Nb de commandes	1,29 m	0,93 m	*+ 5 %*
Panier moyen (TTC)	241 €	237 €	*+ 2 %*

RÉSULTATS DU GROUPE RUEDUCOMMERCE

En M€	31/12/2012		31/12/2011
Chiffre d'affaires Distribution	315,7	*+ 9 %*	289,0
Achats consommés et autres	(291,3)		(262,1)
Marge brute	**24,4**	***– 9 %***	**26,9**
% du CA	*7,7 %*		*9,3 %*
Commissions Galerie Marchande	9,4		7,5
Frais de structure nets	(39,9)		(28,0)
Cash-flow opérationnel	**(6,0)**		**6,4**
% du CA	*– 1,9 %*		*10,5 %*

Sur l'exercice 2012, RueduCommerce a fait l'objet de nombreux investissements techniques (site, application mobile…), marketing et humains (recrutements de profils experts) afin de sécuriser son activité et accélérer son développement, notamment par la croissance de la Galerie Marchande.

À court terme, ces investissements ont impacté négativement le cash-flow opérationnel 2012.

Du point de vue opérationnel, le Groupe s'est fixé pour objectif d'atteindre 1 milliard d'euros de volume d'activité à horizon 4 à 5 ans et de figurer dans le Top 5 des sites de e-commerce en France. Sur le plan financier, le retour à la rentabilité est l'un des objectifs à moyen terme du Groupe.

2012 a également été marquée par le rachat par le groupe Altarea Cogedim de la participation détenue par les minoritaires (20 %) dans Altacom, holding de détention de la société RueduCommerce.

(38) Et 50 enseignes additionnelles en cours de discussion.
(39) Sur les 11 premiers mois de l'année (source GfK).

Par ailleurs, une offre publique de retrait des actions de RueduCommerce avec retrait obligatoire (OPRO) des minoritaires a été annoncée par Altacom le 27 février 2013, marquant ainsi l'achèvement de l'intégration de RueduCommerce dans le groupe Altarea Cogedim.

2.1.2. LOGEMENT

2.1.2.1. Tendances 2012

L'année 2012 a été marquée par une forte baisse de l'activité commerciale de logements neufs : avec environ 73 700 lots vendus[40], soit le niveau le plus bas depuis 16 ans, les ventes sont en retrait de 28 % comparé aux 103 300 lots vendus en 2011.

Plusieurs facteurs se sont cumulés : le contexte économique difficile entamant la confiance des acquéreurs, le resserrement des conditions de crédit malgré des taux très bas, des incitations fiscales diminuées depuis fin 2011 ainsi que l'incertitude liée à l'environnement fiscal et réglementaire.

La baisse des mises en chantier (– 24 %[41]) et des autorisations administratives (– 12 %[42]) en 2012 devrait accentuer le manque de logements neufs.

Ce manque, estimé à près de 1 million en France, fait du logement un véritable enjeu des politiques publiques, qu'il s'agisse de l'accession pour tous ou de l'investissement privé. Ainsi, deux dispositifs de soutien au logement neuf sont d'ores et déjà entrés en vigueur depuis le 1er janvier 2013 : la réforme du Prêt à taux zéro (PTZ+) et l'aide à l'investissement locatif dite « Duflot ». Celle-ci sera plus attractive que le Scellier (réduction d'impôt de 18 % *vs* 13 % pour le Scellier) moyennant une dimension plus sociale (plafonnement des loyers et plafonnement des ressources des locataires).

Par ailleurs, des réflexions sont en cours pour inciter les investisseurs institutionnels à revenir sur le marché du logement neuf.

2.1.2.2. Une adaptation de l'offre qui porte ses fruits

CAPITALISER SUR LES ATOUTS « MARQUE COGEDIM »

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

ÉVOLUTION DE LA GAMME DE PRODUITS

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

- trois segments de haut de gamme se définissant par un positionnement élevé en termes d'architecture, de qualité et de localisation. Ces gammes proposent des logements à plus de 5 000 €/m² en Île-de-France et plus de 3 600 €/m² en Régions, jusqu'aux programmes d'exception ;
- deux segments de milieu et entrée de gamme : tout en maintenant l'exigence de qualité Cogedim, les programmes de ces gammes « A et B » sont conçus pour répondre spécifiquement :
  - au besoin de logements en accession adaptés à la **solvabilité de nos clients**,
  - au souhait des investisseurs particuliers de bénéficier du **nouveau dispositif « Duflot »**,
  - à la volonté des collectivités publiques de développer des **opérations « à prix maîtrisés »**[43].

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

- Résidences seniors Cogedim Club® (Sèvres, Pégomas, Chambéry…) ;
- Résidences Affaire (Apparthotel Paris Nanterre, Courbevoie) ;
- Résidences étudiantes (Toulouse, Nanterre, Saint-Ouen…).

DES LANCEMENTS ADAPTÉS À LA RÉALITÉ DU MARCHÉ

En 2012, Cogedim a privilégié les programmes de moyennes gammes, pour lesquels la demande du marché est forte : 71 % des lancements commerciaux ont été effectués dans ces deux gammes de produits.

(40) Source : estimation FPI dans son communiqué de presse du 14 février 2013.

(41) Source : ministère de l'Écologie, chiffres et statistiques – décembre 2012 – variation du 3e trimestre 2012 par rapport à la même période de 2011.

(42) Idem note précédente.

(43) Opérations pour lesquelles les prix de vente sont plafonnés, en contrepartie d'un prix de foncier négocié à un niveau réduit. En 2012, Altarea Cogedim a développé des opérations à prix maîtrisés en Île-de-France (Saint-Ouen, Nanterre, Bagneux…) comme en région (Nice Méridia).

DES RÉSERVATIONS[44] EN LIGNE AVEC LE MARCHÉ EN 2012

Réservations en valeur et en lots[45]

Les réservations réalisées par le Groupe en 2012 s'établissent à 861 millions d'euros TTC et 3 197 lots.

	2012	2011	*Var.*
Ventes au détail	646 M€	843 M€	*– 23 %*
Ventes en bloc	215 M€	362 M€	*– 41 %*
Total en valeur	**861 M€**	**1 205 M€**	***– 29 %***
Ventes au détail	2 103 lots	2 523 lots	*– 17 %*
Ventes en bloc	1 094 lots	1 674 lots	*– 35 %*
Total en lots	**3 197 lots**	**4 197 lots**	***– 24 %***

L'écart entre la baisse en valeur (– 29 %) et en lots (– 24 %) est le reflet de la progression des réservations dans les moyennes gammes, pour lesquelles le prix de vente moyen par unité est plus faible.

Les ventes en accession représentent 63 % des réservations en 2012 (en valeur), confirmant l'intérêt pour la pierre comme valeur refuge.

Les ventes en bloc aux investisseurs institutionnels sont en baisse de 41 % comparé à l'année 2011, qui avait été marquée par un volume très important de ventes à des établissements médicaux en Île-de-France.

Réservations par gamme de produit

En M€ TTC	Moyennes gammes	Haut de gamme	Résidences Services	Total	% par région
IDF	274	172	25	**471**	55 %
PACA	85	38	3	**126**	15 %
Rhône-Alpes	74	83	0	**157**	18 %
Grand Ouest	45	29	34	**107**	12 %
Total	**477**	**322**	**62**	**861**	***100 %***
% par gamme	*56 %*	*37 %*	*7 %*		

Conséquence de la stratégie de lancement exposée ci-avant, la part des réservations dans les gammes « A et B » a dépassé sensiblement celle des réservations dans les segments haut de gamme.

Le taux d'écoulement mensuel des nouvelles opérations lancées dans les gammes « A et B » s'élève à 31 % en moyenne sur l'année, et les placements ont augmenté de + 4 % en valeur comparé à 2011[46], dans un marché national pourtant en baisse très significative dans les mêmes gammes.

Au global, ce mouvement ne compense cependant pas la baisse de la demande sur le haut de gamme, mais correspond parfaitement à l'évolution de la demande, permettant à Cogedim de conserver ses parts de marché.

SIGNATURES NOTARIÉES

En M€ TTC	Moyennes gammes	Haut de gamme	Résidences Services	Total	% par région
IDF	177	302	26	**505**	*59 %*
PACA	78	26	–	**104**	*12 %*
Rhône-Alpes	66	97	–	**164**	*19 %*
Grand Ouest	46	20	20	**87**	*10 %*
Total	**367**	**446**	**46**	**860**	***100 %***
% par gamme	*43 %*	*52 %*	*5 %*		
2011 sans Laennec				**879**	
Var.				*– 2 %*	
2011 Total				**1 070**	
Var.				*– 20 %*	

Hors effet exceptionnel du programme Laennec en 2011, le niveau de signatures notariées reste stable entre 2011 et 2012.

2.1.2.3. Résultat opérationnel

Le chiffre d'affaires et la marge immobilière connaissent une forte progression (respectivement de + 15 % et de + 26 %), fruit des gains de parts de marché réalisés par Cogedim au cours des trois dernières années.

CHIFFRE D'AFFAIRES[47]

En M€ TTC	Moyennes gammes	Haut de gamme	Résidences Services	Total	% par région
IDF	177	413	8	**598**	*63 %*
PACA	72	41	–	**113**	*12 %*
Rhône-Alpes	50	86	4	**139**	*15 %*
Grand Ouest	81	7	10	**98**	*10 %*
Total	**380**	**547**	**22**	**949**	***100 %***
% par gamme	*40 %*	*58 %*	*2 %*		
2011				**822**	
Var.				*+ 15 %*	

(44) Réservations nettes des désistements.

(45) En quote-part consolidée.

(46) 477 millions d'euros en 2012 vs 460 millions d'euros en 2011.

(47) Chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement selon les normes IFRS. L'avancement technique est mesuré par l'avancement du poste construction sans prise en compte du foncier.

MARGE IMMOBILIÈRE[48] ET CASH-FLOW OPÉRATIONNEL

En M€	31/12/2012		31/12/11
Chiffre d'affaires	948,6	*+ 15 %*	821,5
Coût des ventes	(820,7)		(719,9)
Marge immobilière	**127,8**	***+ 26 %***	**101,7**
% du CA	*13,5 %*		*12,4 %*
Production stockée	57,4		63,0
Frais de structure	(84,3)		(83,1)
Autres	(0,3)		4,5
Cash-flow opérationnel	**100,6**	***+ 17 %***	**86,1**
% du CA	*10,6 %*		*10,5 %*

Le taux de marge opérationnelle est stable à 10,6 % : la croissance de l'activité s'est accompagnée d'une bonne maîtrise des frais de structure malgré les investissements d'avenir.

BACKLOG

À fin 2012, le backlog[49] logements s'établit à 1 414 millions d'euros, soit 18 mois de chiffre d'affaires, ce qui continue de conférer au Groupe une excellente visibilité sur ses résultats futurs en promotion logement.

En M€ TTC	CA acté non avancé	CA réservé non acté	Total	% par région	Nb de mois
IDF	594	293	**887**	*63 %*	
PACA	77	76	**153**	*11 %*	
Rhône-Alpes	178	68	**245**	*17 %*	
Grand Ouest	79	49	**128**	*9 %*	
Total	**928**	**486**	**1 414**	***100 %***	**18**
Répartition	*66 %*	*34 %*			
2011	**1 137**	**483**	**1 620**		
Var.			*– 13 %*		

2.1.2.4. Gestion des engagements

Décomposition de l'offre à la vente au 31 décembre 2012 (611 millions d'euros TTC) en fonction du stade d'avancement opérationnel

	–	<--- Risque --->		+
Phases opérationnelles	**Montage (foncier non acquis)**	**Foncier acquis / chantier non lancé**	**Foncier acquis / chantier en cours**	**Logements achevés en stock**
Dépenses engagées (en M€ HT)	15	12		
Prix de revient de l'offre à la vente (en M€ HT)		75	210	1
Offre à la vente (611 M€ TTC)	**226**	**109**	**275**	**1**
En %	*37 %*	*18 %*	*45 %*	*ns*
	Dont livrés	*en 2013* *en 2014* *en 2015*	*57 M€* *146 M€* *72 M€*	

GESTION DE L'OFFRE À LA VENTE

55 % de l'offre à la vente concernent des programmes dont la construction n'a pas encore été lancée et pour lesquels les montants engagés correspondent essentiellement à des frais d'études, de publicité et d'indemnités d'immobilisations (ou cautions) versés dans le cadre des promesses sur le foncier avec possibilité de rétractation (promesses unilatérales principalement).

45 % de l'offre sont actuellement en cours de construction. Seuls 57 millions d'euros (sur 275 millions d'euros) correspondent à des lots à livrer d'ici fin 2013.

Le stock de produits finis est, quant à lui, quasiment nul (1 million d'euros).

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

(49) Le backlog 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 les notaires.

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

- la volonté de privilégier la signature de foncier sous promesse de vente unilatérale plutôt que des promesses synallagmatiques ;
- une forte précommercialisation requise lors de l'acquisition du foncier puis au moment de la mise en chantier ;
- un accord requis du Comité des engagements à toutes les étapes de l'opération : signature de la promesse, lancement de la commercialisation, acquisition du foncier et démarrage des travaux ;
- l'abandon ou la renégociation des opérations dont la commercialisation serait décevante.

Dans l'environnement actuel, une attention particulière est portée au lancement de nouvelles affaires, qui se fait en fonction du niveau et du rythme d'écoulement de l'offre à la vente, afin de garantir une gestion prudente des engagements du Groupe.

LA GESTION DU CYCLE

Grâce à la mise en place de critères prudentiels, Cogedim contrôle l'essentiel de son portefeuille foncier au travers d'options unilatérales qui ne seront exercées qu'en fonction de la réussite commerciale des programmes.

OFFRE À LA VENTE[50] ET PORTEFEUILLE FONCIER[51]

En M€ TTC	< 1 an	> 1 an	Total 2012	Nb de mois	2011
Offre à la vente	611		**611**	*9*	633
Portefeuille foncier	1 967	1 490	**3 457**	*48*	2 988
Total Pipeline	**2 578**	**1 490**	**4 068***	***57***	**3 621**
2011	**2 906**	**715**	**3 621**		
Var	*– 11 %*	*+ 108 %*	*+ 12 %*		

** Soit environ 13 550 logements*

Le pipeline résidentiel (offre à la vente + portefeuille foncier) est composé :

- **à moins d'un an,** d'opérations orientées principalement vers des produits d'entrée et milieu de gamme répondant aux attentes du marché existant ;
- **à plus d'un an,** d'opérations « tous produits » permettant au Groupe de saisir des opportunités dans toutes les gammes dès la reprise du marché.

2.1.3. BUREAU

2.1.3.1. Conjoncture et positionnement du Groupe

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE[52]

Le marché de l'investissement enregistre 11 milliards d'euros échangés sur le marché français, en repli de 8 % par rapport à l'année dernière. Le contexte économique conduit les investisseurs à faire preuve d'une grande prudence et à se positionner sur des actifs « core » neufs ou restructurés et loués à long terme.

PLACEMENTS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE[53]

En Île-de-France, la demande placée en 2012 s'établit à 2,4 millions de m². Après un 1er semestre calme, l'activité des 3e et 4e trimestres a permis de limiter la baisse par rapport à 2011 à 3 %.

Les déménagements d'entreprises restent essentiellement motivés par les politiques d'optimisation des surfaces et surtout la recherche de loyers moins élevés. Dans ce contexte économique peu propice, les investisseurs prennent peu de risques en termes de placements, en évitant la construction en blanc et en préférant limiter les risques de développement sur des clés en main (qui restent cependant rares, les entreprises différant les prises de décision immobilières).

Pour la 3e année consécutive, l'offre immédiate demeure quasi stable avec 3,6 millions de m² disponibles en Île-de-France au 1er janvier 2013. La part du neuf / restructuré diminue progressivement et s'élève à 19 %.

En région, le marché reste très attentiste et disparate : certains quartiers d'affaires en mutation présentent de réelles opportunités de développement de l'offre tertiaire (exemple : quartier de la Part-Dieu à Lyon), quand d'autres villes sont actuellement marquées par un stock important.

2.1.3.2. Activité de l'année 2012

En matière d'immobilier d'entreprise, le Groupe intervient auprès des investisseurs institutionnels avec les trois offres de services suivantes :

(50) L'offre à la vente est constituée des lots disponibles à la vente et exprimée en chiffre d'affaires TTC.

(51) Le portefeuille foncier est constitué par les programmes maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, quasi exclusivement sous forme unilatérale) dont le lancement n'a pas encore eu lieu et exprimée en chiffre d'affaires TTC.

(52) Données Jones Lang LaSalle du 4e trimestre 2012.

(53) Données CBRE du 4e trimestre 2012.

1. En qualité de promoteur en signant des VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement) ou des CPI (Contrat de Promotion Immobilière) pour lesquels il assume le coût et le délai de réalisation.

Par son savoir-faire, le Groupe est à même d'apporter des réponses « clé en main » efficientes aux utilisateurs, comme le montrent les réalisations ci-dessous :

- *livraison du siège social de Pomona à Antony (Croix-de-Berny),* bâtiment de 13 425 m² SHON construit en co-promotion avec Life Invest ;
- *lancement de la construction du siège social de Mercedes Benz France, à Montigny-le-Bretonneux :* ensemble immobilier de 19 400 m² HON (bureaux + centre de formation) loué pour 12 ans fermes à Mercedes France (livraison prévue fin 2013).

Malgré un contexte peu porteur pour le lancement d'opération en blanc, le Groupe a néanmoins réussi à se positionner en tant que promoteur, assumant les risques d'exécution et de livraison, sur des développements dont la sortie est sécurisée par un investisseur qui assume le risque locatif :

- *Construction du « Sisley » à Saint-Denis (parc d'affaire Landy 2)* : immeuble de bureaux de 22 000 m² HON en partie loué à Siemens.
- *Paris – Laennec :* réalisation d'un ensemble immobilier tertiaire pour le compte d'un investisseur institutionnel.
- *Paris – Rue des Archives :* rénovation de 2 bâtiments tertiaires pour le compte d'un investisseur international.
- *Marseille – Euromed Center :* quartier mixte de 63 000 m² HON (4 immeubles de bureaux, un hôtel 4*, des commerces et un parking public), dont les travaux de la 1re tranche ont démarré en juin.
- *Lyon :* 2 immeubles de bureaux vendus à un assureur français.

En hôtellerie, le Groupe confirme son savoir-faire :

- *Livraison du Radisson Blu à Nantes :* restructuration de l'ancien palais de justice en hôtel 4* de 142 chambres et 10 850 m² SHON.
- *Transformation de l'Hôtel-Dieu à Marseille en Hôtel 5 * (InterContinental)* : travaux en cours pour une ouverture de l'hôtel prévue en 2013.
- *Massy – Place du Grand Ouest :* projet d'un hôtel de 150 chambres environ, dans le cadre d'un projet mixte de 100 000 m² HON.

2. En réalisant des missions de conseil et de prestation (Maître d'Ouvrage Délégué…), en assurant par exemple pour le compte d'un propriétaire les missions d'un promoteur en contrepartie d'honoraires :

- *Livraison Avenue de Matignon, Paris :* MOD pour la restructuration d'un immeuble de 8 050 m² HON, commercialisé à 100 % avant la livraison.

3. En tant qu'investisseur, fund et asset manager à travers AltaFund (dans lequel le Groupe détient une quote-part limitée à environ 17 %).

Le 5 juillet 2012, AltaFund a acquis un immeuble de bureaux « *prime* » de 9 900 m² utiles et 220 places de stationnement, situé au 128/130 boulevard Raspail à Paris (6e arrondissement).

Cet immeuble bénéficiera d'une restructuration complète à compter du 1er avril 2013, une fois libéré par ses occupants actuels (Crédit Agricole). Le profil de risque et d'investissement de cette 1re acquisition illustre parfaitement les critères d'investissement d'AltaFund.

TRANSACTIONS 2012

Depuis le début de l'année, le Groupe a signé trois accords portant sur 108 800 m² et représentant un chiffre d'affaires prévisionnel de 248 millions d'euros TTC en quote-part pour le Groupe.

	Surface HON	Valeur
Paris, Rue des Archives	26 400 m²	
Marseille, Euromed Center	63 000 m²	
Montigny, VEFA Mercedes B.	19 400 m²	
Total livré	**108 800 m²**	**248 M€**

LIVRAISONS

Au cours de l'année 2012, le groupe Altarea Cogedim a livré 2 immeubles de bureaux et un hôtel 4* développant au total 32 325 m².

	Surface HON
Paris, Avenue de Matignon (Bureaux)	8 050
Antony, Croix-de-Berny (siège Pomona)	13 425
Nantes, palais de justice (Hôtel Radisson Blu)	10 850
Total livré	**32 325**

PROJETS MAÎTRISÉS

Au 31 décembre 2012, le Groupe maîtrise 22 projets d'immobilier d'entreprise représentant un potentiel total de 564 000 m² SHON, et comportant également 4 hôtels.

En milliers de m² SHON, à 100 %	MOD	Promotion	Total
Bureaux	76	425	**502**
Hôtels		57	**57**
Autres (logistique…)		5	**5**
Total maîtrisé	**76**	**488**	**564**

2.1.3.3. Chiffre d'affaires et cash-flow opérationnel

En M€	31/12/2012		31/12/2011
Chiffre d'affaires	113,6	*+ 11 %*	102,0
Marge immobilière	**7,3**	***+ 134 %***	**3,1**
% du CA	*6,5 %*		*3,1 %*
Prestation de services externes	**5,3**	***– 13 %***	**6,1**
Production stockée	5,1		3,9
Frais de structure	(12,2)		(11,7)
Autres	(0,4)		(1,3)
Cash-flow opérationnel	**5,1**	***n/a***	**0,1**
% du CA	*4,4 %*		*0,1 %*

Dans un contexte difficile, Altarea Cogedim affiche un chiffre d'affaires 2012 de 113,6 millions d'euros (+ 11 %) et une reprise des profits.

La marge immobilière s'établit à 7,3 millions d'euros avec un ratio sur chiffre d'affaires en hausse de 3,4 points. Cette évolution s'explique par un nombre d'opérations en cours de travaux plus important, présentant des rentabilités supérieures.

Au vu du backlog et des succès commerciaux de l'année, le Groupe prévoit une contribution fortement accrue du pôle Bureau en 2013, avec un impact significatif des opérations Raspail, Mercedes et Euromed, notamment.

2.1.3.4. Backlog[54] VEFA/CPI et MOD

Le backlog VEFA/CPI représente 176,9 millions d'euros à fin décembre 2012, comparé à 157 millions d'euros l'année précédente. Le Groupe dispose également d'un backlog d'honoraires de MOD stable de 5,3 millions d'euros.

(54) Chiffre d'affaires HT sur les ventes notariées restant à comptabiliser à l'avancement, placements non encore régularisés par acte notarié et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

2.2. RÉSULTATS CONSOLIDÉS

2.2.1. RÉSULTATS

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe est en très forte croissance à 1 584,0 millions d'euros (+ 42 %), en raison notamment de la 1re intégration de RueduCommerce en compte de résultat. À périmètre constant[55], le chiffre d'affaires consolidé augmente de + 13 % à 1 259 millions d'euros, avec une contribution positive de tous les métiers : + 5 % en commerces physiques, + 15 % en logements et + 10 % en bureaux.

Au 31 décembre 2012, le FFO (Cash-flow courant des opérations) s'élève à 158,6 millions d'euros (+ 13 %). En part du Groupe, le FFO s'élève à 149,7 millions d'euros, soit 14,2 €/action (+ 8,3 %).

	2012				2011		
En M€		**Cash-flow courant des opérations (FFO)**	**Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction[56]**	**TOTAL**	**Cash-flow courant des opérations (FFO)**	**Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction**	**TOTAL**
Commerces « physiques »	190,9	+ 5 %		190,9	182,3		182,3
Commerces « online »	325,1	+ 10 % [57]		325,1	–		–
Logements	949,2	+ 15 %		949,2	822,6		822,6
Bureaux	118,8	+ 10 %		118,8	108,1		108,1
CHIFFRE D'AFFAIRES	**1 584,0**	**+ 42 %**		**1 584,0**	**1 113,1**		**1 113,1**
Commerces « physiques »	135,0	– 0 %	27,3	162,2	135,4	64,9	200,4
Commerces « online »	(6,0)	n/a	(7,9)	(13,9)	–	(1,7)	(1,7)
Logements	100,6	+ 17 %	(4,8)	95,8	86,1	(9,0)	77,1
Bureaux	5,1	n/a	(1,0)	4,0	0,1	(7,6)	(7,4)
Autres	(2,5)	n/a	(0,6)	(3,1)	(1,7)	(0,5)	(2,3)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**232,2**	**+ 6 %**	**12,9**	**245,0**	**219,9**	**46,1**	**266,1**
Coût de l'endettement net	(71,7)	– 9 %	(3,7)	(75,5)	(78,7)	(3,1)	(81,9)
Var. de valeur et résultat de cessions des IF	–		(78,4)	(78,4)	–	(80,4)	(80,4)
Résultat de cession de participation	–		0,7	0,7		(0,1)	(0,1)
Impôts sur les sociétés	(1,9)		(29,8)	(31,6)	(0,8)	(8,8)	(9,6)
RÉSULTAT NET	**158,6**	**+ 13 %**	**(98,4)**	**60,2**	**140,4**	**(46,3)**	**94,1**
dont Résultat Net, Part du Groupe	**149,7**	**+ 11 %**	**(93,8)**	**55,9**	**134,3**	**(46,0)**	**88,3**
Nombre moyen d'actions après effet dilutif (en millions)	*10,547*				*10,241*		
FFO PART DU GROUPE PAR ACTION	**14,19 €**	**+ 8,3 %**			**13,11 €**		

(55) Hors RueduCommerce.
(56) Dotations aux amortissements et aux provisions non courantes, AGA, provisions retraites, étalements des frais d'émission d'emprunts.
(57) Proforma.

2.2.1.1. Chiffre d'affaires : 1 584,0 millions d'euros (+ 42 %)

COMMERCES PHYSIQUES : 190,9 MILLIONS D'EUROS (+ 5 %)

Le chiffre d'affaires des commerces physiques comprend 160,4 millions d'euros de revenus locatifs[58] (– 1,1 %) et 18,0 millions d'euros de prestations de services réalisées avec des tiers (+ 9,6 %). Il comprend également 12,3 millions d'euros de chiffre d'affaires relatif à des ventes réalisées dans le cadre d'opération de promotion (coque de l'hypermarché de Villeneuve-la-Garenne essentiellement vendue en VEFA à Carrefour).

À la suite des opérations ayant abouti à la prise de contrôle de Cap 3000, ce dernier est désormais consolidé en intégration globale au bilan. Compte tenu de la date de réalisation de ces opérations (fin décembre 2012), les revenus issus de Cap 3000 en 2012 ont été maintenus à 33,33 % en compte de résultat[59].

COMMERCE ONLINE : 325,1 MILLIONS D'EUROS (+ 10 %)

Le chiffre d'affaires comptable provient essentiellement de la distribution en propre (315,7 millions d'euros soit + 9 %). Les commissions générées par la marketplace (9,4 millions d'euros soit + 25 %) sont en forte croissance en raison d'une part de la croissance du volume d'activité des marchands (107,5 millions d'euros soit + 13 %) et d'autre part de l'augmentation du taux moyen de commission qui s'établit à 8,8 % (+ 80 bp).

LOGEMENTS : 949,2 MILLIONS D'EUROS (+ 15 %)

Le chiffre d'affaires promotion est reconnu selon « la méthode à l'avancement »[60] proportionnellement à l'avancement technique (coûts encourus / coûts prévisionnels totaux hors foncier) et à l'avancement de la commercialisation (ventes régularisées / ventes prévisionnelles totales) des programmes.

La forte progression provient des gains de parts de marché enregistrées au cours des dernières années.

BUREAUX : 118,8 MILLIONS D'EUROS (+ 10 %)

Le chiffre d'affaires est en croissance de + 10 %. Réparti sur une dizaine d'opérations, il devrait connaître une forte augmentation en 2013 en raison du backlog engrangé depuis 2 ans.

2.2.1.2. FFO[61] : 158,6 millions d'euros (+ 13 %)

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

Le FFO du Groupe connaît pour la 9e année consécutive une croissance à deux chiffres.

CASH-FLOW OPÉRATIONNEL[62] (+ 6 %)

En 2012, le cash-flow opérationnel progresse de + 6 % à 232,2 millions d'euros, essentiellement tiré par la promotion logement (+ 17 %) et par l'activité bureau dont la contribution est redevenue nettement positive. L'impact négatif de RueduCommerce provient en totalité de l'accélération des investissements qui ont été décidés en 2012 par le Groupe. D'un point de vue comptable les investissements réalisés sur cette activité sont intégralement passés en charge.

COÛT DE L'ENDETTEMENT NET (– 9 %)

La baisse du coût de l'endettement net s'explique par la légère diminution du coût moyen de la dette d'une part (3,52 % soit – 7 bp) et par l'augmentation des frais financiers capitalisés relatifs à la montée en puissance des opérations en cours de construction d'autre part[63].

IMPÔT DÉCAISSÉ

Il s'agit de l'impôt payé par le secteur non SIIC essentiellement regroupé sous l'intégration fiscale Altareit et comprenant notamment la promotion et RueduCommerce. En 2012 le Groupe a bénéficié de déficits fiscaux qui lui ont permis de limiter le montant de l'IS à décaisser à 1,9 million d'euros. Compte tenu du profil des résultats à venir et du durcissement des règles d'imputation des déficits, le Groupe s'attend à voir ce poste augmenter au cours des prochaines années.

(58) Comptabilisés selon la norme IAS 17 « Contrats de location ».

(59) Revenus locatifs 2012 de Cap 3000 : 30,5 millions d'euros à 100 %.

(60) Suivant la norme IAS 18 « produits des activités ordinaires » et l'interprétation IFRIC 15 « contrats de construction de biens immobiliers ».

(61) Funds From Operations ou Cash-flow courant des opérations.

(62) Ou EBITDA consolidé.

(63) 9,6 millions d'euros de frais financiers relatifs à des opérations de développement ont été activés sur 2012 principalement sur les projets de Villeneuve-la-Garenne, Nîmes et Cap 3000.

2.2.1.3. Variations de valeurs et charges calculées : – 98,4 millions d'euros

	En M€
Var. de valeurs – Immeubles de placement, France	49,7
Var. de valeurs – Imm. de placement, International	(30,1)
Variation de valeurs – Instruments financiers	(78,4)
Cessions d'actifs	(5,4)
Impôts différés	(29,6)
Charges calculées[64]	(4,6)
TOTAL	**(98,4)**

La perte enregistrée en 2012 correspond principalement à la variation de valeur du portefeuille de swaps consécutive à la forte baisse des taux intervenue au cours de l'année.

La charge comptable d'impôt différé (non cash) est en quasi-totalité liée au secteur de la promotion et correspond aux décalages temporels entre le résultat IFRS et le résultat fiscal.

NOMBRE MOYEN D'ACTIONS APRÈS EFFET DILUTIF

Le nombre moyen d'actions après effet dilutif est le nombre moyen d'actions émises dilué des plans de stock-options et actions gratuites attribuées au 31 décembre 2012 après prise en compte de l'autocontrôle et de l'impact du dividende payé en action[65].

2.2.2. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

Au 31 décembre 2012, l'ANR EPRA d'Altarea Cogedim s'établit à 1 620,7 millions d'euros, en hausse de + 3,6 % par rapport au 31 décembre 2011.

Ramené par action, l'ANR est de 148,60 €/action, soit une baisse de – 3,4 % après effet dilutif du dividende 2012 versé en titres[66].

ANR GROUPE	31/12/2012 En M€	31/12/2012 €/action		31/12/2011 En M€	31/12/2011 €/action
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS PART DU GROUPE	**1 023,7**	**93,8**		**988,1**	**97,1**
(1) Impact des titres donnant accès au capital	–			–	
(2) Retraitement d'impôt différé au bilan sur actifs non SIIC (actifs à l'international)	38,0			42,9	
(2) Impôt effectif sur plus-values latentes des actifs non SIIC*	(50,3)			(53,1)	
(3) Retraitement des droits déduits sur les valeurs d'actifs au bilan	134,5			131,6	
(3) Droits et frais de cession estimés*	(86,2)			(77,8)	
(4) Autres plus-values latentes	381,9			406,5	
(5) Part des commanditées**	(15,7)			(16,8)	
ANR « EPRA NNNAV » DE LIQUIDATION DILUÉ* **	**1 425,9**	**130,7**	**– 6,4 %**	**1 421,5**	**139,7**
Retraitement des droits et frais de cession estimés*	86,2			77,8	
Part des commanditées**	(0,9)			(0,9)	
ANR DE CONTINUATION DILUÉ* **	**1 511,1**	**138,5**	**– 5,9 %**	**1 498,4**	**147,2**
Réintégration des droits déduits sur les valeurs d'actifs au bilan	(134,5)			(131,6)	
Retraitement de l'impôt effectif sur plus-values latentes des actifs non SIIC*	50,3			53,1	
Retraitement des instruments financiers	177,1			127,0	
Retraitement de la part des commanditées**	16,6			17,7	
ANR EPRA DILUÉ * **	**1 620,7**	**148,6**	**– 3,4 %**	**1 564,6**	**153,7**
** En fonction du mode de cession envisagé (actif ou titres)*					
*** Dilution maximale de 120 000 actions*					
**** Nombre d'actions dilué*	*10 909 159*			*10 176 535*	

(64) Dotations aux amortissements et aux provisions non courantes, AGA, provisions retraites, étalements des frais d'émission d'emprunts.

(65) Création de 732 624 actions en date du 11 juin 2012.

(66) Lors du versement du dividende 2012 d'un montant de 9,0 €/action, les actionnaires se sont vu proposer la possibilité de souscrire des actions nouvelles à un cours de 94,31 €/action. Cette opération a entraîné la création de 732 624 actions (taux de souscription de 76,77 %) permettant ainsi de renforcer les fonds propres du Groupe à hauteur de 69 millions d'euros.

2.2.2.1. Principes de calcul

EPRA NNNAV

L'EPRA NNNAV représente la valeur liquidative de l'ensemble des actifs et des passifs du Groupe. Il se calcule à partir des capitaux propres consolidés IFRS (part du Groupe) auxquels sont faits certains retraitements.

(1) Impact des titres donnant accès au capital

Il s'agit de l'impact de l'exercice des stock-options dans la monnaie ainsi que de l'acquisition de titres permettant de couvrir les plans d'AGA attribués et qui ne sont pas couverts par l'autocontrôle (hors contrat de liquidité).

Au 31 décembre 2012, l'ensemble des plans attribués sont couverts par les actions détenues en autocontrôle.

Le nombre d'actions dilué tient compte de l'intégralité des actions souscrites dans le cadre du versement du dividende en titres, soit 732 624 actions[66].

(2) Fiscalité latente

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

Dans l'ANR EPRA NNNAV, Altarea Cogedim a tenu compte des modalités de détention de ces actifs ne figurant pas dans le périmètre SIIC puisque l'impôt pris en compte correspond à l'impôt qui serait effectivement dû soit en cas de cession de titres, soit en cas de cession d'immeubles.

(3) Droits de mutation

Dans les comptes consolidés IFRS les immeubles de placements sont comptabilisés pour leur valeur d'expertise hors droits. Dans le calcul de l'ANR EPRA NNNAV, les droits à payer déduits en comptabilité sont réintégrés pour le même montant et de nouveaux droits sont estimés en fonction du mode de cession (titres ou actifs) qui les minimise.

(4) Autres plus-values latentes

Elles sont constituées de la réestimation de la valeur des actifs suivants :

- deux fonds de commerces hôteliers (hôtel Wagram et Résidence hôtelière de l'Aubette),
- le pôle de gestion locative et de développement commerces (Altarea France),
- le pôle promotion (Cogedim),
- le pôle e-commerce (RueduCommerce),
- le pôle d'investissement en immobilier d'entreprise (AltaFund).

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

Par rapport au 31 décembre 2011, la valeur des titres Cogedim reste inchangée, et correspond au milieu de la fourchette de l'expertise Accuracy. Par conséquent, la plus-value latente sur les titres Cogedim diminue donc mécaniquement à due concurrence de sa contribution au résultat consolidé du Groupe de l'année.

La valeur des titres de RueduCommerce reste également inchangée par rapport à l'année dernière.

(5) Part des commandités

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

ANR DE CONTINUATION

L'ANR de continuation représente le montant des fonds propres nécessaires pour reconstituer le patrimoine du Groupe à l'identique en conservant la même structure financière. Il est calculé post fiscalité latente.

Son calcul se fait à partir de l'EPRA NNNAV en réintégrant la valeur des droits de mutation.

ANR EPRA

L'ANR EPRA représente la valeur de marché des capitaux propres dans une optique de continuation d'exploitation long terme. Il suppose une activité de gestion classique dans laquelle les actifs ont vocation à être détenus et exploités dans la durée.

Les retraitements par rapport à l'ANR de continuation sont :

- l'annulation de la valeur des droits sur les actifs immobiliers,
- l'annulation de l'impôt sur les plus-values latentes (les actifs n'ayant pas vocation à être vendus),
- le retraitement du mark-to-market des instruments financiers (ils sont supposés être détenus jusqu'à leur maturité),
- l'annulation de la part des commandités.

(66) Lors du versement du dividende 2012 d'un montant de 9,0 €/action, les actionnaires se sont vu proposer la possibilité de souscrire des actions nouvelles à un cours de 94,31 €/action. Cette opération a entraîné la création de 732 624 actions (taux de souscription de 76,77 %) permettant ainsi de renforcer les fonds propres du Groupe à hauteur de 69 millions d'euros.

2.2.2.2. Variation de l'ANR EPRA

	€/action
ANR EPRA au 31 décembre 2011	**153,7**
Dividende 2012	(9,0)
Dilution sur Dividende 2012 en titre	(3,9)
ANR après impact du Dividende 2012	**140,8**
FFO	14,2
Variation de valeur des actifs – France	4,9
Variation de valeur des actifs – International	(2,8)
Variation de la plus-value sur Cogedim	(4,4)
Impôts différés passifs	(2,8)
Autres	(1,2)
ANR EPRA au 31 décembre 2012	**148,6**

2.3. RESSOURCES FINANCIÈRES

2.3.1. SITUATION FINANCIÈRE

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

- une trésorerie mobilisable de 720 millions d'euros,
- des covenants consolidés robustes (LTV<60 % et ICR>2) avec une marge de manœuvre importante au 31 décembre 2012 (LTV à 49,3 % et ICR à 3,2x).

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

2.3.1.1. Ressources

Les opérations de financements montées pendant l'année 2012 ont démontré la capacité du groupe Altarea Cogedim à lever des financements à des conditions compétitives tout en diversifiant l'origine des ressources.

Les différents financements montés par le groupe Altarea Cogedim sont les suivants :

- **Corporate (530 millions d'euros)**
  - 100 millions d'euros sous forme d'obligations « unsecured » à 5 ans, émises le 21 décembre 2012 à un taux fixe de 3,65 %,
  - 150 millions d'euros dans le cadre d'un Placement Privé « unsecured » à 7 ans, émis le 28 décembre 2012 à un taux fixe de 3,97 %[67],
  - 280 millions d'euros de financements corporate auprès des banques habituelles du Groupe avec une duration moyenne de 4,0 ans.
- **Hypothécaire (42 millions d'euros sur divers projets)**

Par ailleurs, le Groupe s'est doté d'un programme BMTN susceptible d'être activé en fonction des opportunités ainsi que d'un programme de Billets de Trésorerie dont les premières émissions ont commencé avec succès début janvier 2013 à des conditions particulièrement compétitives.

Ces différentes opérations témoignent de la confiance des partenaires bancaires historiques ainsi que de nouveaux investisseurs dans la qualité de crédit du Groupe alors même que l'année 2012 a été marquée par une nette dégradation de l'environnement économique en Europe.

Concernant la promotion, la dette nette a fortement diminué au cours de l'année 2012 (passant de 234 millions d'euros à 135 millions d'euros[68], soit une baisse de – 99 millions d'euros), en lien avec la forte génération de cash-flow de cette activité. L'essentiel des besoins de financement a surtout concerné la mise en place de garanties financières d'achèvement sur les programmes résidentiels vendus en VEFA.

2.3.1.2. Trésorerie mobilisable : 720 millions d'euros

Le cash mobilisable a fortement augmenté durant la période, pour atteindre 720 millions d'euros à fin décembre 2012. Il est composé de :

- 643 millions d'euros de ressources au niveau corporate (cash et autorisations confirmées), qui couvrent déjà les échéances à venir,
- et 77 millions d'euros d'autorisations de crédits confirmés non utilisés adossés à des projets spécifiques.

2.3.1.3. Dette par nature

Au 31 décembre 2012, la dette financière nette du groupe Altarea Cogedim s'élève à 2 186 millions d'euros contre 2 081 millions d'euros au 31 décembre 2011 (+ 105 millions d'euros).

En M€	Déc. 2012	Déc. 2011
Dette corporate	776	738
Dette hypothécaire	1 302	1 172
Dette acquisitions[69]	288	271
Dette promotion	142	163
Total Dette brute	**2 508**	**2 344**
Disponibilités	(322)	(263)
Total Dette nette	**2 186**	**2 081**

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

(67) Ce tirage est assorti de covenants spécifiques sur Foncière Altarea (LTV ≤ 50 % et ICR ≥ 2,0x).

(68) Hors dette d'acquisition.

(69) Cogedim et RueduCommerce.

2.3.1.4. Covenants financiers

PRINCIPAUX COVENANTS CORPORATE

	Covenant	31.12.2012	31.12.2011	Delta
LTV[70]	⩽ 60 %	49,3 %	51,2 %	– 190 bps
ICR[71]	⩾ 2,0 x	3,2 x	2,8 x	+ 0,4 x

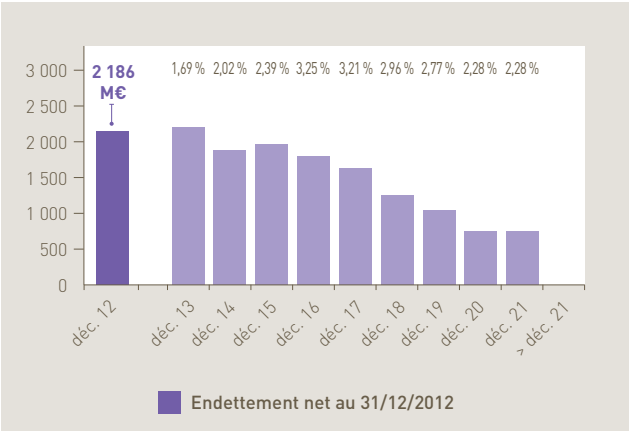
AUTRES COVENANTS SPÉCIFIQUES

Au 31 décembre 2012, l'ensemble des covenants du Groupe sont respectés.

2.3.2. COUVERTURE ET MATURITÉ

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

NOMINAL (M€) ET TAUX DE COUVERTURE MOYEN[72]



En 2012, le Groupe a restructuré une partie de son portefeuille de swaps afin de ramener le taux moyen couvert à des taux de marché pour les 2 prochaines années.

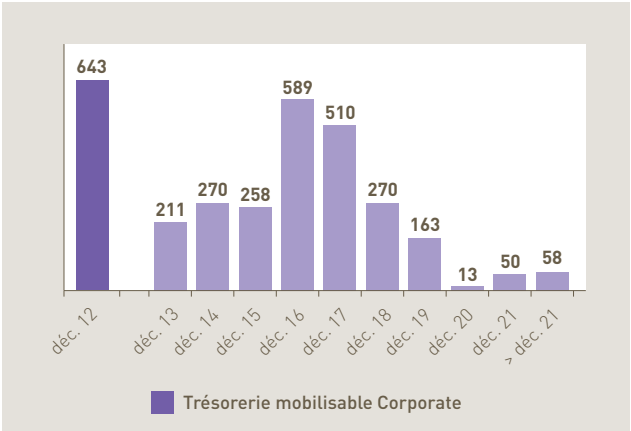
COÛT DE LA DETTE

Le coût de financement moyen du groupe Altarea Cogedim s'établit à 3,52 % marge incluse au 31 décembre 2012, contre 3,59 % à fin 2011.

MATURITÉ DE LA DETTE

La maturité moyenne de l'endettement s'établit à 4,3 ans au 31 décembre 2012 contre 4,7 années fin décembre 2011. 51,9 % de l'endettement existant est constitué de dette de nature hypothécaire adossée à des actifs stabilisés et/ou en développement.

Échéancier de la dette du Groupe (hors promotion, en M€)



Les financements corporate montés en 2012 permettent de couvrir les prochaines échéances tout en prenant de l'avance sur la politique de refinancement du groupe Altarea Cogedim.

(70) LTV « Loan-to-Value » = Endettement net / Valeur réévaluée du patrimoine droits inclus.
(71) ICR = Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net (colonne « Cash-Flow courant des opérations »).
(72) Swaps et dette à taux fixe après restructuration des couvertures de janvier 2013.

Compte de résultat analytique au 31 décembre 2012

	2012			2011		
En millions d'euros	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total
Revenus locatifs	160,4	–	160,4	162,1	–	162,1
Autres charges	(14,6)	–	(14,6)	(13,4)	–	(13,4)
Loyers nets	**145,8**	–	**145,8**	**148,8**	–	**148,8**
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)
Frais de structure nets	**(20,3)**	**(1,5)**	**(21,7)**	**(21,5)**	**(2,7)**	**(24,2)**
Part des sociétés associées	**9,4**	**(3,0)**	**6,4**	**8,2**	**(6,2)**	**2,0**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**–**	**(1,7)**	**(1,7)**	**–**	**(1,8)**	**(1,9)**
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	**–**	**4,8**	**4,8**	**–**	**6,3**	**6,3**
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	**–**	**19,6**	**19,6**	**–**	**70,0**	**70,0**
Indemnités (frais) de transaction	**–**	**9,1**	**9,1**	**–**	**(0,6)**	**(0,6)**
RÉSULTAT COMMERCES PHYSIQUES	**135,0**	**27,3**	**162,2**	**135,4**	**64,9**	**200,4**
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)	–	–	–
Marge Distribution	**24,4**	**(0,0)**	**24,4**	**–**	**–**	**–**
Commissions Galerie Marchande	**9,4**	**–**	**9,4**	**–**	**–**	**–**
Charges d'exploitation	**(39,9)**	**(0,3)**	**(40,2)**	**–**	**–**	**–**
Frais de structure nets	**(39,9)**	**(0,3)**	**(40,2)**	**–**	**–**	**–**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**–**	**(6,4)**	**(6,4)**	**–**	**–**	**–**
Indemnités (frais) de transaction	**–**	**(1,2)**	**(1,2)**	**–**	**(1,7)**	**(1,7)**
RÉSULTAT COMMERCES ONLINE	**(6,0)**	**(7,9)**	**(13,9)**	**–**	**(1,7)**	**(1,7)**
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)
Marge immobilière	**127,8**	**–**	**127,8**	**101,7**	**–**	**101,7**
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)
Frais de structure nets	**(26,9)**	**(1,9)**	**(28,8)**	**(15,7)**	**(3,3)**	**(18,9)**
Part des sociétés associées	**(0,3)**	**–**	**(0,3)**	**0,1**	**–**	**0,1**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**–**	**(2,9)**	**(2,9)**	**–**	**(1,1)**	**(1,1)**
Indemnités (frais) de transaction	**–**	**–**	**–**	**–**	**(4,6)**	**(4,6)**
RÉSULTAT LOGEMENTS	**100,6**	**(4,8)**	**95,8**	**86,1**	**(9,0)**	**77,1**
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)
Marge immobilière	**7,3**	**–**	**7,3**	**3,1**	**–**	**3,1**
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)
Frais de structure nets	**(1,9)**	**(0,7)**	**(2,6)**	**(1,7)**	**(0,9)**	**(2,6)**
Part des sociétés associées	**(0,4)**	**–**	**(0,4)**	**(1,3)**	**–**	**(1,3)**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**–**	**(0,3)**	**(0,3)**	**–**	**(0,3)**	**(0,3)**
Indemnités (frais) de transaction	**–**	**–**	**–**	**–**	**(6,4)**	**(6,4)**
RÉSULTAT BUREAUX	**5,1**	**(1,0)**	**4,0**	**0,1**	**(7,6)**	**(7,4)**
Autres (Corporate)	(2,5)	(0,6)	(3,1)	(1,7)	(0,5)	(2,3)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**232,2**	**12,9**	**245,0**	**219,9**	**46,1**	**266,1**
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)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	**160,4**	**(68,6)**	**91,8**	**141,2**	**(37,5)**	**103,7**
Impôts sur les sociétés	(1,9)	(29,8)	(31,6)	(0,8)	(8,8)	(9,6)
RÉSULTAT NET	**158,6**	**(98,4)**	**60,2**	**140,4**	**(46,3)**	**94,1**
Minoritaires	(8,9)	4,6	(4,3)	(6,1)	0,3	(5,8)
RÉSULTAT NET, Part du Groupe	149,7	(93,8)	55,9	134,3	(46,0)	88,3
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	*10 547 562*	*10 547 562*	*10 547 562*	*10 241 241*	*10 241 241*	*10 241 241*
RÉSULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe	**14,19**	**(8,90)**	**5,30**	**13,11**	**(4,49)**	**8,62**

Bilan au 31 décembre 2012

En millions d'euros	31/12/2012	31/12/2011
ACTIFS NON COURANTS	**3 617,5**	**3 241,2**
Immobilisations incorporelles	276,7	264,9
dont Écarts d'acquisition	*166,6*	*193,1*
dont Marques	*98,6*	*66,6*
dont Autres immobilisations incorporelles	*11,5*	*5,2*
Immobilisations corporelles	11,4	12,9
Immeubles de placement	3 200,3	2 820,5
dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur	*3 037,3*	*2 625,5*
dont Immeubles de placement évalués au coût	*163*	*195*
Participations dans les entreprises associées et autres participations non consolidées	84,7	76,5
Créances et autres actifs financiers non courants	18,3	16,9
Impôt différé actif	26	49,5
ACTIFS COURANTS	**1 504,3**	**1 402,1**
Actifs non courants détenus en vue de la vente	4,8	55,3
Stocks et en-cours nets	702,6	684,2
Clients et autres créances	456,7	390,2
Créance d'impôt sur les sociétés	1,8	1
Créances et autres actifs financiers courants	16,3	7,4
Instruments financiers dérivés	0,3	0,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	321,8	263,2
TOTAL ACTIF	**5 121,8**	**4 643,3**

CAPITAUX PROPRES	**1 362,0**	**1 116,1**
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	**1 023,7**	**988,1**
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
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	**338,2**	**128,0**
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	224,9	122,2
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	109	–
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	4,3	5,8
PASSIFS NON COURANTS	**2 371,8**	**2 259,9**
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 254,2	2 185,4
dont Prêts participatifs et comptes courants sous option à plus d'un an	*14,8*	*81,5*
dont Emprunts obligataires, non courant	*250*	–
dont Emprunts auprès des établissements de crédit	*1 972,7*	*2 088,0*
dont Autres emprunts et dettes assimilées	*16,7*	*15,8*
Autres provisions long terme	25,7	23,6
Dépôts et cautionnements reçus	29,1	25,2
Impôt différé passif	62,9	25,6
PASSIFS COURANTS	**1 388,0**	**1 267,3**
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	311,1	275,4
dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)	*282,3*	*251,0*
dont Concours bancaires (trésorerie passive)	*2,7*	*5,3*
dont Autres emprunts et dettes financières	*26,1*	*19,2*
Instruments financiers dérivés	181,2	130,2
Dettes fournisseurs et autres dettes	892,9	860,5
Dettes d'impôt exigible	2,8	1,2
TOTAL PASSIF	**5 121,8**	**4 643,3**

3

COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

3.1. INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ 44

3.2. ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE 45

3.3. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ 46

3.4. ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS 47

3.5. ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS 48

3.6. COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE 49

3.7. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS 50

1. Principes et méthodes comptables 50
2. Changements comptables 63
3. Secteurs opérationnels 64
4. Faits significatifs de l'exercice 67
5. Périmètre de consolidation 70
6. Regroupement d'entreprises 79
7. Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 81
8. Notes sur l'état de la situation financière consolidée 84
9. Notes sur l'état du résultat global consolidé 101
10. Notes sur l'état des flux de trésorerie 106
11. Instruments financiers et risques de marché 108
12. Dividendes proposés et versés 112
13. Parties liées 112
14. Engagements du Groupe 114
15. Effectif et engagements envers les salariés 116
16. Événements postérieurs à la date de clôture 118

3.8. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES 118

3.9. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES 119

3.1. INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

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

3.2. ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

En millions d'euros	Note	31/12/2012	31/12/2011
ACTIFS NON COURANTS		**3 617,5**	**3 241,2**
Immobilisations incorporelles	8.1	276,7	264,9
dont Écarts d'acquisition		*166,6*	*193,1*
dont Marques		*98,6*	*66,6*
dont Autres immobilisations incorporelles		*11,5*	*5,2*
Immobilisations corporelles	8.2	11,4	12,9
Immeubles de placement	8.3	3 200,3	2 820,5
dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur		*3 037,3*	*2 625,5*
dont Immeubles de placement évalués au coût		*163*	*195*
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	49,5
ACTIFS COURANTS		**1 504,3**	**1 402,1**
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
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
TOTAL ACTIF		**5 121,8**	**4 643,3**

CAPITAUX PROPRES		**1 362,0**	**1 116,1**
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	**8.11**	**1 023,7**	**988,1**
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
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		**338,2**	**128,0**
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		224,9	122,2
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée		109	–
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		4,3	5,8
PASSIFS NON COURANTS		**2 371,8**	**2 259,9**
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	8.12	2 254,2	2 185,4
dont Prêts participatifs et comptes courants sous option à plus d'un an		*14,8*	*81,5*
dont Emprunts obligataires, non courant		*250*	–
dont Emprunts auprès des établissements de crédit		*1 972,7*	*2 088,0*
dont Autres emprunts et dettes assimilées		*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
PASSIFS COURANTS		**1 388,0**	**1 267,3**
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	8.12	311,1	275,4
dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)		*282,3*	*251,0*
dont Concours bancaires (trésorerie passive)		*2,7*	*5,3*
dont Autres emprunts et dettes financières		*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
TOTAL PASSIF		**5 121,8**	**4 643,3**

3.3. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

En millions d'euros	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)
LOYERS NETS	**9.1**	**145,8**	**148,8**
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)
MARGE IMMOBILIÈRE	**9.2**	**140,7**	**105,7**
Chiffre d'affaires distribution et autres		315,7	–
Achats consommés		(289,0)	–
Dotation nette aux provisions sur actif circulant		(2,3)	–
MARGE DISTRIBUTION	**9.3**	**24,4**	**–**
COMMISSIONS GALERIE MARCHANDE	**9.4**	**9,4**	**–**
Prestations de services externes		24,0	23,7
Production immobilisée et stockée		74,7	82
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)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	**9.5**	**(92,6)**	**(41,4)**
Autres produits et charges		(7,3)	(8,6)
Dotations aux amortissements		(6,9)	(1,1)
Indemnités (frais) de transaction		7,9	(13,3)
AUTRES	**9.6**	**(6,3)**	**(23,0)**
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
RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS DE PLACEMENT	**9.6**	**(0,8)**	**5,5**
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)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		**239,3**	**265,3**
Coût de l'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
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		**91,8**	**103,8**
Impôt sur les résultats	9.9	(31,6)	(9,6)
RÉSULTAT NET		**60,2**	**94,1**
dont Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA		55,9	88,3
dont Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		4,3	5,8
Résultat net Part des actionnaires d'Altarea SCA de base par action (€)	**9.10**	**5,37**	**8,81**
Résultat net Part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)	**9.10**	**5,30**	**8,62**

Autres éléments du résultat global :

	exercice 2012	exercice 2011
RÉSULTAT NET	**60,2**	**94,1**
Écart de conversion		
dont impôts		
Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat		
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	(1,0)	(0,1)
dont impôts	*0,3*	*0,0*
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	**(1,0)**	**(0,1)**
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	**(1,0)**	**(0,1)**
RÉSULTAT GLOBAL	**59,2**	**94,0**
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

3.4. ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

En millions d'euros	Note	exercice 2012	exercice 2011
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net total consolidé		**60,2**	**94,1**
Élim. de la charge (produit) d'impôt	9.9	31,6	9,6
Élim. des charges (produits) d'intérêts nettes		75,4	82,0
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		**167,2**	**185,8**
Élim. du résultat des entreprises associées	8.4	(5,7)	(0,9)
Élim. des amortissements et provisions		13,2	4,0
Élim. des ajustements de valeur	10	57,0	10,4
Élim. des résultats de cessions [1]		(0,0)	(4,2)
Élim. des produits de dividendes		(0,0)	(0,2)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	8.11	4,5	6,7
Marge brute d'autofinancement		**236,2**	**201,7**
Impôts payés	8.7	(2,1)	(3,0)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	8.7	(45,2)	17,4
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		**188,9**	**216,0**
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
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
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		**(224,1)**	**(55,9)**
Flux de trésorerie des activités de financement			
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
Émission 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)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		**96,4**	**(159,2)**
Variation de la trésorerie		**61,2**	**0,9**
Trésorerie d'ouverture	**10**	**257,9**	**257,0**
Trésorerie et équivalents de trésorerie		263,2	262,4
Découvert bancaire		(5,3)	(5,5)
Trésorerie de clôture	**10**	**319,1**	**257,9**
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 présentées nettes 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.

3.5. ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En millions d'euros	Capital	Primes liées au capital	Élimination des actions propres	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
Au 1er janvier 2011	**120,5**	**586,8**	**(17,7)**	**299,7**	**989,2**	**41,5**	**1 030,8**
Résultat net	–	–	–	*88,3*	*88,3*	*5,9*	*94,1*
Écart actuariel sur engagements de retraite	–	–	–	*(0,1)*	*(0,1)*	–	*(0,1)*
Écart 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*
Élimination 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[1]	66,4
Autres	–	0,0	–	0,0	0,0	(0,0)	0,0
Au 31 décembre 2011	**120,5**	**509,9**	**(26,9)**	**384,6**	**988,1**	**128,0**	**1 116,1**
Résultat net	–	–	–	*55,9*	*55,9*	*4,3*	*60,2*
Écart actuariel sur engagements de retraite	–	–	–	*(0,6)*	*(0,6)*	*(0,0)*	*(0,6)*
Écart 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[2]*	*172,4*
Titres subordonnés à durée indéterminée	–	–	–	–	–	*109,0[3]*	*109,0*
Valorisation des paiements en actions	–	–	–	*3,0*	*3,0*	*0,0*	*3,0*
Élimination des actions propres	–	–	*13,1*	*(11,5)*	*1,6*	–	*1,6*
Transactions avec les actionnaires	11,2	(28,3)	13,1	(13,7)	(17,7)	215,1	197,4
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	(1,8)	(1,8)[4]	(65,3)[1] [4]	(67,1)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	(0,0)	(0,0)	56,0[5]	56,0
Autres	–	–	–	(0,0)	(0,0)	0,1	0,0
Au 31 décembre 2012	**131,7**	**481,6**	**(13,8)**	**424,3**	**1 023,7**	**338,2**	**1 362,0**

(1) En 2011, les 66,4 millions d'euros sont relatifs pour l'essentiel à la prise de contrôle de la société RueduCommerce.
En 2012, (63,2) millions d'euros concernent l'OPA sur RueduCommerce.

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

(4) En 2012, sur les (1,8) million d'euros affectant les capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA, (1,7) million d'euros concernent le rachat d'une participation de 20 % auprès des fondateurs de la société RueduCommerce dans la société Altacom, holding de la société RueduCommerce et qui porte sa participation à 100 %. Les (0,1) million d'euros restants sont liés à la relution Altareit.
Cette opération de rachat affecte également les capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales à hauteur de (1,9) million d'euros. L'impact de la relution Altareit sur les capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales s'élève à (0,2) million d'euros.

(5) Les 56,0 millions d'euros concernent principalement le changement de méthode d'intégration de l'ensemble Altablue 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.

3.6. COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE

	2012			2011		
En millions d'euros	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total
Revenus locatifs	160,4	–	160,4	162,1	–	162,1
Autres charges	(14,6)	–	(14,6)	(13,4)	–	(13,4)
Loyers nets	**145,8**	–	**145,8**	**148,8**	**–**	**148,8**
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)
Frais de structure nets	**(20,3)**	**(1,5)**	**(21,7)**	**(21,5)**	**(2,7)**	**(24,2)**
Part des sociétés associées	**9,4**	**(3,0)**	**6,4**	**8,2**	**(6,2)**	**2,0**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**–**	**(1,7)**	**(1,7)**	**–**	**(1,8)**	**(1,9)**
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	**–**	**4,8**	**4,8**	**–**	**6,3**	**6,3**
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	**–**	**19,6**	**19,6**	**–**	**70,0**	**70,0**
Indemnités (frais) de transaction	**–**	**9,1**	**9,1**	**–**	**(0,6)**	**(0,6)**
RÉSULTAT COMMERCES PHYSIQUES	135,0	27,3	162,2	135,4	64,9	200,4
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)	–	–	–
Marge Distribution	**24,4**	**(0,0)**	**24,4**	**–**	**–**	**–**
Commissions Galerie Marchande	**9,4**	**–**	**9,4**	**–**	**–**	**–**
Charges d'exploitation	**(39,9)**	**(0,3)**	**(40,2)**	**–**	**–**	**–**
Frais de structure nets	**(39,9)**	**(0,3)**	**(40,2)**	**–**	**–**	**–**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**–**	**(6,4)**	**(6,4)**	**–**	**–**	**–**
Indemnités (frais) de transaction	**–**	**(1,2)**	**(1,2)**	**–**	**(1,7)**	**(1,7)**
RÉSULTAT COMMERCES ONLINE	(6,0)	(7,9)	(13,9)	–	(1,7)	(1,7)
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)
Marge immobilière	**127,8**	**–**	**127,8**	**101,7**	**–**	**101,7**
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)
Frais de structure nets	**(26,9)**	**(1,9)**	**(28,8)**	**(15,7)**	**(3,3)**	**(18,9)**
Part des sociétés associées	**(0,3)**	**–**	**(0,3)**	**0,1**	**–**	**0,1**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**–**	**(2,9)**	**(2,9)**	**–**	**(1,1)**	**(1,1)**
Indemnités (frais) de transaction	**–**	**–**	**–**	**–**	**(4,6)**	**(4,6)**
RÉSULTAT LOGEMENTS	100,6	(4,8)	95,8	86,1	(9,0)	77,1
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)
Marge immobilière	**7,3**	**–**	**7,3**	**3,1**	**–**	**3,1**
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)
Frais de structure nets	**(1,9)**	**(0,7)**	**(2,6)**	**(1,7)**	**(0,9)**	**(2,6)**
Part des sociétés associées	**(0,4)**	**–**	**(0,4)**	**(1,3)**	**–**	**(1,3)**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**–**	**(0,3)**	**(0,3)**	**–**	**(0,3)**	**(0,3)**
Indemnités (frais) de transaction	**–**	**–**	**–**	**–**	**(6,4)**	**(6,4)**
RÉSULTAT BUREAUX	5,1	(1,0)	4,0	0,1	(7,6)	(7,4)
Autres (Corporate)	**(2,5)**	**(0,6)**	**(3,1)**	**(1,7)**	**(0,5)**	**(2,3)**
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**232,2**	**12,9**	**245,0**	**219,9**	**46,1**	**266,1**
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)**
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	**160,4**	**(68,6)**	**91,8**	**141,2**	**(37,5)**	**103,7**
Impôts sur les sociétés	**(1,9)**	**(29,8)**	**(31,6)**	**(0,8)**	**(8,8)**	**(9,6)**
RÉSULTAT NET	**158,6**	**(98,4)**	**60,2**	**140,4**	**(46,3)**	**94,1**
Minoritaires	**(8,9)**	**4,6**	**(4,3)**	**(6,1)**	**0,3**	**(5,8)**
RÉSULTAT NET, Part du Groupe	**149,7**	**(93,8)**	**55,9**	**134,3**	**(46,0)**	**88,3**
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	*10 547 562*	*10 547 562*	*10 547 562*	*10 241 241*	*10 241 241*	*10 241 241*
RÉSULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe	**14,19**	**(8,90)**	**5,30**	**13,11**	**(4,49)**	**8,62**

3.7. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

1. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

1.1. Déclaration de conformité et référentiel comptable de la Société

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

Aucune norme ou interprétation nouvellement en vigueur depuis le 1er 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

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

Normes et interprétations n'ayant pas été appliquées par anticipation et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2012 :
- **IFRS 10 :** États financiers consolidés
- **IFRS 11 :** Partenariats
- **IFRS 12 :** Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités
- **IAS 27R :** États 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 :** Évaluation 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)**
  - **IAS 1** : Présentation des états financiers
  - **IAS 16** : Immobilisations corporelles
  - **IAS 32** : Instruments financiers : présentation
  - **IAS 34** : Information financière intermédiaire
  - **IFRS 1** : 1re application des normes IFRS
- **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 RueduCommerce (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 goodwills 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 le goodwill, la marque et les logiciels issus de la prise de contrôle en 2011 de la société RueduCommerce (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 8.3 « Immeubles de placement et actifs destinés à la vente »),
- 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 8.11 « 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 courant

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.

À noter que la norme prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition ; les corrections 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 online, une baisse du volume d'affaires (chiffre d'affaires augmenté des ventes réalisées 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 comptabilisées 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 RueduCommerce 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 RueduCommerce (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 RueduCommerce 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 2011), en Italie à 4 % (idem en 2011) et, en Espagne à 1,5 % (idem en 2011).

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 et mis à jour en 2012 par la Commission des Opérations de Bourse. Les experts font par ailleurs référence au *RICS appraisal and Evaluation standards* publié par la Royal Institute of Chartered Surveyors (Red Book).

1.9.1. 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.

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 précommercialisation, préalablement à la signature des promesses d'achat de foncier, phase administrative : obtention des autorisations avec le cas échéant signature de promesses d'achat de foncier), dès lors qu'il existe une assurance raisonnable d'obtenir les autorisations administratives. Ils concernent principalement les dépenses suivantes :
- les honoraires d'études et de gérance externes et internes au Groupe ;
- les honoraires juridiques ;
- les coûts de démolition (le cas échéant) ;
- les indemnités d'immobilisation ou les cautions sur foncier ;
- les indemnités d'éviction ;
- les coûts de construction ;
- les frais financiers selon IAS 23 révisée.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour ces immeubles – enregistrés dans les comptes au coût – est effectué au moins une fois l'an un test de dépréciation ou à chaque fois qu'il existe des indices de perte de valeur (augmentation du prix de revient, baisse des valeurs locatives attendues, retard 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 complément achevé en tenant compte des conditions de marché à la date d'évaluation et des spécificités de l'actif. À cette valeur est déduit le montant des dépenses non encore engagées à la date de clôture.

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

1.10. 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 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. À 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'État Futur d'Achèvement » ou en « Contrat de Promotion Immobilière ». Le prix de revient comprend le prix d'acquisition des terrains, les coûts de construction (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) Évaluation et comptabilisation des actifs financiers

- Les actifs disponibles à la vente se composent de titres de participation dans des sociétés non consolidées et sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont comptabilisées dans une rubrique distincte des capitaux propres, « les autres éléments du résultat global », les dépréciations sont

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

2) Évaluation et comptabilisation des passifs financiers
- Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur du montant reçu, moins les coûts de transaction directement attribuables. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du Taux d'intérêt effectif (TIE). 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 s'il n'inclut aucune obligation contractuelle de remettre de la trésorerie ou un autre actif financier ou d'échanger des actifs ou passifs avec une autre entité à des conditions défavorables pour l'émetteur ; à ce titre, les Titres Subordonnées à Durée Indéterminée émis par Altarea SCA sont des instruments de capitaux propres donnant droit indirectement au souscripteur à des intérêts résiduels dans le centre commercial Cap 3000 situé à Saint-Laurent-du-Var détenu par les sociétés 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 épargne entreprise (PEE).

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) X (probabilité qu'a l'entreprise de verser ces droits) X (actualisation) X (coefficient de charges patronales) X (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 : turnover 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 (UES), 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 garanties 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 établies. 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 refacturables (charges locatives, impôts locaux,...) au locataire, mais restant à la charge du propriétaire du fait de leur plafonnement ou de la vacance des surfaces locatives.

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

b) Marge immobilière

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

Elle correspond principalement à la marge réalisée par les secteurs Logements et Bureaux ainsi qu'à la marge résultant de la cession de programmes connexes à l'activité de développement de centres commerciaux (coques 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'État Futur d'Achèvement et de Contrat de Promotion Immobilière est concernée par cette méthode.

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

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

Autrement dit, la marge immobilière est évaluée selon la méthode de la comptabilisation à l'avancement du revenu pour ces opérations de promotion, sur la base des critères suivants :
- opération acceptée par le cocontractant,
- 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, 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 services qui lorsqu'elles sont associées aux ventes de produits et sont reconnues à l'expédition ; dans l'autre cas, elles sont reconnues à l'avancement au cours de la période où le service a été offert, notamment la publicité qui est reconnue 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 RueduCommerce. 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. À ce titre, la norme IAS 17 prévoit que les droits d'entrée sont étalés linéairement sur la durée ferme du bail.

INDEMNITÉS DE RÉSILIATION

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

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

INDEMNITÉS D'ÉVICTION

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

a) Remplacement d'un locataire

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

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

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

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

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

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

Un versement initial effectué à ce titre représente des préloyers 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 :

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

1.23. 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 valorisé 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 [1]),
- 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 variations de valeur, charges calculées et indemnités (frais) de transaction telles que définies 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 :
  - Commerces physiques : les loyers nets ;
  - Commerces online : la marge brute distribution, les commissions de la Galerie Marchande ;
  - Logements et Bureaux : la marge immobilière.
- Frais de structure nets qui regroupent les prestations de services venant absorber une partie des frais de structure et les charges d'exploitation.
- Les charges d'exploitation s'entendent comme étant :
  - les charges de personnel hors les charges calculées y afférentes et définies ci-après,
  - les autres charges de fonctionnement hors les dotations nettes aux amortissements et provisions non courantes,
  - les autres produits et autres charges du secteur hors les frais de transaction définis ci-après,
  - les dépenses couvertes par des reprises de provisions utilisées.
- La part des 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 charges calculées définies ci-après.

(1) Fund From Operations

LIGNE IMPÔT

Il s'agit de l'impôt exigible de la période hors impôts différés et 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) attribuable aux actionnaires minoritaires des filiales. Après déduction de la part du Cash-flow courant des opérations (FFO) revenant aux minoritaires est présenté le **Cash-flow courant des opérations (FFO), part du Groupe** soit la part revenant aux actionnaires d'Altarea SCA puis le **Cash-flow courant des opérations (FFO), part du Groupe par action**.

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

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

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

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

ANR de l'année précédente

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

LIGNE RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

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

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

Les **charges calculées** regroupent :

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

En millions d'euros	31 décembre 2011 tel que publié antérieurement	Changement de méthode IAS 19	31 décembre 2011 après prise en compte des changements comptables
ACTIFS NON COURANTS	**3 241,2**	**–**	**3 241,2**
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
ACTIFS COURANTS	**1 402,1**	**–**	**1 402,1**
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
TOTAL ACTIF	**4 643,3**	**–**	**4 643,3**
CAPITAUX PROPRES	**1 116,1**	**–**	**1 116,1**
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	**988,1**	**–**	**988,1**
Capital, primes et réserves	899,9	(0,1)	899,8
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	88,2	0,1	88,3
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	**128,0**	**–**	**128,0**
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
PASSIFS NON COURANTS	**2 259,8**	**–**	**2 259,8**
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
PASSIFS COURANTS	**1 267,3**	**–**	**1 267,3**
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
TOTAL PASSIF	**4 643,3**	**–**	**4 643,3**

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. Éléments de résultat par secteur opérationnel

	2012			2011		
En millions d'euros	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total
Revenus locatifs	160,4	–	160,4	162,1	–	162,1
Autres charges	(14,6)	–	(14,6)	(13,4)	–	(13,4)
Loyers nets	**145,8**	**–**	**145,8**	**148,8**	**–**	**148,8**
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)
Frais de structure nets	**(20,3)**	**(1,5)**	**(21,7)**	**(21,5)**	**(2,7)**	**(24,2)**
Part des sociétés associées	**9,4**	**(3,0)**	**6,4**	**8,2**	**(6,2)**	**2,0**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**–**	**(1,7)**	**(1,7)**	**–**	**(1,8)**	**(1,9)**
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	**–**	**4,8**	**4,8**	**–**	**6,3**	**6,3**
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	**–**	**19,6**	**19,6**	**–**	**70,0**	**70,0**
Indemnités (frais) de transaction	**–**	**9,1**	**9,1**	**–**	**(0,6)**	**(0,6)**
RÉSULTAT COMMERCES PHYSIQUES	**135,0**	**27,3**	**162,2**	**135,4**	**64,9**	**200,4**
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)	–	–	–
Marge Distribution	**24,4**	**(0,0)**	**24,4**	**–**	**–**	**–**
Commissions Galerie Marchande	**9,4**	**–**	**9,4**	**–**	**–**	**–**
Charges d'exploitation	**(39,9)**	**(0,3)**	**(40,2)**	**–**	**–**	**–**
Frais de structure nets	**(39,9)**	**(0,3)**	**(40,2)**	**–**	**–**	**–**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**–**	**(6,4)**	**(6,4)**	**–**	**–**	**–**
Indemnités (frais) de transaction	**–**	**(1,2)**	**(1,2)**	**–**	**(1,7)**	**(1,7)**
RÉSULTAT COMMERCES ONLINE	**(6,0)**	**(7,9)**	**(13,9)**	**–**	**(1,7)**	**(1,7)**
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)
Marge immobilière	**127,8**	**–**	**127,8**	**101,7**	**–**	**101,7**
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)
Frais de structure nets	**(26,9)**	**(1,9)**	**(28,8)**	**(15,7)**	**(3,3)**	**(18,9)**
Part des sociétés associées	**(0,3)**	**–**	**(0,3)**	**0,1**	**–**	**0,1**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**–**	**(2,9)**	**(2,9)**	**–**	**(1,1)**	**(1,1)**
Indemnités (frais) de transaction	**–**	**–**	**–**	**–**	**(4,6)**	**(4,6)**
RÉSULTAT LOGEMENTS	**100,6**	**(4,8)**	**95,8**	**86,1**	**(9,0)**	**77,1**
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)
Marge immobilière	**7,3**	**–**	**7,3**	**3,1**	**–**	**3,1**
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)
Frais de structure nets	**(1,9)**	**(0,7)**	**(2,6)**	**(1,7)**	**(0,9)**	**(2,6)**
Part des sociétés associées	**(0,4)**	**–**	**(0,4)**	**(1,3)**	**–**	**(1,3)**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**–**	**(0,3)**	**(0,3)**	**–**	**(0,3)**	**(0,3)**
Indemnités (frais) de transaction	**–**	**–**	**–**	**–**	**(6,4)**	**(6,4)**
RÉSULTAT BUREAUX	**5,1**	**(1,0)**	**4,0**	**0,1**	**(7,6)**	**(7,4)**
Autres (Corporate)	**(2,5)**	**(0,6)**	**(3,1)**	**(1,7)**	**(0,5)**	**(2,3)**
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**232,2**	**12,9**	**245,0**	**219,9**	**46,1**	**266,1**
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)**
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	**160,4**	**(68,6)**	**91,8**	**141,2**	**(37,5)**	**103,7**
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)
RÉSULTAT NET	**158,6**	**(98,4)**	**60,2**	**140,4**	**(46,3)**	**94,1**
Minoritaires	**(8,9)**	**4,6**	**(4,3)**	**(6,1)**	**0,3**	**(5,8)**
RÉSULTAT NET, Part du Groupe	**149,7**	**(93,8)**	**55,9**	**134,3**	**(46,0)**	**88,3**
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	*10 547 562*	*10 547 562*	*10 547 562*	*10 241 241*	*10 241 241*	*10 241 241*
RÉSULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe	**14,19**	**(8,90)**	**5,30**	**13,11**	**(4,49)**	**8,62**

3.2. Éléments du Bilan par secteur opérationnel

Au 31 décembre 2012

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

Au 31 décembre 2011

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

	31/12/2012					31/12/2011				
En millions d'euros	**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
RÉSULTAT COMMERCES PHYSIQUES	**156,2**	**26,5**	**8,1**	**–**	**190,8**	**148,4**	**25,9**	**8,0**	**–**	**182,3**
Volume d'affaires global	*423,2*				*423,2*					
Chiffre d'affaires distribution	315,7	–	–	–	315,7	–	–	–	–	–
Commissions Galerie Marchande	9,4	–	–	–	9,4	–	–	–	–	–
RÉSULTAT COMMERCES ONLINE	**325,1**	**–**	**–**	**–**	**325,1**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Chiffre d'affaires	948,6	–	–	–	948,6	821,5	–	–	–	821,5
Prestations de services externes	0,6	–	–	–	0,6	1,0	–	–	–	1,0
RÉSULTAT LOGEMENTS	**949,2**	**–**	**–**	**–**	**949,2**	**822,6**	**–**	**–**	**–**	**822,6**
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[1]	6,1
RÉSULTAT BUREAUX	**117,0**	**–**	**–**	**1,8**	**118,8**	**106,6**	**–**	**–**	**1,5**	**108,1**
Autres (Corporate)	0,1	–	–	–	0,1	0,1	–	–	–	0,1
Autres	**0,1**	**–**	**–**	**–**	**0,1**	**0,1**	**–**	**–**	**–**	**0,1**
Total du Chiffre d'affaires	**1 547,6**	**26,5**	**8,1**	**1,8**	**1 584,0**	**1 077,7**	**25,9**	**8,0**	**1,5**	**1 113,1**
Volume d'Affaires Global Total	**1 645,7**	**26,5**	**8,1**	**1,8**	**1 682,1**	**1 077,7**	**25,9**	**8,0**	**1,5**	**1 113,1**

(1) Les 1,5 million 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 euros, égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés lors des vingt séances de Bourse précédant le jour de l'Assemblée Générale diminuée du montant du dividende unitaire de 9 euros décidé par l'Assemblée.

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

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

Commerces « physiques »

Le secteur des commerces physiques a enregistré une stabilité de ses taux de capitalisation[2] (+ 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 Village® résistent pour la 1re 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 » attenant situés au nord de Bordeaux (à Sainte Eulalie), le 13 avril 2012 ;
- quatre petits actifs à Mantes, Plaisir, Échirolles et Rambouillet.

À la suite de la décision du lancement des études pour une extension du centre et de la décision subséquente de doter la société 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. À l'issue de ces opérations, le Groupe, en plus de son rôle d'opérateur voit sa participation augmenter de 28,43 % et détient ainsi 61,77 % d'Altablue aux côtés de Predica 33,33 % et d'APG 4,90 %. (Se référer à la note 5.2. « Évolution du périmètre de consolidation »).

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

Commerces « online »

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

Dans un marché en forte croissance, RueduCommerce 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. « Écart d'acquisition issu de l'acquisition de RueduCommerce ».

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

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

d'affaires comptable enregistré au fur et à mesure de la construction). Le chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement des constructions s'établit à 948,6 millions d'euros, comparé à 821,5 millions d'euros à fin décembre 2011 soit une hausse de + 15 %. La marge immobilière ressort à 13,5 % du chiffre d'affaires, soit une progression de 1,1 point par rapport à 2011.

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

Dans un marché en baisse, le secteur Logements d'Altarea Cogedim maintient ses parts de marché avec 861 millions d'euros TTC de réservations [4] de logements neufs enregistrées au titre de l'année 2012 soit une baisse de 29 %. À fin décembre 2012, le backlog [5] 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 milliards d'euros échangés), 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 Antony, Hôtel Radisson Blu à Nantes dans l'ancien palais de justice et un immeuble avenue Matignon – et maîtrisant 564 000 m² SHON, confirme son positionnement d'acteur incontournable du marché. À fin 2012, le backlog est en progression et s'élève à 176,9 millions d'euros.

En 2012, en tant qu'investisseur, fund et asset manager à travers Altafund dans lequel le Groupe détient une quote-part limitée à 16,67 %, a 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.

4.2. Exercice 2011

Commerces « physiques »

Le secteur des commerces physiques a vu une légère contraction des taux de capitalisation [6] (- 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 à + 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 1er 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 :
  - l'extension de 28 600 m² du Family Village® « Les Hunaudières » situé à Ruaudin au sud-est du Mans,
  - le projet de Family Village® « Promenade de Flandre » de 60 000 m² GLA, situé sur les 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.

(3) Source : ministère du Logement ; il s'agit de réservations.

(4) Les réservations correspondent sur une période donnée aux promesses d'achat de lots immobiliers signées par des clients.

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

(6) 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.

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 1re 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[7] 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[8] de logements neufs enregistrées au titre de l'année 2011 en progression de 14 % si l'on retraite des réservations du programme Laennec d'un montant exceptionnel, 52 millions d'euros de réservations en 2011 contre 280 millions d'euros en 2010. À fin décembre 2011, le backlog[9] 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. À fin 2011, le backlog s'élève à 157 millions d'euros, 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 millions d'euros d'engagements. Il disposera à terme d'une capacité d'investissement de 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.

(7) Source : ministère du Logement ; il s'agit de réservations.

(8) Les réservations correspondent sur une période donnée aux promesses d'achat de lots immobiliers signées par des clients.

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

5. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

5.1. Liste des sociétés consolidées

		31/12/2012			31/12/2011		
SOCIÉTÉ	SIREN	Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
Commerces physiques France							
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 CARRÉ 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 DÉVELOPPEMENT 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 %
ALTABLUE 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 %

(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 précipitaires sur actions B détenues à 100 % par le Groupe.

		31/12/2012			31/12/2011		
SOCIÉTÉ	SIREN	Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
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 %
CŒUR 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 %
FONCIÈRE ALTAREA SAS	353900699	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
FONCIÈRE CÉZANNE MATIGNON SNC	348024050	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
FONCIÈRE CÉZANNE 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 CLAUSONNES INVESTISSEMENT SARL	411985468	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
LES CLAUSONNES SCI	331366682	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
LILLE GRAND PLACE SCI	350869244	IG	99,0 %	100,0 %	IG	99,0 %	100,0 %
LIMOGES INVEST SCI	488237546	IG	75,0 %	100,0 %	IG	75,0 %	100,0 %
MANTES GAMBETTA - EX ALTA COPARTS SNC	499108207	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
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 %
MONNET LIBERTÉ SNC	410936397	IP	50,0 %	50,0 %	IP	50,0 %	50,0 %
NANTERRE QUARTIER DE L'UNIVERSITÉ 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'HÔTEL DE VILLE SCI	440848984	IP	40,0 %	40,0 %	IP	40,0 %	40,0 %
SCI CŒUR D'ORLY BUREAUX	504255118	IP	25,0 %	25,0 %	IP	25,0 %	25,0 %
SCI HOLDING BUREAUX CŒUR D'ORLY	504017807	IP	50,0 %	50,0 %	IP	50,0 %	50,0 %
SCI KLEBER MASSY tupée dans CCMASSY au 4e 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 %

(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.

		31/12/2012			31/12/2011		
SOCIÉTÉ	**SIREN**	**Méthode**	**Intérêt**	**Intégration**	**Méthode**	**Intérêt**	**Intégration**
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 CŒUR D'ORLY COMMERCE	504831207	IP	25,0 %	25,0 %	IP	25,0 %	25,0 %
SNC HOLDING COMMERCE CŒUR 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 AMÉNAGEMENT MEZZANINE PARIS NORD SA	422281766	ME	40,0 %	40,0 %	ME	40,0 %	40,0 %
Société d'Aménagement 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 %
Commerces physiques Italie							
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 %
Commerces physiques Espagne							
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 %
Commerces online							
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 %
Diversification							
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 %
Logements (hors Cogedim)							
ALTA BOULOGNE SNC	334899457	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,7 %	100,0 %

(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.

		31/12/2012			31/12/2011		
SOCIÉTÉ	SIREN	Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
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 %
Bureaux (hors Cogedim)							
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 OPCI (SPPICAV)	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 %
Logements (Cogedim)							
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 FONCIÈRE 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 ASNIÈRES 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 ASNIÈRES 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 %

		31/12/2012			31/12/2011		
SOCIÉTÉ	SIREN	Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
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 SACRÉ	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 CARRÉ 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 RÉSIDENCES 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 ÉSTIENNE 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 %
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 FUVEAU	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 FONCIÈRE GLATZ	498493576	NI	0,0 %	0,0 %	ME	19,9 %	20,0 %
SAS FONCIÈRE 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 RÉPUBLIQUE	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'ÉGLISE	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 FONCIÈRE 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 %

		31/12/2012			31/12/2011		
SOCIÉTÉ	SIREN	Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
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	449666114	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 DOUVAINE - 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 À 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-LA-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 BORELLY	503396582	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,7 %	100,0 %
SCCV MASSY PQR	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 %
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 %

		31/12/2012			31/12/2011		
SOCIÉTÉ	SIREN	Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
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 À NOISY-LE-SEC	504969692	IG	49,9 %	100,0 %	IG	49,9 %	100,0 %
SNC CHERCHE MIDI 118 PARIS 6e	423192962	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,7 %	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 PREMIÈRE	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 PONTHIEU	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 LAVANDIÈRES	483286191	IG	79,7 %	100,0 %	IG	79,6 %	100,0 %
SNC RÉPUBLIQUE	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 RIVIÈRE SEINE	502436140	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,7 %	100,0 %
SCCV CŒUR 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 CÉLESTINES	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 MÉDICIS	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 SÉVERINE	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 %

		31/12/2012			31/12/2011		
SOCIÉTÉ	SIREN	Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SCI LE CLOS PASCAL À VILLEURBANNE 69	500649207	NI	0,0 %	0,0 %	IP	49,9 %	50,0 %
SCI LES CÉLESTINS À 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 PAMIERS LESTRADE	445378532	NI	0,0 %	0,0 %	IG	99,7 %	100,0 %
SCI SAINT JEAN PYRÉNÉES	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 SÈVRES	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 DÉVELOPPEMENT	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 %
SNC COGEDIM MÉDITERRANÉE	312347784	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,7 %	100,0 %
SNC COGEDIM MIDI-PYRÉNÉES	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 RÉSIDENCE	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'ÉTOILE	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 RÉSIDENCE LE RÉCITAL	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 MÉDITERRANÉE	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'ARÈNES	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 ÉCHANGE	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 %

		31/12/2012			31/12/2011		
SOCIÉTÉ	SIREN	Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
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 AQUARELLES	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 %
Bureaux (Cogedim)							
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 CŒUR 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 %
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-PRIEST	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 %

5.2. Évolution 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 OPCI, 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

À la suite de la décision du lancement des études pour une extension 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. À l'issue de ces opérations, le Groupe, en plus de son rôle d'opérateur voit sa participation augmenter de 28,43 % et détient ainsi 61,77 % d'Altablue 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 1er 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 RueduCommerce

D'autre part, le Groupe a renforcé sa participation dans la société RueduCommerce 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 stock-options au cours du 1er semestre 2012 et déduction faite de l'autocontrôle) une quote-part de 96,99 %, via sa filiale Altacom elle-même détenue à 80 % par le Groupe à la date d'acquisition. En fin d'année, la part de 20 % détenue dans Altacom par les associés fondateurs a été rachetée par le Groupe (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 RueduCommerce (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 RueduCommerce 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 RueduCommerce.

Au cours du 1er 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 »).

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

Le prix d'acquisition, en millions d'euros, ressort à :

Détermination du prix d'acquisition	RueduCommerce
Coût d'acquisition des titres (hors frais d'acquisition)	98,1
Prix d'acquisition	**98,1**

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.

À 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 RueduCommerce 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
Total actifs	**141,3**	**97,6**
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	–	–
Total dettes	**78,1**	**61,0**
Actif net	**63,2**	**36,6**
Écart d'acquisition, calculé à 100 %	37,9	
Valeur des capitaux propres à la date de prise de contrôle	**101,1**	
Quote-part des actionnaires minoritaires directs de RueduCommerce (100-96,99=3,01 %)	3,0	
Actif net acquis	**98,1**	

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

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

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 1re 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. À 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 RueduCommerce avait été acquise au 1er 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 RueduCommerce.

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

7.1. Écarts 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 3e trimestre 2012 par rapport à la même période de l'année précédente selon la FPI dans son analyse de décembre 2012) en raison d'un contexte économique et financier difficile et d'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 millions d'euros TTC à 861 millions d'euros soit une baisse de - 29 % en ligne avec les évolutions du marché ce qui lui permet de conserver sa part de marché. À fin décembre 2012, le backlog[10] 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 circonstance : les stocks achevés sont quasi nuls et les critères d'engagements[11] sont strictement maintenus, le portefeuille foncier sous promesse s'élève à 3,5 milliards, soit 48 mois d'activité, et la gamme de produits a été élargie et renouvelée pour promouvoir les produits d'entrée de gamme et de milieu de gamme de telle façon à répondre aux attentes du marché existant et bénéficier le moment venu des mesures incitatives des pouvoirs publics.

Dans un marché encore en repli par rapport à l'année passée (11 milliards d'euros échangés en France soit en repli de 8 % par rapport à l'année précédente), le secteur Bureaux n'a toujours pas repris son niveau d'avant la crise financière et économique de 2008. À fin 2012, le backlog de VEFA/CPI s'élève à 176,9 millions d'euros en progression par rapport à l'année passée.

Les principales hypothèses retenues pour le calcul de ces valeurs d'entreprise sont les suivantes :
- le taux d'actualisation retenu est égal à 11,2 % ;
- les cash-flows libres sur l'horizon du business plan reposent sur des hypothèses de volume d'activité et de taux de marge opérationnelle qui prennent en compte les hypothèses économiques et de marché connues à la date de son établissement ;
- les valeurs terminales des secteurs 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.

(10) 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.

(11) Précommercialisation avérée d'au moins 50 % avant acquisition du foncier et rythme d'écoulement avéré.

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[12] de logements neufs enregistrées au titre de l'année 2011 en progression de 14 % si l'on retraite des réservations au titre du programme Laennec qui a généré 52 millions d'euros de réservations en 2011 contre 280 millions d'euros en 2010. À fin décembre 2011, le backlog[13] 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 volatil, 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[14] sont strictement maintenus, le portefeuille foncier sous promesse est supérieur à 3,0 milliards, 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. À 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.

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. Écart d'acquisition issu de l'acquisition de RueduCommerce

En France, les ventes en e-commerce de produits et de services ont atteint les 45 milliards d'euros contre 37,7 milliards 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 RueduCommerce 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 leurs propres sites) ; la place de marché (la Galerie Marchande) de RueduCommerce croit de 14 % avec un taux de commission en forte progression de 0,8 point ; la distribution en propre de RueduCommerce 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 8e rang des sites marchands généralistes en France suivant le nombre de visiteurs uniques mensuels (i.e. le nombre d'internautes ayant visité le site au moins une fois sur une période d'un mois – classement Médiamétrie//Netrating sur la période de janvier à novembre 2012). Son taux de transformation (nombre de commandes 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 RueduCommerce 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.

(12) Les réservations correspondent sur une période donnée aux promesses d'achat de lots immobiliers signées par des clients.

(13) 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.

(14) Précommercialisation avérée d'au moins 50 % avant acquisition du foncier.

Dans ce contexte de profonde mutation et après tout juste un an depuis la prise de contrôle de RueduCommerce, 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 RueduCommerce au 31 décembre 2012 n'a été enregistrée. Au 31 décembre 2012, la valeur de RueduCommerce 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 volatil 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.

À la date d'arrêté des comptes, il n'existe pas de perte de valeur identifiée sur les projets autres que celles qui ont été constatées dans les comptes. Le prix de revient de ces projets reste en deçà de la valeur projetée des immeubles. Cette valeur est déterminée sur la base de business plans établis en interne à un horizon de 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.

Exercices 2011 et 2012

À la date de clôture de ces exercices, 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 opérationnel ».

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

8.1. Immobilisations incorporelles

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

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

	Écarts d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
Valeurs nettes au 01/01/2011	128,7	**66,6**	–	2,8	1,4	0,1	**4,3**	**199,6**
Valeurs nettes au 01/01/2012	193,1	**66,6**	–	3,5	1,1	0,5	**5,2**	**264,9**
Valeurs nettes au 31/12/2012	166,6	**98,6**	–	10,2	0,9	0,5	**11,5**	**276,7**

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

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

8.2. Immobilisations corporelles

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

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 8e) ;
- des actifs constitutifs du fonds de commerce de l'hôtel Marriott situé avenue de Wagram à Paris ;
- des actifs d'exploitation de la société RueduCommerce.

8.3. Immeubles de placement et actifs destinés à la vente

En millions d'euros	Immeubles de placement		Actifs non courants détenus en vue de la vente	Total immeubles de placements et actifs non courants détenus en vue de la vente
	évalués à la juste valeur	évalués au coût		
Au 1er janvier 2011	**2 606,4**	**150,9**	**52,7**	**2 809,9**
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
Au 31 décembre 2011	**2 625,5**	**195,0**	**55,3**	**2 875,8**
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
Au 31 décembre 2012	**3 037,3**	**163,0**	**4,8**	**3 205,1**

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
  - aux centres commerciaux en cours de construction à Villeneuve-la-Garenne et à Nîmes ; leurs livraisons devraient respectivement intervenir au 1er trimestre 2014 et au 1er trimestre 2013 ;
  - à des restructurations de zones à l'intérieur des centres en exploitation (Cap 3000 – ouverture le 28 juin 2012 après restructuration d'un « mall » de 3 000 m² avec 12 nouvelles enseignes, Bercy – ouverture le 29 juin d'un espace restructuré pour la Fnac) et/ou à des extensions de surface (Toulouse Gramont pour lequel est intervenue la livraison d'un drive et d'une extension à l'est du centre existant , le 3 octobre 2012) ;
  - à l'acquisition de la coque d'un C&A à Flins ;
- les cessions du centre commercial situé à Reims (actif destiné à la vente au 31 décembre 2011) et de deux centres commerciaux situés au nord de Bordeaux (sainte Eulalie) ainsi que de quatre petits actifs situés à Plaisir, Mantes, Échirolles et Rambouillet ;
- la variation liée 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 « Évolution du périmètre de consolidation »).

Le taux de capitalisation moyen pondéré[15] ressort, sur la valeur hors droits, à 6,22 % au 31 décembre 2012.

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 %).

À l'issue de près de 15 années de procédures, suite à une décision du Conseil d'État 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) ;
- les cessions des actifs situés à Crèches sur Saône et Thionville.

Le taux de capitalisation moyen pondéré[15] ressort, sur la valeur hors droits, à 6,21 % au 31 décembre 2011.

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 %).

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 ;
- 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 millions d'euros 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 millions d'euros fait suite au lancement des études pour le projet d'extension de Cap 3000 et à la refonte de la gouvernance d'Altablue et de sa filiale Aldeta propriétaire du centre de

(15) Le taux de capitalisation est le rendement locatif net sur la valeur d'expertise hors droits.

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.

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).

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 Échirolles, la Galerie Marchande Viallex,
- la cession d'un entrepôt situé à Rambouillet.

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

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 3e 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 million d'euros au 31 décembre 2012 contre 0,1 million au 31 décembre 2011.

Participation dans les entreprises associées

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

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

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

Le Groupe a par ailleurs souscrit à une augmentation de capital à hauteur de sa quote-part de détention dans la société Altafund VAI pour un montant de 5,7 millions d'euros et consécutive au 1er investissement dans un 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, ce transfert s'élève à 0,3 million d'euros contre 2,0 millions d'euros en 2011.

La principale participation est celle détenue dans la 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).

L'augmentation de capital 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) millions 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
Commerces physiques				
CIB SCI	49,0 %	49,0 %	1,1	0,9
SCI LIEVIN INVEST	49,0 %	49,0 %	14,3	14,7
STE AMÉNAGEMENT MEZZANINE PARIS NORD	40,0 %	40,0 %	4,2	6,1
8'33 - Future Energie SA	–	45,7 %		1,0
HOLDING LUMIÈRE SAS	–	34,0 %		0,1
SEMMARIS	33,3 %	33,3 %	58,9	53,1
Bureaux				
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
Logements				
SAS FONCIÈRE GLATZ	–	20,0 %		0,2
AUTRES			0,1	0,0
Total	**–**	**–**	**84,3**	**76,4**

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

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

En millions d'euros	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
Chiffre d'affaires	**36,8**	**37,8**
Résultat Net	**5,8**	**0,9**

8.5. Participations dans les co-entreprises

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

Quote-part au bilan des co-entreprises

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

Quote-part au compte de résultat des co-entreprises

En millions d'euros	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
Dotation nette aux provisions	(0,1)	(0,3)
Résultat Opérationnel	**34,1**	**26,2**
Coût endettement net	(8,3)	(9,9)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	(4,5)	(6,5)
Résultat avant impôts	**21,3**	**9,7**
Impôts sur les sociétés	(10,6)	(2,4)
Résultat Net	**10,7**	**7,4**

8.6. Créances et autres actifs financiers non courants et courants

En millions d'euros	Créances rattachées à des participations et comptes courants	Prêts et autres créances financières	Dépôts et cautionnements versés	Sous-total prêts et avances	Autres actifs financiers	Total créances et autres actifs bruts	Dépréciations	Net
Au 1er janvier 2011	**17,5**	**2,4**	**5,9**	**25,8**	**0,0**	**25,8**	**(0,9)**	**24,9**
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
Au 31 décembre 2011	**17,3**	**2,1**	**5,6**	**25,0**	**0,1**	**25,1**	**(0,9)**	**24,3**
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
Au 31 décembre 2012	**29,7**	**1,4**	**5,8**	**37,0**	**0,6**	**37,6**	**(3,0)**	**34,6**
Dont non courants au 31/12/2011	10,0	2,1	5,6	17,7	0,0	17,8	(0,9)	16,9
Dont courants au 31/12/2011	7,3	–	–	7,3	0,1	7,4	–	7,4
Dont non courants au 31/12/2012	14,0	1,4	5,8	21,3	0,0	21,3	(3,0)	18,3
Dont courants au 31/12/2012	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

En millions d'euros	Stocks et en-cours nets	Créances clients nettes	Autres créances d'exploitation nettes	Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	Dettes fournisseurs	Autres dettes d'exploitation	Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	BFR d'exploitation
Au 1er janvier 2011	**631,0**	**98,1**	**244,1**	**342,2**	**(319,9)**	**(402,9)**	**(722,8)**	**250,4**
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
Au 31 décembre 2011	**684,2**	**128,8**	**255,3**	**384,1**	**(339,4)**	**(466,0)**	**(805,5)**	**262,9**
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)	5,2	(0,9)	4,3	3,0
Variation de périmètre	0,1	4,8	0,6	5,4	4,7	(1,8)	2,9	8,4
Au 31 décembre 2012	**702,6**	**160,4**	**286,1**	**446,5**	**(442,2)**	**(387,4)**	**(829,6)**	**319,5**
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.

Au 31 décembre 2012, le BFR d'exploitation représente 20,2 % du chiffre d'affaires comparé à 18,7 % au 31 décembre 2011 (en tenant compte du chiffre d'affaires de la société RueduCommerce).

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

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

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

En millions d'euros	Créances d'impôt sur les sociétés	Dettes d'impôt sur les sociétés	BFR investissement
Au 1er janvier 2011	**0,8**	**(3,0)**	**(2,2)**
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)
Au 31 décembre 2011	**1,0**	**(1,2)**	**(0,2)**
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
Au 31 décembre 2012	**1,8**	**(2,8)**	**(1,0)**
Variation BFR au 31/12/2012	**0,0**	**2,1**	**2,1**
Variation BFR au 31/12/2011	**0,2**	**2,8**	**3,0**

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

8.8. Stocks et en cours

En millions d'euros	Stocks bruts	Dépréciations	Net
Au 1er janvier 2011	**634,2**	**(3,2)**	**631,0**
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
Au 31 décembre 2011	**689,3**	**(5,1)**	**684,2**
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
Au 31 décembre 2012	**708,7**	**(6,1)**	**702,6**

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 online	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
Total	**5,7**	**38,2**	**584,7**	**74,0**	**702,6**

Au 31 décembre 2011	Commerce physique	Commerce online	Promotion logement	Immobilier d'Entreprise	Total Stocks et en-cours nets
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
Total	**6,4**	**31,7**	**582,9**	**63,3**	**684,2**

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

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

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

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

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

Les stocks du secteur d'activité « commerce physique » sont relatifs à des programmes de commerce cédés en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), ainsi qu'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 RueduCommerce.

8.9. Créances clients et autres créances

En millions d'euros	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
Créances clients et comptes rattachés brut	**180,4**	**144,2**
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**
Perte de valeur à la clôture	**(20,0)**	**(15,4)**
Créances clients nettes	**160,4**	**128,8**
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
Total autres créances d'exploitation brutes	**289,9**	**259,1**
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)**
Créances d'exploitation nettes	**286,1**	**255,3**
Créances clients et autres créances d'exploitation	**446,5**	**384,1**
Créances sur cession d'immobilisations	10,2	6,1
Créances clients et autres créances d'exploitation	**456,7**	**390,2**

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

Créances clients

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

Détail des créances clients exigibles :

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

En millions d'euros	Total	Dans les temps	À 30 jours	À 60 jours	À 90 jours	Au-delà de 90 jours
Clients et comptes rattachés exigibles	**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 3,7 millions d'euros.

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 Île-de-France. Pour son activité commerce online, 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

En millions d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	442,2	339,4
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	**442,2**	**339,4**
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
Autres dettes d'exploitation	**387,4**	**466,0**
Dettes sur immobilisations	63,2	55,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	**892,9**	**860,5**

Avances et acomptes reçus des clients

Ce poste comprend les avances – clients à l'avancement, qui représentent l'excédent des sommes reçues des clients toutes taxes comprises diminué du 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'État Futur d'Achèvement de l'activité foncière de développement, ainsi que des avances contractuelles versées par des preneurs de centres commerciaux en cours de construction en Italie.

Ce poste diminue essentiellement sur l'activité 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 €)

En nombre de titres en millions d'euros	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 1er janvier 2011	**10 178 817**	**15,28**	**155 540 502**
Aucune modification sur l'exercice 2011			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2011	**10 178 817**	**15,28**	**155 540 502**
Augmentation de capital suite à exercice de l'option pour paiement du dividende en actions	732 624	15,28	11 194 495
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2012	**10 911 441**	**15,28**	**166 734 997**

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.

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à (4,8) millions d'euros contre (6,7) millions d'euros au 31 décembre 2011.

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 euros)	Dates d'exercice	Options en circulation au 31.12.2011	Attribution	Options exercées	Options annulées	Options en circulation au 31.12.2012
Plans d'options sur titres altarea								
4 janvier 2005	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
Total	**42 250**			**6 048**	**–**	**–**	**(150)**	**5 898**

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
Plans d'attribution sur titres altarea							
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
Total	**200 628**		**193 713**	**1 125**	**(136 800)**	**(2 300)**	**55 738**

(*) 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	Dette 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**
Au 1er janvier 2011	**81,4**	**–**	**2 121,3**	**47,6**	**140,3**	**2 309,2**	**25,5**	**0,1**	**2 416,2**	**5,5**	**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**
Au 31 décembre 2011	**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**
Au 31 décembre 2012	**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 au 31/12/2011	***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 au 31/12/2012	***14,8***	*250,0*	*1 864,8*	*40,7*	*67,2*	***2 222,7***	*16,5*	*0,2*	***2 254,2***	–	–	–	***2 254,2***
Dont courants au 31/12/2011	**–**	–	*117,9*	*2,1*	*121,5*	***241,5***	*17,1*	–	***258,6***	*5,3*	*9,5*	*2,0*	***275,4***
Dont courants au 31/12/2012	**–**	–	*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 millions d'euros sur Natixis, 15 millions d'euros sur BECM et 1 million d'euros sur LCL ; le tirage de 15 millions d'euros sur BECM se rattache à une nouvelle ligne de crédit de 35 millions d'euros signée en juillet 2012 ; le tirage de 1 million d'euros sur LCL se rattache à une nouvelle ligne de crédit de 40 millions d'euros signée en décembre ; en outre, la Société a signé en juillet deux nouvelles lignes de 35 et 60 millions d'euros 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 millions d'euros.

Au total, 280 millions d'euros 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 millions d'euros (part non tirée 329 millions d'euros).

Crédits d'acquisitions

- Sur la société Penthièvre : un tirage additionnel de 42 millions d'euros sur le crédit d'acquisition de la société RueduCommerce (ligne de crédit de 75,9 millions d'euros dont 64,5 millions d'euros 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 millions d'euros.

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 millions d'euros pour le financement des travaux de restructuration (dette à la clôture de 199 millions d'euros 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 millions d'euros 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 millions d'euros), Bordeaux ste Eulalie (- 16,7 millions d'euros), Grand Tour (- 8,9 millions d'euros).

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.

En millions d'euros	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**
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**
Au 31 décembre 2011	**–**	**2 329,5**	**2 329,5**	**9,5**	**2 339,1**	**(263,2)**	**5,3**	**(257,9)**	**2 081,1**	**81,5**	**32,9**	**0,1**	**2,0**	**2 197,6**
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**
Au 31 décembre 2012	**250,0**	**2 248,4**	**2 498,4**	**6,6**	**2 505,0**	**(321,8)**	**2,7**	**(319,1)**	**2 185,9**	**14,8**	**39,8**	**0,2**	**2,8**	**2 243,4**

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
À moins d'1 an	**285,2**	**256,4**
À 2 ans	325,3	416,8
À 3 ans	263,3	253,8
À 4 ans	588,9	109,5
À 5 ans	510,1	586,2
De 1 à 5 ans	**1 687,6**	**1 366,4**
Plus de 5 ans	**554,8**	**739,1**
Frais d'émission restant à amortir	(19,8)	(17,6)
Total endettement bancaire brut	**2 507,7**	**2 344,3**

Ventilation par garantie de l'endettement bancaire et obligataire

En millions d'euros	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
Caution Altarea SCA	165,7	133,2
Non garantie	296,1	30,8
Total	**2 527,5**	**2 361,9**
Frais d'émission restant à amortir	(19,8)	(17,6)
Total endettement bancaire brut	**2 507,7**	**2 344,3**

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

En millions d'euros	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.

Échéancier des intérêts à payer dans le futur

En millions d'euros	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
à moins d'1 an	**57,5**	**95,6**
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
De 1 à 5 ans	**233,2**	**266,8**

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

Contrat de location-financement

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

En millions d'euros	Dette auprès des établissements de crédit sur contrats de location-financement	
	31/12/2012	31/12/2011
Dette à moins d'un an	2,3	2,1
Dette à plus d'un an et cinq ans maximum	9,5	9,9
Dette à plus de cinq ans	31,2	33,9
TOTAL	**43,1**	**45,9**

Paiements futurs de redevances

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

Valeur comptable des actifs financés par contrat de location-financement

En millions d'euros	Valeur comptable des actifs financés par contrat de location-financement	
	31/12/2012	31/12/2011
Autres immobilisations corporelles	1,1	1,1
Actifs non courants détenus en vue de la vente	–	–
Immeubles de placement	66,9	66,9
TOTAL	**68,0**	**68,0**

8.13. Provisions

En millions d'euros	Provision pour indemnité de départ en retraite	Autres provisions				Total Autres provisions	Total
		Commerce physique	Commerce online	Logements	Bureaux		
Au 1er janvier 2011	**5,3**	**5,1**	**–**	**9,2**	**2,2**	**16,5**	**21,8**
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
Au 31 décembre 2011	**6,3**	**4,7**	**0,5**	**7,9**	**4,2**	**17,3**	**23,6**
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
Écarts actuariels	1,0	–	–	–	–	–	1,0
Au 31 décembre 2012	**8,1**	**2,1**	**4,2**	**7,1**	**4,1**	**17,5**	**25,7**
Dont non courants au 31/12/2011	*6,3*	*4,7*	*0,5*	*7,9*	*4,2*	*17,3*	*23,6*
Dont courants au 31/12/2011	–	–	–	–	–	–	–
Dont non courants au 31/12/2012	*8,1*	*2,1*	*4,2*	*7,1*	*4,1*	*17,5*	*25,7*
Dont courants au 31/12/2012	–	–	–	–	–	–	–

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 RueduCommerce. 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 copromoteurs. Sont également incluses 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

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

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) million d'euros.

En millions d'euros	
Loyers Nets 31/12/2011	**148,8**
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)
Loyers Nets 31/12/2012	**145,8**

9.2. Marge immobilière

La marge immobilière du Groupe s'établit à 140,7 millions d'euros au 31 décembre 2012, contre 105,7 millions d'euros 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 1er janvier 2012 de l'activité de vente pour compte propre de la société RueduCommerce. 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 réalisé 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 RueduCommerce à compter du 1er 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

En millions d'euros	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)
Charges de personnel	**(120,4)**	**(99,2)**

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 RueduCommerce 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'élèvent à (3,6) millions d'euros en 2012 contre (3,1) millions d'euros en 2011, soit une hausse de (0,5) million 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'élèvent 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'élèvent à (6,9) millions d'euros contre (1,1) million 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'élèvent en 2012 à + 7,9 millions d'euros et sont liées en grande partie aux indemnisations perçues à la suite d'un litige avec une société italienne. Par ailleurs, (1,2) million d'euros concernent des frais de transaction complémentaires engendrés par la prise de participation dans la société RueduCommerce.

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, RueduCommerce, 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 Échirolles, 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. À 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

En millions d'euros	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
Charges financières	**(78,5)**	**(85,1)**
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
Produits financiers	**3,0**	**3,2**
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	**(75,5)**	**(82,0)**

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) million d'euros contre (2,1) millions d'euros 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 « Participation 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) :

En millions d'euros	31/12/2012 Total	31/12/2011 Total
Impôt courant	**(2,0)**	**(0,8)**
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(2,9)	6,7
Écarts 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)
Impôt différé	**(29,6)**	**(8,8)**
Total produit (charge) d'impôt	**(31,6)**	**(9,6)**

Taux effectif d'impôt

En millions d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	**86,1**	**102,8**
Économie (charge) d'impôt du Groupe	**(31,6)**	**(9,6)**
Taux effectif d'impôt	**36,73 %**	**9,34 %**
Taux d'impôt en France	34,43 %	34,43 %
Impôt théorique	**(29,6)**	**(35,4)**
Écart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	**(2,0)**	**25,8**
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

En millions d'euros	Activation de déficits fiscaux	Écarts d'évaluation	Juste valeur des immeubles de placement	Juste valeur des instruments financiers	Marge à l'avancement	Autres différences temporelles	Total
Au 1er janvier 2011	**95,0**	**(29,8)**	**(10,6)**	**9,4**	**(20,5)**	**(10,4)**	**33,2**
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
Au 1er décembre 2011	**102,1**	**(29,8)**	**(15,5)**	**14,6**	**(30,3)**	**(17,2)**	**23,9**
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)
Au 31 décembre 2012	**99,1**	**(42,1)**	**(37,1)**	**10,1**	**(46,7)**	**(20,3)**	**(36,9)**

En millions d'euros	Impôts différés actif	Impôts différés passif	Impôts différés nets
Au 31 décembre 2011	**49,5**	**25,6**	**23,9**
Au 31 décembre 2012	**26,0**	**62,9**	**(36,9)**

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 RueduCommerce.

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

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

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

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

	exercice 2012	exercice 2011
Numérateur		
Résultat net global des actionnaires d'Altarea SCA	55,9	88,3
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	10 400 370	10 023 610
Effet des actions potentielles dilutives		
Option de souscription d'actions	*324*	*1 283*
Droits d'attribution d'actions gratuites	*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
Résultat net non dilué par action (en €)	**5,37**	**8,81**
Résultat net dilué par action (en €)	**5,30**	**8,62**

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 relutif, leur prix d'exercice étant supérieur au cours de Bourse à la date de clôture. Elles n'ont donc pas été prises en compte dans le calcul du résultat net dilué par action.

10. NOTES SUR L'ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

Trésorerie et équivalents de trésorerie nette

En millions d'euros	Disponibilités	Valeurs mobilières de placement	Total trésorerie active	Concours bancaires (trésorerie passive)	Trésorerie et équivalents de trésorerie
Au 1er janvier 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)
Au 31 décembre 2011	**113,6**	**149,6**	**263,2**	**(5,3)**	**257,9**
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)
Au 31 décembre 2012	**82,0**	**239,8**	**321,8**	**(2,7)**	**319,1**
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 constituées d'OPCVM monétaires et monétaires Court Terme.

La trésorerie des sociétés acquises provient du produit des émissions de titres réalisées par la société RueduCommerce 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 RueduCommerce ou immédiatement à son issue à un prix identique. En conséquence, ces opérations font partie du regroupement d'entreprises de la société RueduCommerce 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

En millions d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Élimination des ajustements de valeur sur :		
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
Total	**57,0**	**10,4**

Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées

En millions d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Nature des actifs non courants acquis :		
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)
Total	**(129,2)**	**(131,5)**

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).

En millions d'euros	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immeubles de placement	Immobilisations financières (hors titres de participation)	Total acquisition immobilisations (hors titres de participation consolidés)
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)
Acquisition d'immobilisations nettes	**(2,7)**	**(3,1)**	**(117,8)**	**(5,7)**	**(129,2)**

Acquisitions nettes de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

En millions d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Investissement en titres consolidés	(75,9)	(29,1)
Dette 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
Total	**(72,8)**	**1,1**

En 2012 comme en 2011, les investissements dans les entités consolidées et la trésorerie acquise concernent principalement le regroupement d'entreprises avec la société RueduCommerce, et incluent notamment le rachat en 2012 des parts minoritaires détenues par les fondateurs de RueduCommerce (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 RueduCommerce dans Altacom, holding de RueduCommerce.

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.

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

En 2012, les actifs situés à Reims, Bordeaux, Échirolles, 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

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 ***
ACTIFS NON COURANTS	**103,0**	**84,3**	**18,3**	**–**	**0,4**	**–**	**–**	**–**	**0,4**
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						
ACTIFS COURANTS	**795,1**	**–**	**555,0**	**–**	**–**	**240,1**	**239,8**	**0,3**	**–**
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		
PASSIFS NON COURANTS	**2 283,3**	**–**	**–**	**2 283,3**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Emprunts et dettes financières	2 254,2			2 254,2					
Dépôts et cautionnements reçus	29,1			29,1					
PASSIFS COURANTS	**1 385,2**	**–**	**–**	**1 241,8**	**–**	**143,4**	**–**	**143,4**	**–**
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	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
			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***
ACTIFS NON COURANTS	**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						
ACTIFS COURANTS	**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		
PASSIFS NON COURANTS	**2 210,6**	**–**	**–**	**2 210,6**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Emprunts et dettes financières	2 185,4			2 185,4					
Dépôts et cautionnements reçus	25,2			25,2					
PASSIFS COURANTS	**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'intérêt	(132,8)	(121,5)
Collars de taux d'intérêt	(6,8)	(6,3)
Caps de taux d'intérêt	0,3	0,8
Intérêts courus non échus	(3,8)	(2,4)
Primes et soultes restant à payer	(37,8)	–
Total	**(181,0)**	**(129,3)**

Sur les 70,4 millions d'euros de primes et soultes encourus en 2012, 32,6 millions d'euros ont été réglés en 2012 et 37,8 millions d'euros ont été réglés le 2 janvier 2013.

Échéance des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

Au 31 décembre 2012

	Déc. 2012	Déc. 2013	Déc. 2014	Déc. 2015	Déc. 2016	Déc. 2017
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
Total	**2 612,1**	**2 219,5**	**2 082,3**	**1 654,6**	**1 506,9**	**1 156,8**
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
Total	**2 352,7**	**2 408,7**	**1 916,5**	**1 467,0**	**1 279,6**	**1 132,7**
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. 2012	Déc. 2013	Déc. 2014	Déc. 2015	Déc. 2016	Déc. 2017
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					
Position nette avant gestion	**(2 185,9)**	**(2 222,9)**	**(1 897,6)**	**(1 634,3)**	**(1 045,4)**	**(535,3)**
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
Total instruments financiers dérivés	**2 612,1**	**2 219,5**	**2 082,3**	**1 654,6**	**1 506,9**	**1 156,8**
Position nette après gestion	**426,2**	**(3,4)**	**184,7**	**20,3**	**461,5**	**621,5**

Au 31 décembre 2011

	Déc. 2011	Déc. 2012	Déc. 2013	Déc. 2014	Déc. 2015	Déc. 2016
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					
Position nette avant gestion	**(2 081,1)**	**(2 087,9)**	**(1 671,1)**	**(1 417,3)**	**(1 307,7)**	**(721,5)**
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
Total Instruments Financiers Dérivés	**2 352,7**	**2 408,7**	**1 916,5**	**1 467,0**	**1 279,6**	**1 132,7**
Position nette après gestion	**271,6**	**320,8**	**245,4**	**49,7**	**(28,1)**	**411,2**

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'intérêt	Incidence du gain ou de la perte sur le résultat avant impôt	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
31/12/2012	+ 50	- 1,3 million d'euros	+ 47,4 millions d'euros
	- 50	+ 1,4 million d'euros	- 48,6 millions d'euros
31/12/2011	+ 50	- 3,4 millions d'euros	+ 46,4 millions d'euros
	- 50	+ 3,3 millions 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) <= 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 >= 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) <= 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 >= 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) <= 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 >= 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) <= 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 >= 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 <= 5,25 (1,4 au 31 décembre 2012).
- ICR : EBITDA / Frais financiers nets de Cogedim et ses filiales >= 2 (10,36 au 31 décembre 2012).
- DSCR : EBITDA / Service de la dette de Cogedim et ses filiales >= 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 nettes 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 euros 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 euros, égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés lors des vingt séances de Bourse précédant le jour de l'Assemblée Générale diminuée du montant du dividende unitaire de 9 euros décidé par l'assemblée.

L'option 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 Altafi 2.

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 % capital	31/12/2012 % droit de vote	31/12/2011 % capital	31/12/2011 % 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
Total	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

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

Transactions avec les parties liées

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont les sociétés des actionnaires fondateurs qui détiennent des participations dans la société Altarea :

- les sociétés Altafinance 2, Alta Patrimoine, Altapat 1 représentées par M. Alain Taravella ;
- les sociétés JN Holding et Ecodime représentées 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 cogérant 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. À ce titre, la charge suivante a été enregistrée :

	Altafi 2 SAS	
En million d'euros	**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*
Total	**6,2**	**5,3**

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.

	Altafi 2 Sas	
En millions d'euros	**exercice 2012**	exercice 2011
Clients et autres créances	0,1	0,1
Total actif	**0,1**	**0,1**
Dettes fournisseurs et autres dettes*	1,8	0,8
Total passif	**1,8**	**0,8**

** 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
Paiements 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.*

En nombre de droits sur capitaux propres en circulation	**exercice 2012**	exercice 2011
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 [16] 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 RueduCommerce est prise en compte au titre de 2012.

La rémunération des dirigeants est entendue hors dividendes.

14. ENGAGEMENTS DU GROUPE

14.1. Engagements hors bilan

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

Des nantissements de titres, des cessions de créances (au titre des prêts intra Groupe, des contrats de couverture de taux, de TVA, des polices d'assurance…) ou des engagements de non cession de parts sont également accordés par la Société en garantie de certains emprunts.

Ces engagements figurent dans la note 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 :

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

(16) Seul Monsieur Jacques Nicolet, Président du Conseil de Surveillance, est concerné.

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 leurs 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 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 donnée dans le cadre du projet de Ponte Parodi, ainsi que des garanties données par les sociétés à l'État 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'État 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
À 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
Loyers minimum garantis	**548,8**	**496,3**

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
À 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
Loyers minimum à verser	**56,1**	**62,7**

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	743	692
Non cadres	489	476
Effectifs	**1 232**	**1 168**

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 1re foncière multicanal.

15.2. Engagements de retraite

Au 31 décembre 2012 comme au 31 décembre 2011, la Société a eu recours à un actuaire 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
Âge de départ	Départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein	Départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein
Taux d'actualisation	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.

Évolution de l'engagement

En millions d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Engagement brut en début d'exercice	**7,3**	**6,3**
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
Écarts actuariels d'expérience	(0,0)	0,4
Écarts actuariels d'hypothèse	1,0	(0,2)
Écarts actuariels	1,0	0,1
Engagement brut en fin d'exercice	**9,1**	**7,3**
Actifs de couverture en début d'exercice	**1,0**	**0,9**
Rendement des actifs	0,0	0,0
Écarts actuariels	0,0	0,0
Actifs de couverture en fin d'exercice	**1,0**	**1,0**
Provision nette en début d'exercice	**6,3**	**5,3**
Provision nette en fin d'exercice	**8,1**	**6,3**
(charges) produits de la période	**(0,8)**	**(0,7)**

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)
Déficit	**8,1**	**6,3**
Coûts des services passés non reconnus	–	–
Provisions constituées en fin d'exercice	**8,1**	**6,3**

Historique de la provision

En millions d'euros	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)
Couverture financière	**8,1**	**6,3**	**5,4**	**4,1**	**3,5**
(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

En millions d'euros	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
Détail des actifs investis	**1,0**	**1,0**

Les actifs du régime ne comprennent pas d'instruments financiers propres à Altarea ou de biens immobiliers occupés par le Groupe.

16. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

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 RueduCommerce avec retrait obligatoire (OPRO) a été initiée par Altacom le 26 février 2013, marquant ainsi l'achèvement de l'intégration de RueduCommerce dans le groupe Altarea Cogedim.

3.8. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	Honoraires des Commissaires aux comptes															
En euros	Ernst & Young				AACE (membre français de Grant Thornton International)				Autres				TOTAL			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
- Altarea SCA	291 257	374 339	24 %	38 %	301 914	281 706	36 %	40 %					593 171	656 045	27 %	37 %
- Filiales intégrées globalement	863 956	610 996	71 %	62 %	507 387	421 495	61 %	60 %	141 639	85 246	100 %	100 %	1 512 983	1 117 737	69 %	63 %
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux comptes																
- Altarea SCA	66 200	0	5 %	0 %	16 000		2 %						82 200	0	4 %	0 %
- Filiales intégrées globalement					2 000	0	0 %	0 %					2 000	0	0 %	0 %
Total	**1 221 413**	**985 335**	**100 %**	**100 %**	**827 301**	**703 201**	**100 %**	**100 %**	**141 639**	**85 246**	**100 %**	**100 %**	**2 190 354**	**1 773 782**	**100 %**	**100 %**

3.9. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Altarea

Exercice clos le 31 décembre 2012

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :
- le contrôle des comptes consolidés de la société Altarea, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la Gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1 « Changement de méthode intervenu en 2012 » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à l'application anticipée de la norme IAS 19 révisée « Avantages du personnel »

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :
- Comme précisé dans la note 1.2 « Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs » de l'annexe des comptes consolidés, le Groupe a recours à certaines estimations concernant notamment l'évaluation des immeubles de placement en construction dont la juste valeur ne peut être déterminée de façon fiable, des écarts d'acquisition, des marques Cogedim et RueduCommerce et des actifs d'impôts différés. Nous avons apprécié le caractère raisonnable des données et des hypothèses retenues par votre société pour réaliser les tests de dépréciation de ces actifs. Nous nous sommes assurés que les éventuelles dépréciations issues de ces tests avaient été constatées.
- Comme indiqué dans la note 1.9 « Immeubles de placement » de l'annexe des comptes consolidés, le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'expertises principalement externes. Nous nous sommes assurés que la détermination de la juste valeur des immeubles de placement telle que présentée dans le bilan était effectuée sur la base de ces expertises.
- Comme énoncé dans la note 1.14 « Actifs et passifs financiers » de l'annexe des comptes consolidés, les actifs et passifs financiers sont comptabilisés à leur juste valeur. Cette valeur est déterminée par référence aux prix de marché publiés pour les actions cotées et

selon des modèles d'évaluation communément admis et réalisés par des actuaires pour les autres. Nous nous sommes assurés que la détermination de la juste valeur des instruments financiers, telle que présentée au bilan et dans la note 11 « Instruments financiers et risques de marché » de l'annexe des comptes consolidés, était effectuée sur la base des valeurs de marché ou de ces valorisations d'actuaires.

- Comme énoncé dans la note 1.20 « Chiffre d'affaires et charges associées » au paragraphe b) « Marge Immobilière » de l'annexe des comptes consolidés, les revenus et marges immobiliers des activités de promotion sont évalués selon la méthode de la comptabilisation à l'avancement. Ils sont donc dépendants d'estimations à terminaison réalisées par votre Société. Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre Société.
- Le paragraphe 6 « Regroupement d'entreprises » fait notamment état de l'affectation de l'écart d'acquisition dégagé lors de l'intégration de la société RueduCommerce, qui a été déterminée avec l'assistance d'un évaluateur indépendant comme indiqué dans la note 7.3. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des éléments sur lesquels se fondent les valorisations et à s'assurer que les notes aux états financiers donnent une information appropriée.
- Comme précisé dans la note 9.9 « Impôts sur les résultats » la Société et plusieurs de ses filiales ont fait l'objet d'une vérification de comptabilité par l'administration fiscale. La Société, en accord avec ses conseils, conteste l'intégralité du chef de rectification exposé et en conséquence n'a pas doté de provisions au 31 décembre 2012. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des éléments sur lesquels se fondent ces appréciations et à vérifier que la note aux états financiers fournit une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris et Paris-La Défense, le 10 avril 2013

Les Commissaires aux comptes

A.A.C.E. Île-de-France *Membre français de Grant Thornton International*	**ERNST & YOUNG et Autres**
Michel RIGUELLE	**Jean-Roch VARON**

4 COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

4.1. COMPTE DE RÉSULTAT 122

4.2. BILAN 123

4.3. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 125

4.3.1. Faits significatifs de l'exercice 125
4.3.2. Principes, règles et méthodes comptables 125
4.3.3. Commentaires, chiffres et tableaux annexes 128

4.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS 141

4.5. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS 143

4.1. COMPTE DE RÉSULTAT

En milliers d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Ventes de marchandises		
Production vendue de services	39 408	40 159
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	**39 408**	**40 159**
Production stockée		
Production immobilisée	10 620	10 612
Subventions d'exploitation		
Reprises sur amortissements et provisions, transferts charges	4 117	2 394
Autres produits	117	32
PRODUITS D'EXPLOITATION	**54 262**	**53 197**
Autres achats et charges externes	32 436	29 828
Achats de marchandises (y compris droits de douane)		
Variation de stock (marchandises)		
Achats matières premières et autres approvisionnements	411	(76)
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)		
Autres achats et charges externes	32 025	29 904
Impôts, taxes et versements assimilés	1 838	1 843
Salaires et traitements	1 820	1 395
Charges sociales	4 598	1 839
DOTATIONS D'EXPLOITATION		
Dotations d'exploitation aux amortissements sur immobilisations	8 937	9 662
Dotations d'exploitation aux dépréciations sur actif circulant	92	237
Dotations d'exploitation aux provisions	2 879	2 899
Autres charges	820	968
CHARGES D'EXPLOITATION	**53 419**	**48 671**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**843**	**4 526**
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations	53 292	18 466
Produits des autres valeurs mobilières	2 908	3 431
Autres intérêts et produits assimilés	3 894	3 869
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		20 748
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	7	
PRODUITS FINANCIERS	**60 100**	**46 515**
Dotations financières aux amortissements, provisions et dépréciations	25 589	13
Intérêts et charges assimilées	39 912	48 542
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
CHARGES FINANCIÈRES	**65 501**	**48 556**
RÉSULTAT FINANCIER	**(5 401)**	**(2 041)**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	**(4 558)**	**2 485**
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	7 050	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	19 204	43 692
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	644	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**26 898**	**43 692**
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	919	1
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	18 024	40 197
Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		644
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**18 944**	**40 842**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**7 955**	**2 850**
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	(24)	(57)
TOTAL DES PRODUITS	**141 261**	**143 404**
TOTAL DES CHARGES	**137 839**	**138 011**
BÉNÉFICE OU PERTE	**3 422**	**5 392**

4.2. BILAN

ACTIF

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

PASSIF

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

4.3. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Altarea est une Société en Commandite par Actions dont les actions sont admises depuis 2004 aux négociations sur le marché réglementé unique Eurolist d'Euronext Paris S.A. (compartiment A). Le siège social est 8, avenue Delcassé à Paris.

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

4.3.1. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Prise de participation

À la suite de la décision du lancement des études pour une extension du centre commercial Cap 3000 et de la décision subséquente de doter la société Alta Blue de fonds propres suffisants pour ce faire, l'ensemble des accords signés en juillet 2010 avec APG et Predica pour la gouvernance des sociétés Alta Blue et Aldeta, propriétaire du centre, ont été refondus. À l'issue de ces opérations, Altarea SCA détient ainsi 61,77 % d'Alta Blue aux côtés de Predica 33,33 % et d'APG 4,90 %. Altarea SCA a financé partiellement l'augmentation de son pourcentage de détention dans Alta Blue par l'émission de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée d'un montant nominal de 109 millions d'euros souscrits intégralement par APG et dont le rendement est indirectement indexé sur la performance du centre commercial Cap 3000. Ces titres sont classés dans les autres fonds propres de la Société.

Évolution de la structure financière

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

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

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

Acquisition d'actifs

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

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

Le 14 décembre 2012, la société Altarea SCA a acquis 4,9 % de la quote-part indivise du centre commercial La Vigie situé à Geispolsheim en Alsace pour un montant de 1 182 K€.

Cession des centres commerciaux

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

4.3.2. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

4.3.2.1. Référentiel et comparabilité des comptes

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France. Les comptes annuels sont établis suivant le plan comptable 1999 adopté par le Comité de réglementation comptable (CRC) dans son règlement 99-03 le 29 avril 1999 et homologué par arrêté ministériel le 22 juin 1999. L'ensemble des règlements du CRC postérieurs trouvent également à s'appliquer en particulier le règlement 2002-10 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs et le règlement 2004-06 relatif à la définition la comptabilisation et l'évaluation des actifs et le règlement 2005-09.

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011. Aucune modification de la présentation des comptes n'est intervenue.

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

4.3.2.2. Principes et méthodes comptables

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont valorisées au coût historique d'acquisition.

Les immobilisations incorporelles sont principalement des logiciels acquis qui sont habituellement amortis linéairement sur 3 ans.

Les immobilisations incorporelles sont susceptibles d'être dépréciées lorsque leur valeur comptable présente un écart significatif par rapport à leur valeur d'utilité telle que définie par le plan comptable général.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont principalement des biens immobiliers et en particulier des centres commerciaux ou des locaux d'activité.

VALEUR BRUTE DES IMMEUBLES

Les immeubles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition, leur valeur d'apport hors frais d'acquisition pour les immeubles apportés ou leur coût de revient pour les immeubles construits ou restructurés. De façon générale, les frais d'acquisition (droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes) sont comptabilisés en charges.

Les immeubles sont décomposés par composants significatifs ayant leur propre utilisation et rythme de renouvellement. Conformément à la recommandation de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), quatre composants ont été retenus : structure, façade étanchéité, équipements techniques et aménagements agencements.

AMORTISSEMENT DES IMMEUBLES

Les composants des immeubles sont amortis comme suit linéairement sur leurs durées d'utilité :

Composants	Durées d'utilité (Centres Commerciaux)	Durées d'utilité (Locaux d'activité)
Structure (Gros œuvre et VRD)	50 ans	30 ans
Façades, Étanchéité	25 ans	30 ans
Équipements techniques et IGT	20 ans	20 ans
Aménagements et agencements	15 ans	10 ans

DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES

Les actifs immobiliers sont évalués deux fois par an en valeur de marché par des experts externes (DTZ et Eurexi).

La Société considère que la valeur actuelle des immeubles est la valeur d'usage assimilable à leur valeur d'expertise, droits inclus. Dans l'hypothèse où il existe des potentialités de développement à court terme non retenues par l'expert, la valeur d'expertise est augmentée des plus-values latentes estimées. Si l'actif fait l'objet d'une promesse de vente ou d'un engagement ferme de cession, la valeur actuelle retenue est la valeur de la promesse ou de l'engagement hors les droits.

Dans le cas où la valeur actuelle (la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'usage) est inférieure de façon significative à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée à due concurrence.

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les autres immobilisations corporelles sont enregistrées au bilan à leur coût d'acquisition.

Le matériel de transport et le matériel de bureau et informatique sont amortis sur 5 ans.

Immobilisations financières

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

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

Les immobilisations financières sont susceptibles d'être dépréciées lorsque leur valeur comptable présente un écart négatif significatif par rapport à leur valeur d'utilité pour l'entreprise, cette dernière étant appréciée en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme, la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales.

Créances

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles sont constituées de créances Groupe et de créances clients des centres commerciaux.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement sont inscrites au compte clients douteux. Les dépréciations sont déterminées client par client sous déduction du dépôt de garantie, en prenant en compte notamment l'ancienneté de la créance, l'avancement des procédures engagées et les garanties obtenues.

Actions propres

Les actions propres sont enregistrées dans les comptes suivants :

- immobilisations financières lorsqu'elles sont détenues à des fins de réduction de capital ;
- valeurs mobilières de placement
  - lorsqu'elles sont affectées au « contrat de liquidité » confié à un mandataire en vue de favoriser la liquidité des titres et la régularité de leurs cotations ou,
  - lorsqu'elles sont détenues dans la perspective d'une livraison aux salariés de la Société ou de ses filiales.

Elles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Pour déterminer la valeur brute des actions propres cédées, la méthode FIFO est utilisée.

Si la valeur des actions propres affectées au contrat de liquidité est inférieure à leur valeur d'acquisition, ces actions font l'objet d'une dépréciation.

Les actions propres détenues en vue de leur livraison à ses propres salariés font l'objet d'une provision calculée au prorata de la période d'acquisition écoulée. Les actions propres détenues en vue de leur livraison aux salariés de ses filiales ne font pas l'objet d'une dépréciation dans la mesure où le coût de ces actions propres égal au prix de revient des actions augmenté, le cas échéant de frais de gestion, sera refacturé au moment de leur livraison aux salariés de ses filiales. Ces règles suivent le règlement du CRC n° 2008-15 du 4 décembre 2008.

Autres valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Pour déterminer la valeur brute des SICAV cédées, la méthode FIFO est utilisée.

Elles font l'objet d'une provision lorsque leur valeur de réalisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

Provisions

Conformément au règlement 2000-06 du Comité de réglementation comptable relatif aux passifs, les provisions sont définies comme des passifs représentant une obligation probable ou certaine qu'elle provoquera une sortie de ressources sans contrepartie attendue et dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise.

Indemnité de départ à la retraite

Les engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite ne font pas l'objet de provision. Ils sont indiqués dans la note annexe présentant les engagements hors bilan.

Frais de mise en place des emprunts

Les frais de mise en place des emprunts sont comptabilisés en charges.

Charges et produits locatifs

Les revenus locatifs sont constitués par la location des biens immobiliers. Les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée.

Le montant des franchises accordées aux locataires ne donne pas lieu à la constatation d'un produit pendant la période concernée par la franchise.

Les droits d'entrée versés par les locataires et les paliers ou franchises accordés aux locataires ne sont pas étalés.

Frais de commercialisation

Les honoraires de commercialisation, de recommercialisation et de renouvellement sont comptabilisés en charges.

Instruments financiers

La Société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps) ou des options d'achat de taux d'intérêts (cap) en couverture des lignes de crédit et des emprunts. Les charges et produits d'intérêts correspondants sont inscrits au compte de résultat. Les primes ou soultes payées à la signature ou à la rupture d'un contrat sont comptabilisées en totalité en résultat.

Les pertes et les gains latents égaux à la valeur de marché estimée des contrats à la date de clôture ne sont pas comptabilisés. La valeur nominale, l'échéancier et l'estimation des pertes ou gains latents sont présentés dans la partie qui traite des engagements hors bilan.

Impôts

Altarea a opté pour le régime des SIIC à effet du 1er janvier 2005. Il existe selon ce régime 2 secteurs fiscaux :

- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat, les plus values de cession d'immeubles et les dividendes perçus dans le cadre de ce même régime ;
- un secteur taxable pour les autres opérations non éligibles au secteur SIIC.

Du fait de l'exonération d'impôt sur les sociétés, la Société s'engage à respecter les 3 conditions de distribution suivantes :

- distribution à hauteur de 85 % des bénéfices provenant des opérations de locations d'immeubles avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- distribution à hauteur de 50 % des plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés transparentes ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté au régime SIIC, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- distribution de la totalité des dividendes reçus des filiales ayant opté au régime SIIC, au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

Dans le cadre des dispositions prévues au statut SIIC, la Société doit respecter un ratio minimum de 80 % d'activités éligibles au régime et ne pas être contrôlée à plus de 60 % par un actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert.

4.3.3. COMMENTAIRES, CHIFFRES ET TABLEAUX ANNEXES

4.3.3.1. Notes sur le bilan actif

4.3.3.1.1. Immobilisations incorporelles

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

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

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

Amortissements	31/12/11	Dotations	Reprises	31/12/12
Logiciels	96	86		182
Total	**96**	**86**		**182**

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

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

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

4.3.3.1.2. Immobilisations corporelles

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

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

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

Le 20 avril 2012, dans le cadre du projet de l'extension Est du centre commercial de Toulouse Gramont, la société Altarea SCA a acquis des parcelles de terrains (lots 22 et 23) pour un montant de 1,2 million d'euros. L'ouverture au public de cette extension a eu lieu courant octobre 2012.

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

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

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

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

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

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

4.3.3.1.3. Immobilisations financières

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

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

Le tableau des filiales et participations indique en dernière page de ce document le détail des participations par filiale.

La variation du poste titres de participation s'explique par la prise de participation dans la société Alta Blue pour un montant de 218,5 millions d'euros.

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

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

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

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

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

Provisions pour dépréciations	31/12/2011	Augmentations de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2012
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Provisions sur titres de participation		13 800			13 800
Provisions sur créances rattachées à des participations		11 789			11 789
Total		**25 589**			**25 589**

4.3.3.1.4. Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Elles sont constituées de créances Groupe, de créances clients des centres commerciaux et de créances fiscales.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement ont fait l'objet de dépréciations.

Tableau des créances (en milliers d'euros)

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

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

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

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

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

4.3.3.1.5. Valeurs mobilières de placement

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

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

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

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

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

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

4.3.3.2. Notes sur le bilan passif

4.3.3.2.1. Capitaux propres

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

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

Après affectation de 5 % du résultat de l'exercice soit 270 milliers d'euros à la réserve légale, l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 25 mai 2012 a décidé le versement d'un dividende de 9,00 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011, soit un montant total de 89,7 millions d'euros et le versement d'un dividende préciputaire à l'associé Commandité de 1,3 million d'euros prélevé sur le solde du bénéfice à hauteur de 5,1 millions d'euros et de la prime d'émission à hauteur de 85,9 millions d'euros. Les dividendes relatifs aux actions propres ont été affectés en prime d'émission pour un montant de 345 milliers d'euros.

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire a donné la possibilité aux bénéficiaires des dividendes de les convertir en actions. Le montant des dividendes affecté à l'augmentation de capital s'élève à 69 millions d'euros inscrits pour 11,2 millions d'euros en capital social et 57,9 millions d'euros en prime d'émission. Le montant du dividende payé en numéraire s'est élevé à 20,9 millions d'euros. Un dividende préciputaire pour un montant de 1,3 million d'euros a été versé à la société Altafi2, l'associé commandité unique.

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

4.3.3.2.2. Provisions

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

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

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

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

4.3.3.2.3. Emprunts et autres dettes

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

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

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

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

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

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

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

4.3.3.3. Notes sur le compte de résultat

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

Le chiffre d'affaires est constitué d'une part de loyers, des refacturations de charges locatives et de travaux aux locataires des centres commerciaux en patrimoine et, d'autre part des prestations effectuées par Altarea auprès de ses filiales visées par des conventions à caractère courant.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Les charges locatives sont refacturées aux preneurs dans leur quasi-totalité.

(2) Les honoraires comprennent en particulier la rémunération de la Gérance d'Altafi 2, pour sa part fixe et une fraction de sa part variable assise sur les acquisitions ou cessions d'actifs de la Société, des honoraires de gestion, de commercialisation et de gérance des centres commerciaux, les honoraires de commissariat aux comptes, les frais liés à certains projets et des prestations de service.

(3) Le poste publicité et communication intègre les coûts encourus pour la communication financière et institutionnelle, la communication interne, le mécénat et le parrainage.

(4) Les taxes foncières sur les centres commerciaux représentent 1,4 million d'euros. Ces taxes sont refacturées aux locataires dans leur quasi-totalité.

(5) Les achats immobilisés en 2012 sont relatifs à l'extension du centre commercial de Toulouse Occitania et ont été activés en contrepartie de la production immobilisée constatée dans les autres produits d'exploitation.

(6) La variation de ce poste est principalement due à la livraison des AGA selon le plan 17, 18, 19, et 22. La rémunération allouée aux membres du Conseil de Surveillance s'élève à 288 milliers d'euros.

4.3.3.3.4. Résultat financier (en milliers d'euros)

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

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

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

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

4.3.3.3.5. Résultat exceptionnel (en milliers d'euros)

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

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

4.3.3.3.6. Impôt sur les sociétés

Le groupe Altarea a opté en 2005 pour le régime spécifique d'exonération sur les sociétés institué en faveur des Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées (SIIC - Article 208 C du CGI)

Ventilation de la charge d'impôt (en milliers d'euros)

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

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

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

	31/12/2011	Variations		31/12/2012
Allègements		+	-	
- Organic	(37)	10	(58)	(85)
- Déficit fiscal	(306 881)		979	(305 902)
Base Totale	(306 918)	10	921	(305 986)
Impôt ou économie d'impôt au taux de 33,33 %	**102 296**	**(3)**	**(307)**	**101 985**

La totalité du déficit provient du secteur taxable.

Proposition de rectification

Altarea a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices clos les 31 décembre 2007 et 31 décembre 2008. Aucune sortie de ressource n'est susceptible d'être engagée compte tenu de la situation fiscale de la Société. Une interlocution s'est tenue avec l'administration fiscale le 29 novembre 2012 et s'est conclue par le maintien par l'administration fiscale de sa position par courrier en date du 17 décembre 2012. En accord avec ses conseils, la Société, quant à elle, maintient sa position et poursuit la procédure de contestation. En conséquence, aucune provision n'a été dotée au 31 décembre 2012.

4.3.3.4. Autres renseignements

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

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

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

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

- Émission par Altarea de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée pour un montant nominal total de 109 millions d'euros et souscrits intégralement par la société APG Strategic Real Estate Pool par contrat de souscription du 11 décembre 2012.
- Acquisition par Altarea auprès de la société Azur France II SARL de 74 259 actions Alta Blue pour un prix de cession global de 5,4 millions d'euros.

4.3.3.4.2. Transactions effectuées par la Société avec des parties liées non conclues aux conditions normales de marché

La Société n'a pas effectué de transactions avec des parties liées qui soient significatives et qui n'auraient pas été conclues à des conditions normales de marché.

4.3.3.4.3. Engagements hors bilan

INSTRUMENTS FINANCIERS (EN MILLIERS D'EUROS)

Altarea détient un portefeuille de swaps et de CAP destiné à la couverture du risque de taux sur une fraction de l'endettement à taux variable actuel et futur porté par elle-même et ses filiales.

Instruments financiers	2012	2011
SWAP / Total (Nominal)	675 000	675 000
CAP / Total (Nominal)	188 937	189 527
Total	**863 937**	**864 527**

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

Incidence sur le compte de résultat (en milliers d'euros)

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

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

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

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

Le taux de référence appliqué est l'EURIBOR 3 mois.

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

ENGAGEMENTS SOCIAUX

Les engagements sociaux liés aux Indemnités de Fin de Carrière sont estimés à 131 milliers d'euros au 31/12/2012.

ENGAGEMENTS DONNÉS

La Tranche A (259 millions d'euros) de l'emprunt IXIS est garantie par des hypothèques non inscrites sur des actifs détenus par Altarea SCA ainsi que des cessions de créances professionnelles au titre des baux conclus ou à conclure. De plus les garanties sont assorties de « covenants » dont les deux principaux sont un LTV (« Loan to Value ») inférieur à 60 % et un ratio de couverture des frais financiers nets par l'EBITDA du secteur récurrent supérieur à 2,0.

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

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

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

- Contrepartie : CIB IXIS / BECM / LCL / AMUNDI (dette à taux fixe).
- Principaux covenants au niveau du groupe Altarea :
  - Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (Loan To Value ou LTV Consolidé Altarea) < 60 % (49,3 % au 31 décembre 2012) ;
  - Résultat Opérationnel (colonne Cash-flow des opérations ou FFO)/Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société >= 2 (Interest Cover Ratio ou ICR Consolidé Altarea) (3,24 au 31 décembre 2012).

Les principaux autres engagements donnés par la Société sont principalement des cautions ou des cautions solidaires et portent sur un montant de 116 millions d'euros.

Altarea SCA a consenti une garantie de loyer à la société Deka, société propriétaire des murs d'un hôtel et de 3 commerces situés avenue de Wagram à Paris. Cette garantie à première demande (GAPD) d'un montant maximum de 17,6 millions d'euros est valable jusqu'au 5 mai 2016. À partir du 6 mai 2016, une nouvelle GAPD sera émise, déterminée en fonction d'un ratio de performance.

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

Plans de stock-options

Plan d'options	Nombre d'options attribuées	Prix d'exercice d'une option (en euros)	Dates d'exercice	Options en circulation au 31/12/2011	Attribution	Options exercées	Options annulées	Options en circulation au 31/12/2012
Plans d'options sur titres Altarea								
4 janvier 2005	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	12/03/2010 - 13/03/2013	550				550
Options supplémentaires - augmentation de capital	557	170,00	12/03/2010 - 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
Total	**42 250**			**6 048**	**-**	**-**	**(150)**	**5 898**

Plan d'attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Dates d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2011	Attribution (*)	Livraison	Droits annulés (**)	Droits en circulation au 31/12/2012
Plans d'attribution sur titres Altarea							
5 mars 2010	32 190	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
Total	**200 628**		**193 713**	**1 125**	**(136 800)**	**(2 300)**	**55 738**

** L'attribution des droits est conditionnée par le respect de conditions de performance hors marché supposées remplies.*

*** Droits annulés pour motifs de départ ou du fait de conditions de performance non atteintes de manière certaine.*

ENGAGEMENTS REÇUS

Dans le cadre d'acquisition de société ou de rachat de minoritaires, Altarea bénéficie de garantie notamment sur les passifs fiscaux éventuels. La garantie de passif délivrée par le groupe Affine lors de la cession du bloc de contrôle d'Imaffine le 2 septembre 2004, a été transférée dans le cadre de la fusion, de telle sorte qu'Altarea bénéficie directement d'une garantie pendant 10 ans de son actif net avant fusion.

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

4.3.3.4.4. Effectifs

L'effectif de la Société est de 6 personnes.

4.3.3.4.5. Événements postérieurs à la clôture

Néant

Tableau des filiales et participations

Sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part détenue	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des prêts et avances	Montant des cautions et avals	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Société	CAHT
FILIALES (+ 50 %)											
SAS FONCIÈRE ALTAREA - 353 900 699	6 287	270 348	99,99 %	579 507	579 507	25 258	25 258		58 272	48 000	430
SCA ALTAREIT - 553 091 050	2 627	197 719	99,63 %	91 635	91 635	7 697	7 697		5 093		611
SNC TOULOUSE GRAMONT - 352 076 145	450	-321	99,99 %	457	457	3 605	3 605		(329)		518
SNC ALTAREA MANAGEMENT - 509 105 537	10	90	99,99 %	10	10	(1 915)	(1 915)		90		5 827
SAS ALTA DÉVELOPPEMENT ITALIE - 444 561 476	12 638	-24 428	99,80 %	13 800		50 283	38 494		(21 680)		100
SAS ALTA BLUE - 522 193 796	5 278	376 749	61,77 %	251 880	251 880	(64 912)	(64 912)		1 772	13 000	
SARL SOCOBAC - 352 781 389	8	153	100,00 %								
SARL ALTALUX SPAIN	1 100	-77	100,00 %	1 100	1 100	8 276	8 276		()		

Siège social des filiales et participations : 8 avenue Delcassé Paris 8e

4.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2012)

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société **ALTAREA**, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

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

- La note sur les « *immobilisations corporelles* » expose les règles et méthodes relatives à la comptabilisation et l'évaluation des immeubles, à leur amortissement et leur éventuelle dépréciation.
  Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes retenues et leur correcte traduction comptable, ainsi que des informations s'y rapportant données dans les notes annexes.
- La note sur les « *immobilisations financières* » expose les règles et méthodes comptables relatives notamment à la valorisation des titres de participation détenus par votre Société et des créances qui y sont rattachées à la clôture de l'exercice.

Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables exposées et des informations fournies en annexe ; nous avons également procédé à l'appréciation du caractère raisonnable des estimations comptables retenues pour déterminer la valeur d'utilité de ces titres et justifier le montant des créances qui y sont rattachées.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Gérance et dans les documents adressés aux Actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre Société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Paris-La Défense, le 10 avril 2013

Les Commissaires aux comptes

A.A.C.E. Île-de-France
Membre français de Grant Thornton International

Michel RIGUELLE

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch VARON

4.5. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

(Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012)

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale :

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 226-10 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de Surveillance en date du 11 décembre 2012 :

- Titres Subordonnés à Durée Indéterminée – TSDI, émis par votre Société pour un montant nominal de de 109 millions d'euros et souscrits intégralement par la société APG STRATEGIC REAL ESTATE POOL par contrat de souscription en date du 11 décembre 2012. Votre Société n'a supporté aucune charge financière à ce titre sur l'exercice.
  La personne concernée par cette convention est la société APG, membre du Conseil de Surveillance.
- Acquisition par votre Société auprès de la Société AZUR France II SARL, de 74 259 actions ALTA BLUE pour un montant de 5 413 002, 59 euros.
  La personne concernée par cette convention est la société APG, membre du Conseil de Surveillance.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

En application de l'article R. 226-2 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la SAS COGEDIM :

Votre Société est caution auprès d'**IXIS CORPORATE & INVESTMENT BANK** en faveur de la société **SAS COGEDIM** au titre du crédit d'un montant en principal de 300 millions d'euros accordé par **IXIS C.I.B.** pour assurer le financement partiel de l'acquisition de l'ancienne société **COGEDIM**.

Une commission de caution a été facturée en 2012 par votre Société pour un montant de 932 734 euros.

Avec la Société ALTAREA PATRIMAE :

Votre Société a accordé à sa filiale espagnole **ALTAREA PATRIMAE** un prêt subordonné et une garantie de prêt bancaire dans le cadre de l'acquisition du centre commercial de San Cugat.

Le contrat de prêt subordonné, signé le 25 juillet 2006 et portant sur un montant de 22 800 000 euros, est rémunéré au taux de 1,5 % jusqu'au 31 décembre 2007, 3 % jusqu'au 31 décembre 2009 et 6 % au-delà sans pouvoir dépasser le 31 décembre 2016.

Par ailleurs, votre Société a accordé à **IXIS CORPORATE & INVESTMENT BANK** un nantissement des créances dont elle est titulaire à l'encontre de la société **ALTAREA PATRIMAE** au titre du prêt subordonné de 22 800 000 euros.

En 2012, votre Société a enregistré un produit financier en rémunération du prêt subordonné d'un montant de 1 371 748 euros.

Avec la SA MEZZANINE PARIS NORD :

Votre Société se porte caution personnelle et indivise de la **SA MEZZANINE PARIS NORD** afin de garantir le **CRÉDIT FONCIER DE FRANCE** (agissant aux droits d'ENTENIAL) :

- du remboursement intégral du montant du prêt tranche A, dans la limite de 1 859 878 euros représentant 20 % du montant en principal de 9 299 390 euros majoré des intérêts, commissions, frais et autres accessoires ;
- dans le cadre de la mise en place d'une garantie à première demande, du paiement du solde du montant de travaux et de la redevance initiale due à la SNCF, dans la limite de 990 919 euros représentant 20 % du montant en principal de 4 954 593 euros majoré des indexations prévues dans la convention d'occupation et de la TVA au taux de 19,60 %.

À ce titre, la commission de caution au taux de 0,4 % due par la société **Mezzanine Paris Nord** au titre de l'exercice 2012 s'élève à 4 183 euros.

b) Sans exécution au cours de l'exercice écoulé :

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune poursuite de conventions et engagements, déjà approuvés par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Paris et Paris-La Défense, le 10 avril 2013

Les Commissaires aux comptes

A.A.C.E. Île-de-France	**ERNST & YOUNG et Autres**
Membre français de Grant Thornton International	
Michel RIGUELLE	**Jean-Roch VARON**

5 RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE

5.1 CONTEXTE ET POLITIQUE RSE 146

5.2 TABLEAUX DE BORD RSE 153

5.3 INNOVER POUR ACCROÎTRE LA VALEUR VERTE 160

5.4 PERFORMANCE ET SUIVI RSE 177

5.5 POLITIQUE RSE DE RUEDUCOMMERCE 194

5.6 RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES 197

5.7 MÉTHODOLOGIE ET TABLEAUX D'INDICATEURS 199

5.8 TABLE DE CONCORDANCE 211

5.9 RAPPORT D'EXAMEN INDÉPENDANT ET ATTESTATION GRI 220

5.1. CONTEXTE ET POLITIQUE RSE

5.1.1. LE SECTEUR IMMOBILIER EN FRANCE

5.1.1.1. Éditorial du Président d'Altarea Cogedim

Quelle est la place du développement durable dans la stratégie du groupe Altarea Cogedim ?

La dynamique engagée depuis 2009 place les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux au cœur des métiers d'Altarea Cogedim. Aujourd'hui, notre démarche Altagreen vient naturellement accompagner notre stratégie dans chacun de nos métiers, en y intégrant nos exigences environnementales et énergétiques dans notre principe historique de qualité et ce, sur l'ensemble de notre production. Celle-ci contribue à pérenniser notre patrimoine et nos activités par la maîtrise de notre empreinte environnementale ; c'est un effet de levier déterminant pour garantir la durabilité et la valorisation à long terme de nos réalisations.

Comment analyser l'année 2012 développement durable du groupe Altarea Cogedim ?

Altarea Cogedim a progressé sur la gestion des risques et des opportunités que représentent les enjeux de développement durable. Au titre de l'année 2012, je retiendrais plus particulièrement, trois éléments positifs :

- notre capacité d'anticipation concernant les réglementations auxquelles nous sommes soumis ; la nouvelle réglementation RT 2012 pour les projets neufs, le prochain décret sur la rénovation du patrimoine existant, le décret encourageant la transparence extra-financière des entreprises ;
- l'exhaustivité de notre reporting développement durable, avec un taux de couverture proche de 100 % pour chacun de nos métiers ;
- le suivi d'indicateurs de progrès, vérifiés par un auditeur indépendant, couvrant l'ensemble des composantes de la valeur verte, à savoir le confort d'usage, la situation géographique et la pérennité.

La combinaison de ces trois facteurs permet au Groupe de maîtriser l'ensemble de ses indicateurs extra-financiers pour ses différents métiers. En ligne avec nos objectifs, ces résultats reflètent la progression du niveau de maturité de notre Groupe.

Quelles sont les priorités pour les prochains exercices ?

Nos efforts porteront sur le renforcement des performances environnementales de nos projets et de notre patrimoine. Pour notre métier de promoteur, nous continuerons d'intégrer une exigence qualité généralisée à l'ensemble de nos projets, quels qu'en soient son prix de vente, sa situation géographique ou sa typologie.

Pour notre métier de foncière, notre effort portera sur la systématisation des meilleures pratiques d'exploitation, via le déploiement de la certification environnementale d'exploitation BREEAM® In-Use sur notre patrimoine. Cette démarche sera l'un des facteurs de réussite de nos objectifs de réduction de consommation d'énergie et d'émissions de CO_2.

Dans le cadre de l'empreinte sociale de l'entreprise, le Groupe poursuivra sa stratégie d'accompagnement de ses collaborateurs au meilleur niveau, et maintiendra son action visant à renforcer ses partenariats locaux afin de favoriser l'emploi et l'insertion.

Alain TARAVELLA

5.1.1.2. L'état actuel du marché immobilier et contexte réglementaire

5.1.1.2.1. Empreinte environnementale, sociale et sociétale

Avec 43 % des consommations d'énergie, 21 % des émissions de gaz à effet de serre (GES), une grande part de responsabilité en termes de production de déchets, de consommation d'eau et d'impact sur la biodiversité, le secteur de l'immobilier est, avec celui des transports, celui où les enjeux de durabilité, particulièrement environnementaux, pèsent le plus.

L'ampleur des impacts est génératrice de risques de dégradation de la valeur du patrimoine des acteurs de l'immobilier, qui doivent anticiper les mutations sociétales en cours et à venir :

- difficultés croissantes d'accès au logement de qualité ;
- augmentation des problèmes de santé publique et de précarité énergétique ;
- vieillissement de la population et dépendance ;
- ralentissement de l'encouragement fiscal favorisant l'acquisition de biens immobiliers durables ;
- tension sur les marchés de l'énergie impactant la facture énergétique des bâtiments et les modes de transport ;
- pressions sur l'étalement urbain.

Gisement d'innovations technologiques et sociétales, la prise en compte des enjeux de développement durable est aujourd'hui un marqueur fort du secteur et constitue une réelle source de création de valeur pour les acteurs du marché.

5.1.1.2.2. Contexte réglementaire des activités immobilières du Groupe

En 2009, le Grenelle de l'Environnement définit les premiers objectifs concrets pour préparer les défis environnementaux, sociaux et sociétaux de demain. Les 57 articles portent sur l'énergie, le bâtiment, les transports, la biodiversité, la gouvernance et les risques pour l'environnement et la santé.

Pour l'activité de promotion et de foncière du Groupe, l'impact est triple :

AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS NEUFS

Si la Réglementation Thermique RT 2012 généralise le niveau de performance énergétique Bâtiment Basse Consommation® (BBC®), la future Réglementation Thermique RT 2020 imposera la réalisation de bâtiments à énergie positive (BEPOS). Cette prochaine étape marquera une réelle avancée par la recherche d'une très grande sobriété énergétique qui devra être, par ailleurs, totalement compensée par la production d'énergies renouvelables sur le site.

AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS EXISTANTS

La question de la rénovation du parc tertiaire, privé et public, d'ici à 2020, a été inscrite dans la loi Grenelle, avec pour objectif de réduire les consommations énergétiques de 2012 à 2020. Sa mise en œuvre retardée doit être formalisée dans un prochain décret d'application. Dans le prolongement des groupes de travail pilotés par Maurice Gauchot, Président de CBRE, ce décret devra notamment préciser la définition des niveaux de performance à atteindre en fonction de l'état initial du bâtiment, de sa typologie, de son intensité d'usage et du niveau de responsabilité de chacune des parties prenantes.

AMÉLIORER LA TRANSPARENCE DE L'ENTREPRISE

En matière de publication d'information RSE, l'article 225 de la loi Grenelle 2 de juillet 2010 impose à certaines sociétés de publier des informations extra-financières dans leur document de référence et de les faire vérifier par un tiers indépendant. Ce document de référence doit « exposer les actions menées et les orientations prises pour prendre en compte les conséquences sociales et environnementales de leurs activités et remplir leurs engagements sociétaux en faveur du développement durable ». Le statut de société cotée sur un marché réglementé fait rentrer Altarea Cogedim dans le champ d'application de l'article 225 dès son exercice 2012.

5.1.1.3. Enjeux et perspectives 2013

Anticipant l'ensemble des nouvelles réglementations pour ses différentes activités, Altarea Cogedim poursuivra en 2013 sa démarche continue de reporting et d'amélioration environnementale et énergétique de ses projets neufs et de son patrimoine existant. Les impacts des réglementations thermiques 2012, du prochain décret sur l'amélioration du parc immobilier tertiaire et du récent article 225 structurant le reporting RSE des sociétés sont intégrés, au fur et à mesure, dans les référentiels de reporting sociaux et environnementaux, dans les systèmes de management de construction et d'exploitation et dans les plans d'actions du Groupe.

En 2013, le Groupe terminera d'intégrer l'activité e-commerce dans sa démarche de développement durable par le déploiement des deux référentiels social et environnemental du Groupe et par des plans d'actions sur mesure pour cette nouvelle activité.

5.1.2. ENGAGEMENTS ET PILOTAGE DE LA DÉMARCHE RSE

5.1.2.1. Enjeux, risques et opportunités d'Altarea Cogedim

5.1.2.1.1. Faire émerger la valeur verte des activités immobilières

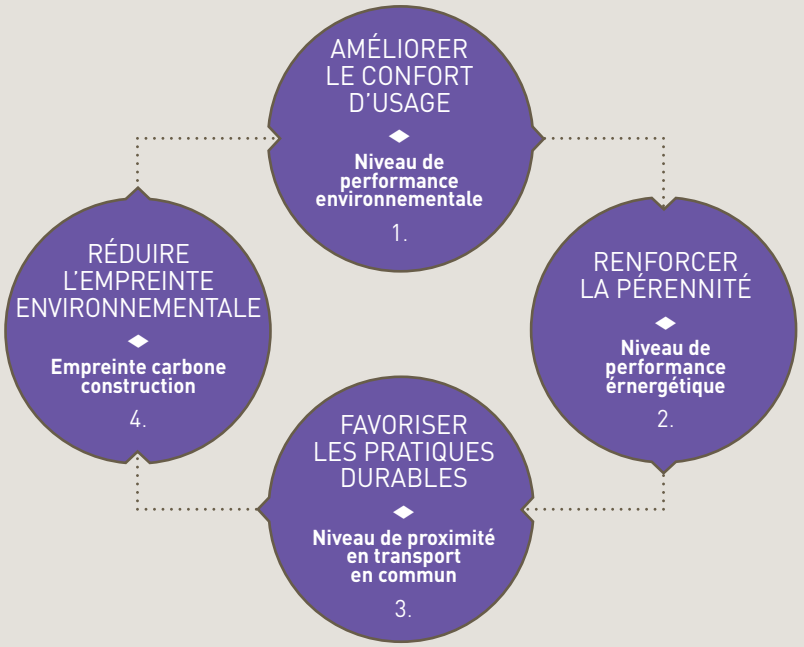
Altarea Cogedim souhaite faire du développement durable une opportunité, en favorisant l'émergence de la valeur verte de ses nouveaux développements et de son patrimoine commercial.

Dans son métier de promoteur, le Groupe fait de la performance environnementale une composante de son exigence qualité pour l'ensemble de sa production. C'est pourquoi, il se positionne et fait progresser ses métiers et ses équipes autour de quatre axes de travail complémentaires couvrant ses domaines de responsabilité directe et indirecte :

- améliorer le confort d'usage des nouveaux projets à travers le choix de certifications et de profils environnementaux adaptés à chaque typologie d'actif ;
- renforcer la pérennité des réalisations en réduisant leurs besoins énergétiques et en les rendant moins vulnérables aux hausses du prix de l'énergie ;
- favoriser les pratiques durables en étant exigeant dans le choix des sites et sur le degré de proximité des transports en commun ;
- réduire l'empreinte environnementale de la construction et de la fin de vie des nouveaux projets en favorisant des matériaux et des procédés constructifs moins énergivores et moins émetteurs de GES.

Afin de faire progresser l'ensemble de sa production de nouveaux projets, Altarea Cogedim a mis en place quatre indicateurs découlant directement de ces axes de progrès.

4 indicateurs clés et 4 axes de progrès pour les nouveaux développements



1.

Part des surfaces de commerce, de bureau, d'hôtel ou du nombre de logements certifiés ou en cours de certification environnementale (NF Démarche HQE®, BREEAM®, H&E)

2.

Part des surfaces de commerce, de bureau, d'hôtel ou du nombre de logements bénéficiant d'un niveau de performance énergétique THPE®, BBC®, Plan Climat ou RT 2012

3.

Part des surfaces de commerce, de bureau, d'hôtel ou du nombre de logements à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun

4.

Empreinte carbone construction moyenne par m² de commerce, de bureau, d'hôtel ou de logement

Altarea Cogedim met à disposition de ses parties prenantes des informations compréhensibles et comparables qui leur permettront d'apprécier la valeur verte des nouveaux projets.

Pour son métier de foncière, le Groupe oriente sa stratégie sur la maîtrise et l'amélioration de l'empreinte et des performances environnementales de ses actifs. À cet effet, il rend compte des performances environnementales de son patrimoine à travers des indicateurs précis, transparents et conformes aux recommandations du secteur pour assurer leur comparabilité.

Depuis 2011, Altarea Cogedim fait vérifier par un auditeur externe ses principaux indicateurs environnementaux (projets neufs, patrimoine existant) et sociaux de manière à renforcer la qualité de son processus de reporting et la fiabilité des données.

Par l'ensemble de ses actions, le Groupe souhaite limiter l'impact environnemental de son patrimoine, son obsolescence technique et énergétique et sa vulnérabilité aux réglementations environnementales futures. Altarea Cogedim renforcera, ainsi, l'attractivité et la liquidité de ses centres commerciaux auprès des investisseurs tout en préservant leurs valeurs d'expertises.

Un tableau de bord, situé au paragraphe 5.2, recense les indicateurs clés du Groupe en termes de RSE : ils sont issus de tous les métiers du Groupe et illustrent les différents enjeux.

5.1.2.1.2. Maîtriser son empreinte environnementale

Altarea Cogedim s'engage à maîtriser et réduire son empreinte environnementale sur chacun de ses périmètres d'activité : corporate, promoteur, foncière et e-commerce.

En 2012, le Groupe a réalisé une importante démarche carbone étendue pour la première fois à l'ensemble de ses métiers pour :

- son activité de foncière, intégrant les émissions liées à l'ensemble des centres commerciaux,
- son activité de promotion, comptabilisant les émissions liées aux différentes réalisations en cours du Groupe,
- son activité de e-commerce, intégrant son métier de logisticien dont les émissions liées aux transports des produits vendus,
- et enfin son périmètre corporate qui intègre les différentes implantations d'Altarea Cogedim (sièges sociaux, filiales régionales et européennes).

Cette démarche carbone globale permet de calculer la vulnérabilité économique du Groupe à la mise en place d'une fiscalité carbone, à l'augmentation du prix des ressources fossiles et de définir des plans d'actions à moyen et long termes pour chacune des activités concernées.

Dans son métier de promoteur, Altarea Cogedim réalise des projets immobiliers de haute ambition environnementale et énergétique tout en réduisant graduellement l'impact des chantiers lors de la construction et de la fin de vie des bâtiments. Pour preuve, le Groupe a lancé, dès 2010, une démarche de Bilans Carbone® construction

sur ses différentes typologies de projets, dans l'objectif de réduire à moyen et long termes leur empreinte environnementale.

Dans son métier de foncière, le Groupe maîtrise l'impact environnemental de son patrimoine de centres commerciaux en réalisant un reporting précis et vérifié, en prenant des engagements environnementaux à court et moyen termes, et en élaborant des plans d'actions ciblés.

5.1.2.1.3. Accompagner les collaborateurs

Dans un contexte de croissance de ses métiers, Altarea Cogedim s'est engagé dans le chantier d'une politique sociale ambitieuse en termes de qualité de travail, de bien-être, de performance, de développement personnel, pour amener chaque collaborateur à son meilleur niveau. Le Groupe souhaite activer trois leviers principaux : le développement permanent des compétences, la fidélisation des collaborateurs et leur motivation tout au long de leur carrière.

5.1.2.1.4. Intégrer les parties prenantes

Altarea Cogedim s'attache à s'impliquer de façon concrète dans une démarche d'exemplarité envers l'ensemble de ses parties prenantes : clients, collaborateurs, fournisseurs/sous-traitants, partenaires économiques et financiers, communautés locales...

Compte tenu de la place de plus en plus importante que prennent ses parties prenantes dans le cadre de ses activités, le Groupe avance dans la réflexion pour les associer toujours davantage à sa stratégie de développement durable et instaurer un dialogue régulier. Les relations avec les parties prenantes d'Altarea Cogedim sont décrites dans le chapitre 5.6.

5.1.2.2. Gouvernance RSE d'Altarea Cogedim

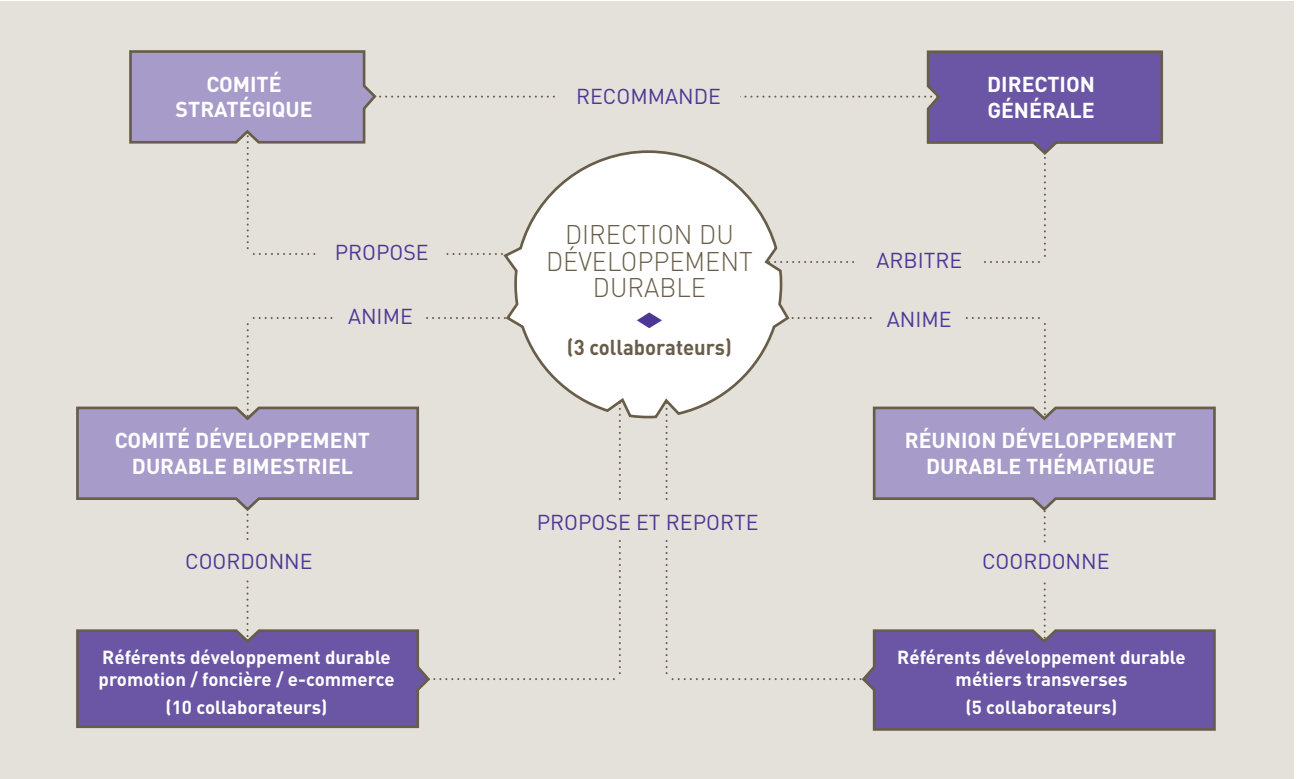
La Direction du Développement Durable est composée de trois collaborateurs :

- Maxime LANQUETUIT, Directeur du développement durable en charge de l'ensemble de la démarche Altagreen pour les différents métiers et activités (mlanquetuit@altareacogedim.com) ;
- Flora ALTER, Ingénieure développement durable, en charge du reporting environnemental du patrimoine, des Bilans Carbone® exploitation, de la définition et du suivi des plans d'actions environnementaux pour le métier de foncière (falter@altareacogedim.com) ;
- Cécilia RIBEYRE, Chargée de communication et développement durable responsabilisée sur les enjeux de communication interne et sur l'organisation de manifestations de développement durable (cribeyre@altareacogedim.com).

Cette Direction conseille la Direction Générale du Groupe dans la définition de la stratégie de développement durable d'Altarea Cogedim et coordonne l'ensemble de la communication extra-financière du Groupe. Cette équipe s'appuie sur un réseau de référents développement durable composé de dix personnes qui représentent chaque métier du Groupe (bureau, logement et commerce) dans le cadre du Comité développement durable bimestriel. Par ailleurs, un grand nombre de réunions de travail sont réalisées avec les référents sur des sujets plus spécifiques et plus opérationnels.

La Direction du Développement Durable bénéficie également d'interlocuteurs réguliers pour l'ensemble des métiers transverses : ressources humaines, communication, finance et services généraux. Des réunions spécifiques permettent d'échanger avec eux.

Organisation de la gouvernance RSE d'Altarea Cogedim



Cette organisation permet de faire progresser significativement la démarche développement durable du Groupe grâce aux collaborateurs responsabilisés à 100 % sur ces enjeux, tout en facilitant la remontée d'informations, le partage et le déploiement de la démarche dans les métiers grâce au réseau transversal des référents. En 2013, le recrutement d'un collaborateur supplémentaire en charge des nouveaux développements viendra renforcer la démarche de développement durable du Groupe.

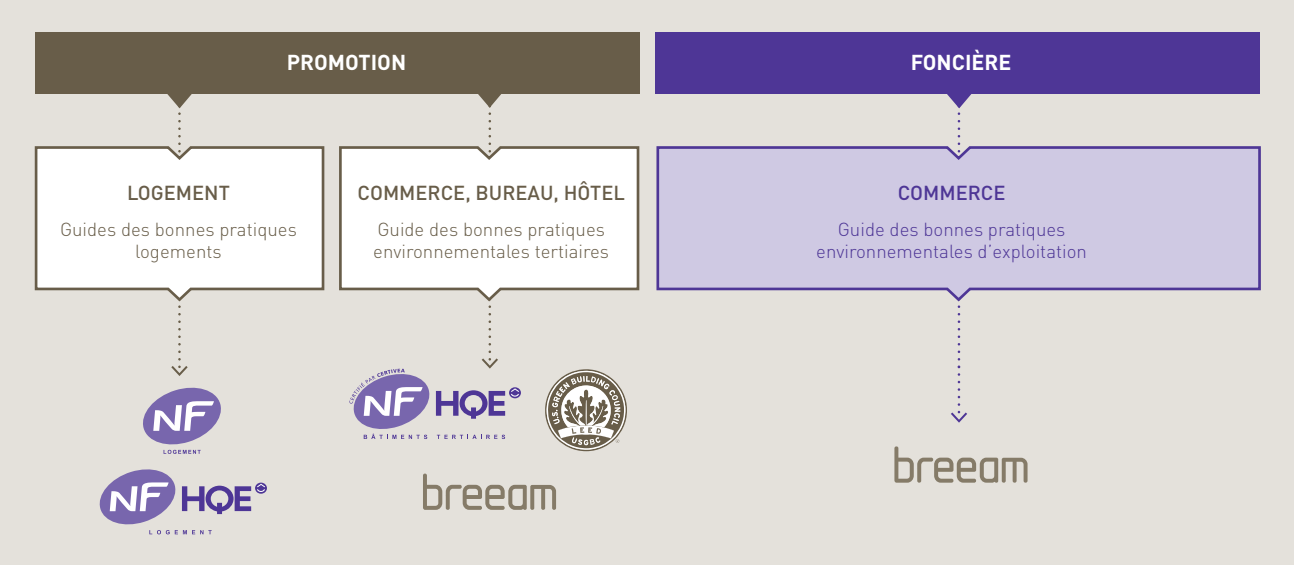
La politique RSE d'Altarea Cogedim est orientée par la démarche Altagreen. Elle repose sur trois piliers que sont la pertinence, le partage et la soutenabilité pour garantir un effort ambitieux mais équilibré de l'entreprise. Transversale par nature, la démarche Altagreen permet de mutualiser les différents savoirs et compétences techniques de chaque métier du Groupe, de manière à faire progresser plus vite le niveau de maturité RSE de l'entreprise et la performance développement durable de ses réalisations.

Avant validation par la Direction Générale, l'ensemble des engagements du Groupe est défini conjointement entre la Direction du Développement Durable et l'ensemble des référents, permettant à Altagreen de renforcer la stratégie de chaque métier.

5.1.2.3. Système de Management Général

Altarea Cogedim met progressivement en place, pour l'ensemble de ses équipes de promotion et d'exploitation, des systèmes de management environnementaux adaptés. Ces guides permettent d'homogénéiser et de généraliser les meilleures pratiques de développement, de construction et d'exploitation, ainsi que de renforcer la performance environnementale et énergétique des nouveaux développements et du patrimoine de centres commerciaux.

Composition du Système de Management Général d'Altarea Cogedim



La mise en place de ce Système de Management Général (SMG) facilite l'accès aux exigences des différents référentiels de certifications et permet une progression des compétences environnementales des collaborateurs. En raison de l'intégration récente de RueduCommerce, le Système de Management General sera élargi à l'activité d'e-commerce en 2013 et 2014.

5.1.2.3.1. Système de Management Environnemental promotion logement

Pour son métier de promoteur logement, Altarea Cogedim a intégré une démarche de certification dans son processus de développement et de réalisation d'opérations : le « Guide des bonnes pratiques logements ». Cette certification de processus permet au Groupe de bénéficier d'une certification qualitative NF Logement pour la totalité de sa production et de généraliser la certification NF Logement Démarche HQE® (Haute Qualité Environnementale®) à l'ensemble de ses opérations en Île-de-France.

5.1.2.3.2. Système de Management Environnemental promotion tertiaire

Parallèlement, le Groupe a conçu en 2010 et 2011 le « Guide des bonnes pratiques environnementales tertiaires ». Il offre à chaque développeur ou opérationnel un outil de travail lui permettant d'accéder à la totalité des exigences des certifications NF Démarche HQE®, BREEAM® (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) ou LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) à chaque étape du projet et d'être accompagné dans le développement et la réalisation des opérations tertiaires du Groupe (commerces, bureaux et hôtel).

5.1.2.3.3. Système de Management Environnemental d'exploitation

En 2013, le Groupe achèvera le développement du « Guide des bonnes pratiques environnementales d'exploitation » afin de fiabiliser, davantage encore, le reporting des données environnementales et le suivi des plans d'actions environnementaux. La mise en place de ce guide permettra à Altarea Cogedim d'avancer vers une certification environnementale BREEAM® In-Use progressive de l'ensemble de son patrimoine en améliorant ses pratiques d'exploitation.

5.1.3. GOUVERNANCE ET ÉTHIQUE

5.1.3.1. Valeurs et éthique

Altarea Cogedim a mis en œuvre depuis 2010 une charte éthique, après avis favorable des deux Comités d'entreprise du Groupe. Cette charte éthique, disponible sur l'intranet du Groupe et jointe au contrat de travail des nouveaux embauchés, couvre tous les aspects de la relation entre Altarea Cogedim et ses parties prenantes, collaborateurs, clients/locataires, prestataires/fournisseurs et les bonnes pratiques de fonctionnement interne : règles à observer par une société cotée, systèmes d'information, téléphonie.

Dans le cadre de la charte éthique du Groupe, un responsable de la déontologie a été nommé par la Gérance. Celui-ci peut et doit être consulté en cas de difficultés d'applications de la charte.

La société RueduCommerce, quant à elle, ne possède pas encore de charte éthique. Une réflexion est actuellement menée afin de déterminer s'il est pertinent de déployer la charte Groupe à cette société ou s'il est préférable d'en établir une, au regard de son activité spécifique. Cette charte sera achevée et déployée en 2013.

5.1.3.2. Gouvernance et rémunération

Les éléments de compréhension et de description de la gouvernance d'Altarea Cogedim et la politique de rémunération de celle-ci sont décrits dans les chapitres 7.1 et 7.2.

5.1.3.3. Lutte antiblanchiment, fraude et corruption

La politique de lutte contre la corruption du Groupe est retranscrite dans sa charte éthique. Son objet principal est de définir les valeurs et les règles de conduite à respecter et guider les collaborateurs au quotidien pour toute question d'éthique et de conflits d'intérêts se posant à eux.

Sont par exemple prohibés le recours à titre personnel à la réalisation de travaux par des entreprises ou prestataires en relation avec le Groupe sauf accord du déontologue, l'encaissement en espèces, même dans la limite autorisée par les lois et règlements en vigueur, sauf autorisation expresse.

Ces principes doivent aussi s'appliquer de manière réciproque dans les relations avec les autorités et la clientèle : tout acte susceptible d'être interprété comme une tentative de corruption est à proscrire.

Tout versement ou acceptation de sommes illicites est formellement interdit dans la conduite des opérations du Groupe. En cas de doute sur la légitimité d'un paiement ou d'un versement, le responsable de la déontologie doit être immédiatement sollicité pour avis.

Par ailleurs, en 2012, des clauses spécifiques « anti-corruption » ont été systématiquement ajoutées aux contrats de prestations de services, d'apport d'affaires ou de mandat conclus avec des tiers.

5.2. TABLEAUX DE BORD RSE

5.2.1. TABLEAU DE BORD DES PRINCIPAUX ENGAGEMENTS

Afin de montrer son dynamisme sur les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux, Altarea Cogedim structure son effort autour de grands engagements couvrant ses activités immobilières et ses effectifs. Ces principaux engagements sont présentés ci-dessous.

	Thème		Engagement	Échéance	Indicateur GRI CRESS
Performance environnementale	**Certification environnementale**				
	Promotion	*Bureaux*	Généralisation de la certification NF Bâtiment tertiaire Démarche HQE® niveau « Très Bon » et de la certification BREEAM® niveau « Very Good » *a minima*	**continue**	CRE 8
		Logements	Généralisation de la certification NF Logement pour toutes les opérations et généralisation de la certification NF Logement Démarche HQE® pour toutes les opérations en Île-de-France *a minima*	**continue**	CRE 8
		Hôtels	Généralisation de la certification NF Bâtiment tertiaire Démarche HQE® *a minima*	**continue**	CRE 8
		Commerces	Généralisation de la certification BREEAM® niveau « Very Good » *a minima*	**continue**	CRE 8
	Foncière	*Commerces*	Certification d'exploitation BREEAM® In-Use pour 100 % du patrimoine commercial inclus dans le périmètre de reporting	**2015**	CRE 8
	Performance énergétique				
	Promotion	*Bureaux*	Généralisation du niveau de performance énergétique HPE® 2012 (RT 2012 - 10 %) *a minima* Réalisation systématique de Simulation Thermique Dynamique en complément du calcul conventionnel	**2013**	EN 6
		Logements	Adaptation à la nouvelle réglementation thermique RT 2012 applicable depuis le 1er janvier 2013 Réalisation d'opérations pilotes d'un niveau de performance énergétique HPE® et THPE® 2012	**2013**	EN 6
		Hôtels		**2013**	EN 6
		Commerces	Adaptation à la nouvelle réglementation thermique RT 2012 applicable depuis le 1er janvier 2013 Réalisation systématique de Simulation Thermique Dynamique en complément du calcul conventionnel	**2013**	EN 6
	Foncière	*Commerces*	Réduction de 22 % des consommations d'énergie primaire du patrimoine (à périmètre constant) par rapport à 2010	**2015**	CRE 1
	Émissions de gaz à effet de serre				
	Promotion	*Bureaux*	Réalisation systématique d'un Bilan Carbone® construction (scopes 1,2,3) pour toutes les nouvelles opérations d'une surface supérieure à 10 000 m²	**continue**	CRE 4
		Logements	Réalisation de 5 Bilans Carbone® (scopes 1,2,3) correspondant aux 5 gammes des nouveaux projets de logement	**2013**	CRE 4
		Hôtels	Réalisation systématique d'un Bilan Carbone® construction (scopes 1,2,3) pour toutes les nouvelles opérations d'une surface supérieure à 10 000 m²	**continue**	CRE 4
		Commerces	Réalisation systématique d'un Bilan Carbone® construction (scopes 1,2,3) pour toutes les nouvelles opérations d'une surface supérieure à 10 000 m²	**continue**	CRE 4
	Foncière	*Commerces*	Réduction de 24 % des émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie du patrimoine (à périmètre constant) par rapport à 2010	**2015**	CRE 3
Performance sociétale	**Accessibilité**				
	Promotion	*Bureaux*	Sélection des nouveaux fonciers à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun (Bus, Tramway, Metro, RER, Train)	**continue**	EN 6
		Logements		**continue**	EN 6
		Hôtels		**continue**	EN 6
		Commerces		**continue**	EN 6
	Parties prenantes				
	Foncière	*Bail Vert*	Obtention d'un taux de couverture du bail vert sur l'ensemble du patrimoine supérieur à 65 %	**2015**	SO 9
Performance sociale	**Groupe**	*Diversité*	Formalisation de notre engagement par la signature de la Charte de la Diversité. Formation du personnel concerné	**2013**	NA
		Gestion des carrières	Augmentation chaque année du taux de couverture des entretiens annuels et du taux de transformation des actions de formation réalisées par rapport aux demandes arbitrées lors de l'entretien	**continue**	NA
		Développement des compétences	Augmentation chaque année du nombre moyen d'heures de formation par salarié, essentiellement sur les formations métiers	**continue**	LA10

5.2.2. TABLEAU DE BORD DES PRINCIPAUX INDICATEURS RSE

Afin de mesurer ses performances développement durable, Altarea Cogedim se repose sur un nombre important d'indicateurs sociaux, sociétaux et environnementaux. Dans le cadre de ce suivi, le Groupe a sélectionné les indicateurs principaux appelés « Indicateurs clés ». Ces 14 indicateurs, particulièrement importants et significatifs, regroupent des enjeux environnementaux, sociétaux et sociaux. Ils traduisent un grand nombre d'enjeux clés pour Altarea Cogedim et illustrent le résultat d'actions menées pendant l'année.

Ils ont été choisis en fonction de différents critères : les attentes des parties prenantes, les exigences réglementaires ainsi que les externalités positives et négatives du Groupe. Ce choix permet de piloter la démarche RSE d'Altarea Cogedim et de rendre compte de manière claire et ciblée de sa performance RSE.

Les périmètres et les référentiels utilisés sont décrits dans le paragraphe 5.2.3 et l'ensemble des méthodologies et des précisions sur les indicateurs est disponible dans la partie 5.7.

			Unité	2010	2011	2012	Évolution (2010-2012)	Tendances	Vérification Ernst & Young 2012	Couverture d'activité 2012	En savoir plus (n° page)	Correspondance GRI CRESS
Performance environnementale		**Certification environnementale**										
		Part des surfaces ou du nombre de logements certifiés ou en cours de certification environnementale										
	Promotion	Bureaux	%	81 %	95 %	100 %	+ 23,5 %	☺	✔	100 %	160	CRE 8
		Logements	%	41 %	59 %	68 %	+ 63,4 %	☺	✔	100 %	160	CRE 8
		Hôtels	%	71 %	71 %	77 %	+ 8,5 %	☺	✔	100 %	160	CRE 8
		Commerces	%	76 %	90 %	100 %	+ 31,6 %	☺	✔	100 %	160	CRE 8
		Performance énergétique										
		Part des surfaces ou du nombre de logements bénéficiant d'un niveau de performance énergétique THPE, BBC, Plan Climat ou RT 2012										
	Promotion	Bureaux	%	81 %	90 %	94 %	+ 15,8 %	☺	✔	100 %	177	EN 6
		Logements	%	23 %	56 %	86 %	+ 272 %	☺	✔	100 %	177	EN 6
		Hôtels	%	11 %	62 %	52 %	+ 376 %	☺	✔	100 %	177	EN 6
		Commerces	%	76 %	75 %	100 %	+ 31,1 %	☺	✔	100 %	177	EN 6
	Foncière	**Consommation d'énergie primaire par m² [1]**										
		Actifs commerciaux périmètre courant	kWhep/m²	190	185	185	- 2,7 %	☺	✔	91 %	178	CRE 1
		Actifs commerciaux périmètre constant (2010-2012)	kWhep/m²	186	170	167	- 10,0 %	☺	✔	61 %	166-178	CRE 1
		Émissions de gaz à effet de serre										
	Groupe	**Bilan Carbone® scopes 1, 2, 3**										
		Promotion, Foncière, E-commerce, Corporate	tCO_2e/ collaborateur	ND	ND	697	Indicateur nouveau			100 %	170	CRE 3
	Promotion	**Bilan Carbone® scopes 1, 2, 3 par m²**										
		Bureaux	$kgCO_2e/m^2$	ND	ND	602	Indicateur nouveau			100 %	173	CRE 4
		Logements	$kgCO_2e/m^2$	ND	ND	1 048	Indicateur nouveau			100 %	173	CRE 4
		Hôtels	$kgCO_2e/m^2$	ND	ND	647	Indicateur nouveau			100 %	173	CRE 4
		Commerces	$kgCO_2e/m^2$	ND	ND	417	Indicateur nouveau			100 %	173	CRE 4
	Foncière	**Émissions liées aux consommations d'énergie par m² [1] [2]**										
		Actifs commerciaux périmètre courant	$kgCO_2e/m^2$	9,14	8,81	9,11	- 0,3 %	☺	✔	91 %	180	CRE 3
		Actifs commerciaux périmètre constant (2010-2012)	$kgCO_2e/m^2$	8,59	7,54	7,73	- 10,0 %	☺	✔	61 %	166-180	CRE 3
		Facteur d'émission moyen correspondant au mode de venue des visiteurs sur les centres										
		Actifs commerciaux périmètre courant	$kgCO_2e$/ visiteur.km	ND	0,108	0,100	- 7,4 %	☺	✔	81 %	169	EN 17
Performance sociétale		**Accessibilité**										
	Promotion	**Part des surfaces ou du nombre de logements située à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun**										
		Bureaux	%	93 %	99 %	100 %	+ 8 %	☺	✔	100 %	167	EN 6
		Logements	%	92 %	86 %	96 %	+ 2 %	☺	✔	100 %	167	EN 6
		Hôtels	%	100 %	100 %	100 %	+ 0 %	☺	✔	100 %	167	EN 6
		Commerces	%	100 %	100 %	100 %	+ 0 %	☺	✔	100 %	167	EN 6
	Foncière	**Part des sites à moins de 500 mètres d'un réseau de transport**										
		Actifs commerciaux périmètre courant	%	ND	ND	92 %	Indicateur nouveau		✔	91 %	169	EN 6
		Part des sites à moins de 500 mètres d'un réseau de transport avec une fréquence inférieure à 20 minutes										
		Actifs commerciaux périmètre courant	%	ND	ND	69 %	Indicateur nouveau		✔	91 %	169	EN 6
		Parties prenantes										
	Foncière	**Proportion de baux verts par rapport au nombre total de baux en cours ou signés au 31 décembre**										
		Pourcentage baux verts	%	6,9 %	29,6 %	39,1 %	+ 467 %	☺	✔	100 %	198	SO 9
Performance sociale		**Effectif**										
	Groupe	Effectif total	nombre de collaborateurs	767	860	1 232	+ 61 %	☺	✔	100 %	184	LA 1
		Absentéisme										
		Taux d'absentéisme (hors maternatité/paternité)	%	ND	ND	4,3 %	Indicateur nouveau		✔	100 %	186	LA 7
		Formation										
		Nombre d'heures de formation sur l'effectif total	heures/ collaborateur	ND	9,8	9,1	- 7 %	☹	✔	100 %	187	LA 10

(1) Ratios consolidés intégrants différentes typologies d'actifs commerciaux, décrits au paragraphe 5.3.4.2.

(2) Facteurs d'émissions utilisés décrits au paragraphe 5.7.1.3.

5.2.3. PÉRIMÈTRES DE REPORTING ET RÉFÉRENTIELS

Souhaitant mesurer l'ensemble des impacts environnementaux et sociaux de ses activités sur le périmètre le plus large possible, Altarea Cogedim définit et précise l'ensemble de ses périmètres et de ses périodes de reporting afin de permettre aux parties prenantes une lecture facilitée. De plus, le Groupe base son reporting sur les principaux référentiels et indicateurs nationaux et internationaux (GRI CRESS, EPRA, etc.) afin de permettre une comparaison facilitée des données. Les indicateurs clés sont présentés dans ce chapitre et l'analyse des résultats 2012 est disponible dans le chapitre 5.4.

5.2.3.1. Exhaustivité des périmètres de reporting et référentiels utilisés

Le reporting couvre la quasi-totalité de l'activité économique de promotion et de foncière d'Altarea Cogedim, ainsi que de son siège social. En revanche, l'activité e-commerce ne bénéficie pas encore de reporting environnemental du fait de son intégration récente. Les taux de couverture du reporting RSE permettent d'apprécier l'exhaustivité par rapport au reporting financier, hors RueduCommerce.

Exhaustivité du reporting extra-financier d'Altarea Cogedim

	CORPORATE	PROMOTION				FONCIÈRE	SOCIAL
RÉFÉRENTIEL	GRI CRESS	Définition interne (chapitre 5.7 « Méthodologie et Tableaux d'indicateurs)				GRI CRESS Recommandations EPRA	GRI CRESS
PÉRIODE	1er septembre année N-1 31 août année N	1er janvier année N - 31 décembre année N				1er janvier année N 31 décembre année N	1er janvier année N 31 décembre année N
PÉRIMÈTRE D'ACTIVITÉ	SIÈGE SOCIAL 8 248 m² utile	LOGEMENT 189 opérations 15 189 logements	BUREAUX 18 opérations 352 983 m² HON	HÔTELS 3 opérations 43 713 m² HON	COMMERCE 4 opérations 188 216 m² HON	COMMERCE 654 252 m² GLA	GROUPE 1 232 collaborateurs
COUVERTURE DU REPORTING	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	86,7 % (en surface) 91,0 % (en valeur)	100 %

5.2.3.1.1. Conformité du reporting aux référentiels nationaux et internationaux

Afin de renforcer son niveau de transparence, le Groupe base son reporting extra-financier sur le référentiel sectoriel GRI 3.1 CRESS et obtient en 2012 le niveau GRI B+. Se baser sur le référentiel GRI permettra aux parties prenantes du Groupe de pouvoir comparer la communication extra-financière d'Altarea Cogedim avec l'ensemble des acteurs immobiliers nationaux et internationaux.

5.2.3.1.2. Périodes de reporting

Pour assurer une cohérence avec le reporting financier, le Groupe a fait le choix, quand cela était possible, de baser son reporting environnemental sur cette même période. Cependant, concernant les mesures des données environnementales et des empreintes carbone pour les immeubles utilisés par le Groupe (périmètre corporate), l'inertie des données et la longueur des processus de calcul imposent une période décalée (1er septembre année N-1 au 31 août année N) afin de respecter le calendrier de réalisation des documents réglementaires.

5.2.3.2. Description du périmètre de reporting pour l'activité corporate

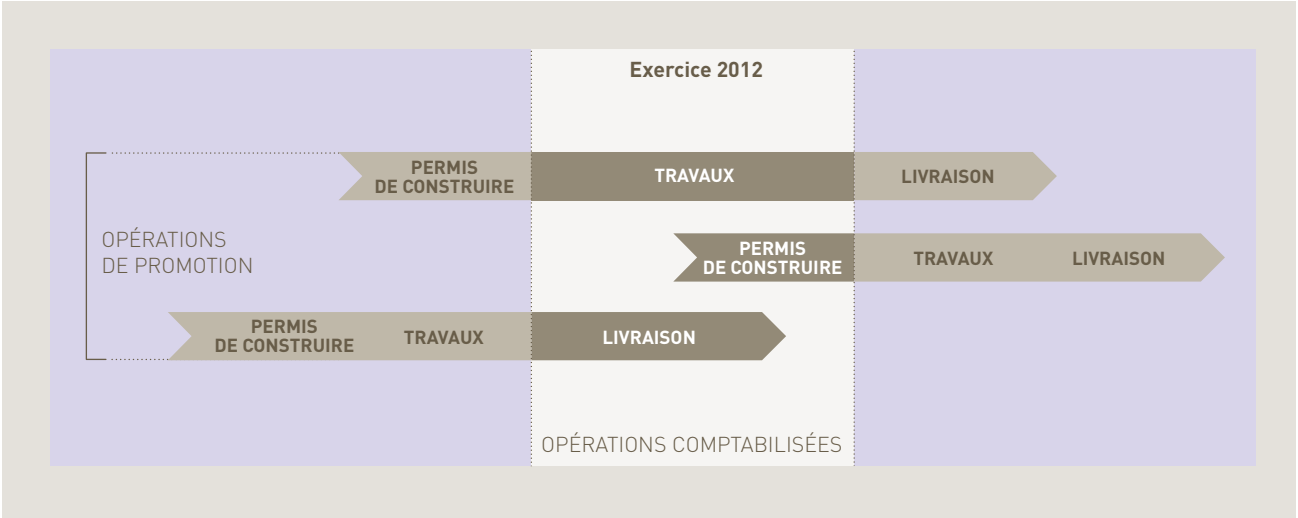
Le périmètre de reporting corporate comporte les données environnementales du siège social d'Altarea Cogedim, situé au 8 avenue Delcassé, Paris 8. Ces données sont soit gérées directement par Altarea Cogedim (déchets) soit gérées directement par le propriétaire de l'immeuble (eau, énergie, CO_2) et transmises à Altarea Cogedim en vue d'un suivi annuel *a minima*.

5.2.3.3. Description du périmètre de reporting pour l'activité de promotion (nouveaux développements)

Pour son activité de promotion, le Groupe a développé des indicateurs permettant d'apprécier la qualité réelle de sa production pour une année de référence. De ce fait, le Groupe a exclu d'établir des indicateurs basés uniquement sur les opérations engagées ou les opérations livrées car dans les deux cas, ils ne donnent qu'une information partielle de la production du promoteur en n'intégrant pas l'ensemble des opérations et en particulier les opérations en cours de réalisation non engagées et non livrées dans l'année.

Une année de promotion comporte des opérations engagées dans le cadre des nouveaux permis de construire, des opérations en travaux, initiées lors des exercices précédents et qui feront l'objet d'une livraison lors des prochains exercices, et enfin des opérations qui ont fait l'objet d'une livraison dans l'année. Dans cette continuité, il nous a semblé pertinent de pouvoir refléter l'ensemble de ces projets dans un même indicateur parfaitement conforme et comparable à l'activité opérationnelle et financière de l'activité de promotion. C'est pourquoi le périmètre retenu pour le calcul des indicateurs intègre l'ensemble des opérations de bureaux, de logements, de commerces ou d'hôtelleries faisant l'objet d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées dans l'année de référence.

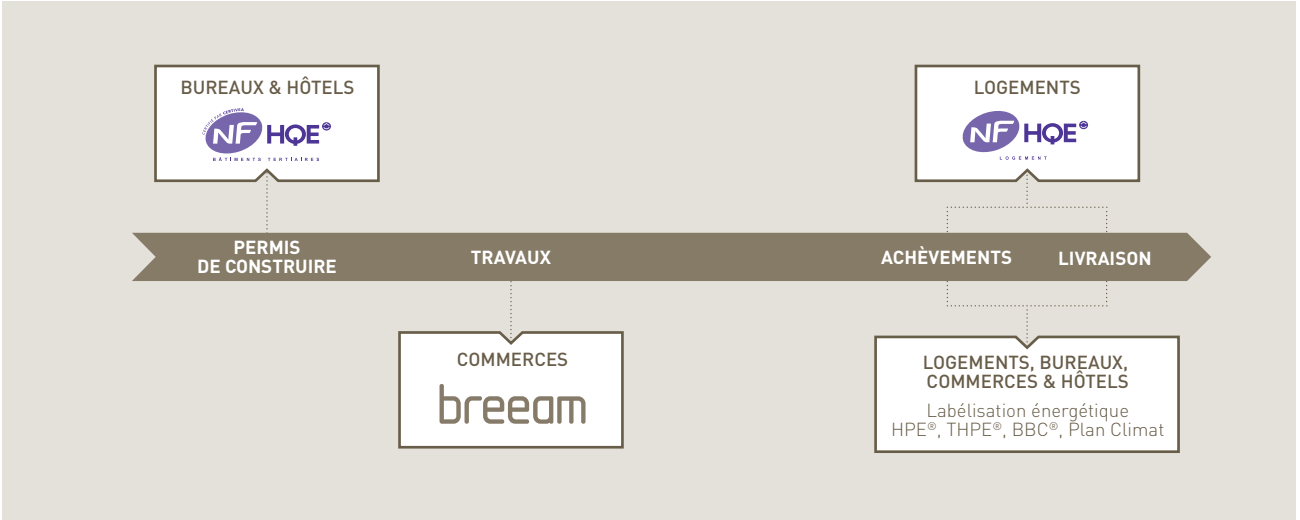
Méthode de prise en compte des nouveaux développements dans le périmètre de reporting



Les indicateurs relatifs aux logements sont consolidés par rapport au nombre et ceux relatifs aux hôtels, commerces et bureaux sont consolidés par rapport aux surfaces HON.

Pour faciliter la compréhension de nos indicateurs portant sur les opérations de promotion, nous avons fait le choix de retenir la même méthode de comptabilisation pour chaque typologie, chaque certification environnementale et chaque labélisation énergétique. Cependant, les dates clés d'obtention de la certification sont variables en fonction de chaque typologie d'actif et de chaque certification environnementale, c'est pourquoi nous souhaitons les préciser dans le schéma ci-après.

Dates clés d'obtention de la certification environnementale/labellisation énergétique par typologie d'actif



5.2.3.4. Description du périmètre de reporting pour l'activité de foncière (patrimoine existant)

Le périmètre de détention

Le périmètre de détention regroupe l'ensemble des actifs dont la détention par Altarea Cogedim est non nulle. Les actifs compris dans ce périmètre sont les actifs détenus 12 mois sur l'année de référence. De ce fait, sont exclues du périmètre de détention les cessions et acquisitions réalisées durant l'année de référence. Les sites faisant l'objet de travaux pendant l'année de référence sont inclus dans ce périmètre, sauf s'ils ferment complètement sur au moins un mois de cette année de référence.

Le périmètre de reporting courant

Sont inclus dans le périmètre de reporting courant l'ensemble des actifs compris dans le périmètre de détention à l'exception :

- des sites qui font l'objet d'une gestion immobilière externalisée et donc sur lesquels Altarea Cogedim n'a aucun contrôle opérationnel ;
- des sites sur lesquels aucun représentant d'Altarea Cogedim n'effectue de gestion sur place.

Le périmètre de reporting constant

Le périmètre constant se définit comme l'ensemble des actifs présents dans le périmètre de reporting courant sur la période d'étude (2010-2012). Nous excluons du périmètre constant les cessions et acquisitions réalisées durant la période d'étude.

Tous les actifs du périmètre de reporting et du périmètre constant, même détenus partiellement, sont comptabilisés en totalité lorsqu'Altarea Cogedim en a la gestion immobilière directe. Par ailleurs, sont exclus des périmètres de reporting courant et constant les actifs gérés directement mais n'appartenant pas à Altarea Cogedim.

Pour les indicateurs portant sur l'ensemble des actifs (centre commercial, life style center, Family Village® et Retail Park), sera précisée la part du périmètre de reporting courant ou du périmètre constant couvert par l'indicateur rapporté au périmètre de détention du Groupe pour l'année de référence. L'indication de ce périmètre sera exprimée en pourcentage de la valeur des actifs du périmètre de détention d'Altarea Cogedim.

Périmètres de reporting pour l'activité de foncière



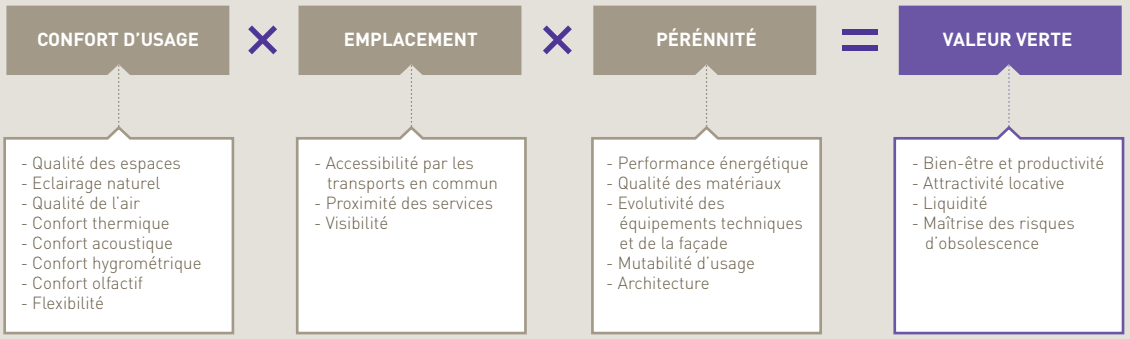
Ne sont incluses, dans ces périmètres de reporting courant et constant, que les consommations gérées ou payées directement par Altarea Cogedim. De ce fait, sont exclues l'ensemble des données environnementales gérées directement par les locataires, pour lesquelles Altarea Cogedim ne dispose à ce jour d'aucune information fiable et consolidée. L'usage des annexes environnementales devrait permettre à terme de consolider l'ensemble des consommations d'énergie.

5.2.3.5. Description du périmètre de reporting pour le social

Le périmètre de reporting social inclut l'ensemble des entités juridiques, avec une intégration globale en finance et une masse salariale non nulle. Les données de ces entités sont prises en compte à 100 %, quel que soit le taux de détention.

5.3. INNOVER POUR ACCROÎTRE LA VALEUR VERTE

Pour favoriser l'émergence d'une valeur verte, Altarea Cogedim articule sa démarche autour de trois fondamentaux que sont le confort d'usage, l'emplacement, et la pérennité pour ses projets et pour son patrimoine.



Pour maximiser ces trois composants de la valeur verte, Altarea Cogedim structure son effort d'innovation en couvrant 5 thématiques transversales que sont la certification environnementale, le confort d'usage et la santé, la performance énergétique, l'analyse de cycle de vie des projets et la connectivité en transports en commun.

5.3.1. LA CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE COMME ACCÉLÉRATEUR DE LA PERFORMANCE

Pour faire progresser les performances environnementales de ses nouveaux projets et de son patrimoine, Altarea Cogedim a choisi des certifications environnementales ou qualitatives différenciées suivant la typologie de ses projets, pour l'ensemble de ses projets et de ses actifs.

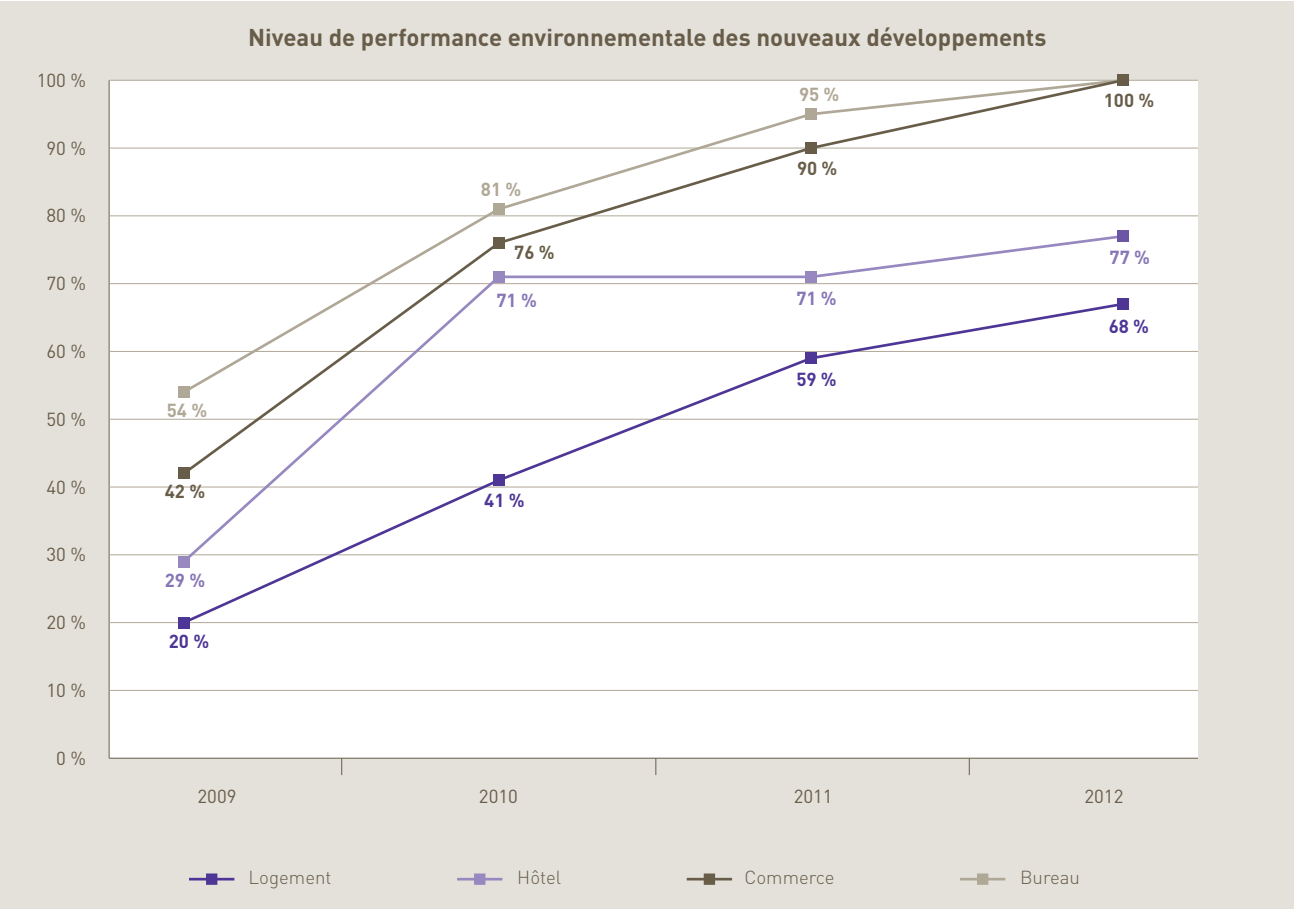
La sélection de ces certifications a été réalisée en fonction de deux critères prépondérants :
- la pertinence du référentiel applicable et du mode d'évaluation ;
- les attentes des parties prenantes pour chaque famille de projet.

5.3.1.1. La certification environnementale pour les nouveaux développements

Le Groupe s'est engagé dans une démarche de certification environnementale ou qualitative systématique pour ses nouveaux projets :
- la certification environnementale BREEAM® niveau « Very Good », *a minima*, pour les nouveaux développements commerciaux ;
- la certification environnementale NF Bâtiment tertiaire Démarche HQE® pour les nouveaux développements de bureaux et d'hôtels ;
- la certification environnementale NF Logement Démarche HQE® pour les nouveaux développements de logements en Île-de-France et une grande partie des logements en régions ;
- la certification qualitative NF Logement pour l'ensemble de la production de logements.

Cette ambition environnementale généralisée est susceptible d'évoluer en fonction de cas spécifiques : achat de projet avec un permis de construire définitif, prestation de service auprès d'un partenaire investisseur, impossibilité technique...

Altarea Cogedim a choisi de faire progresser l'ambition environnementale de ses projets de manière généralisée afin de permettre à l'ensemble des parties prenantes d'apprécier le niveau global de qualité de production du Groupe. C'est pourquoi l'indicateur « Niveaux de performance environnementale » porte sur la totalité des nouveaux projets.



Part des surfaces de commerces, de bureaux, d'hôtels ou du nombre de logements certifiés ou en cours de certification environnementale NF Démarche HQE®, Habitat & Environnement ou BREEAM® pour l'ensemble des opérations bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées dans l'année de référence.

Depuis la mise en œuvre de la démarche de progrès Altagreen en 2009, la part de production faisant l'objet d'une certification environnementale a progressé de manière significative pour l'ensemble des typologies, grâce à l'engagement de nouvelles opérations faisant l'objet d'une certification environnementale et à la sortie d'opérations non certifiées du périmètre de l'indicateur.

En 2013, le Groupe maintiendra ses engagements pour les opérations de logements, de commerces et d'hôtels. Il renforcera néanmoins son engagement pour ses nouveaux développements de bureaux en se positionnant sur un niveau « Très Bon » *a minima* pour la certification NF Démarche HQE® et sur la certification BREEAM® avec un niveau « Very Good » *a minima* (hors Maîtrise d'Ouvrage Déléguée).

5.3.1.2. La certification environnementale du patrimoine

À fin 2012, les actifs ayant fait l'objet d'une certification environnementale construction détenus dans le patrimoine d'Altarea Cogedim représentaient 71 130 m² HON.

	Référentiel	Profil														Consommation d'énergie réglementaire	Surface
		éco-construction			éco-gestion			confort				santé					
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
Centre Commercial OKABE (Kremlin Bicêtre 94)	NF Démarche HQE® Construction commerces	TP	B	B	P	TP	TP	P	P	P	B	B	B	B	B	124 kWhep / m² / an (Cep ref - 26,4 %)	44 430 m² HON
Centre d'affaire OKABE (Kremlin Bicêtre 94)	NF Démarche HQE® Construction bureaux	TP	B	TP	TP	TP	P	TP	P	P	P	TP	B	TP	B	96 kWhep / m² / an (Cep ref - 24,7 %)	26 700 m² HON

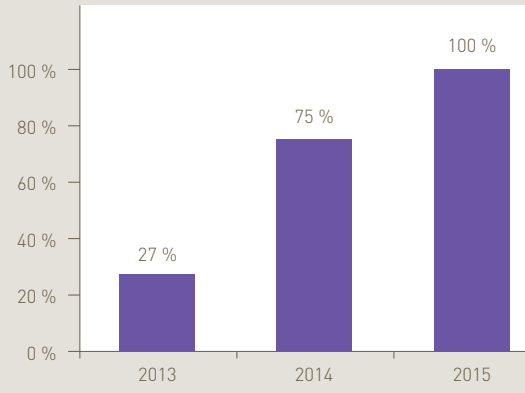
Les projets de centres commerciaux du Groupe bénéficiant d'un permis de construire représentaient, à fin 2012, 188 216 m². Ces projets destinés à être détenus dans le patrimoine font tous l'objet d'une certification environnementale NF Démarche HQE®, et 160 493 m² font l'objet d'une double certification NF Démarche HQE® et BREEAM®.

Par ailleurs, en 2012, Altarea Cogedim s'est engagé dans une démarche de certification environnementale progressive de son patrimoine en exploitation en faisant le choix de la certification BREEAM® In-Use.

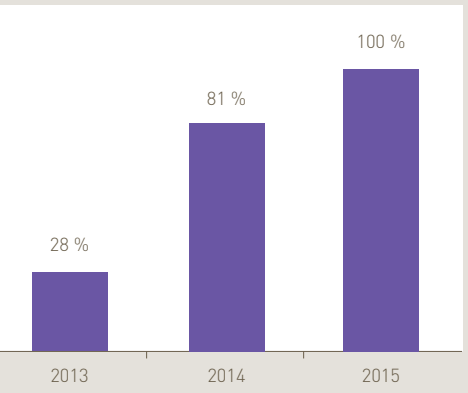
Cette démarche vient en parallèle de la mise en place du Système de Management Environnemental d'exploitation organisant et fiabilisant le reporting extra-financier afin d'accompagner les équipes de direction de centres et d'exploitation dans les meilleures pratiques et exigences de la certification environnementale.

En 2013, le Groupe lancera un audit BREEAM® In-Use sur 10 actifs majeurs de son patrimoine, représentant 350 394 m² GLA soit 66 % de la valeur de son patrimoine. Le Groupe s'engage à la certification de 100 % des actifs présents dans son périmètre de reporting courant à fin 2015.

Prévision des surfaces du patrimoine certifiées BREEAM® In-Use



Prévision de la valeur de patrimoine certifiée BREEAM® In-Use



5.3.2. ANALYSE DE CYCLE DE VIE D'UN PROJET

En complément de sa démarche carbone, Altarea Cogedim a mené une réflexion basée sur l'analyse multicritère du cycle de vie du bâtiment. Après deux opérations engagées en 2010, le Groupe a lancé trois tests « HQE® Performance » complémentaires sur des projets de bureaux – dont le Siège de Mercedes Benz à Montigny certifié BREEAM® « Excellent » et NF Démarche HQE® « Excellent » – et de logements, Azenko à Montreuil certifié NF Démarche HQE® en 2012. Cette initiative permet aux équipes d'Altarea Cogedim d'appréhender l'ensemble des impacts environnementaux du bâtiment sur l'ensemble de sa durée de vie, de la conception à la déconstruction, en passant par l'exploitation, les rénovations successives et sa recyclabilité.

Ces tests, réalisés en partenariat avec le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) et l'association HQE®, permettent d'anticiper de futures réglementations énergétiques et environnementales multicritères plus exigeantes.

5.3.3. QUALITÉS SANITAIRES ET CONFORT D'USAGE

Dans le cadre de ses nouveaux projets, Altarea Cogedim se conforme aux réglementations en vigueur en termes de santé et de sécurité. Et dans le cadre des opérations faisant l'objet d'une certification environnementale, soit la totalité de ses opérations tertiaires et la plus grande partie de ses opérations de logements, Altarea Cogedim dépasse les exigences réglementaires sur les enjeux de confort acoustique, visuel, olfactif, hygrométrique et sur la qualité de l'air et des espaces de vies.

Afin d'intégrer davantage cette thématique, en 2012, le Groupe a renforcé sa démarche autour des enjeux de confort et de santé en accueillant un collaborateur chargé d'accompagner une opération pilote de bureau et de renforcer les exigences sanitaires du guide des prestations du logement d'entrée de gamme jusqu'au logement très haut de gamme. Ce travail de cartographie et d'analyse de matériaux permettra de prioriser la démarche sur les éléments clés à fort impact sanitaire pour l'ensemble de la production.

5.3.3.1. Qualité de l'air intérieur et confort olfactif

Altarea Cogedim met progressivement en œuvre des actions permettant d'améliorer la qualité de l'air intérieur des projets faisant l'objet d'une certification environnementale. Pour toutes ces opérations, le Groupe identifie les sources de pollutions internes (COV et formaldéhyde) et externes (axes routiers, produits de construction, activités des locaux, sol...), fait en sorte de garantir une ventilation efficace et de maîtriser les sources d'odeurs désagréables, les débits d'air étant alors adaptés à l'activité des locaux pour assurer une distribution saine de l'air neuf.

De plus, le Groupe s'est associé à la société Medieco pour mettre en place une opération de Haute Qualité Sanitaire dans son programme Pierres de Provence au Rouret. Cette démarche, qui permet d'intégrer la santé dans le projet, prévoit une analyse sanitaire du permis de construire et du cahier des clauses techniques particulières. Elle évalue la qualité de l'air intérieur à réception du bâtiment grâce à des mesures de concentration en Composés Organiques Volatils (COV) et aldéhydes. Les recommandations seront communiquées aux futurs occupants.

Dans le cadre du siège de Mercedes Benz France, opération certifiée BREEAM® « Excellent » et NF Démarche HQE® « Excellent », Altarea Cogedim a souhaité renforcer ses exigences de confort pour le futur utilisateur :

- les espaces de bureaux de Mercedes Benz France ont un renouvellement d'air de 40 m^3/h/personne et des sondes de CO_2 sont installées dans tous les espaces à haute densité d'occupation. Il en est de même pour le hall et la salle de conférences ;
- pour assurer un balayage optimal de l'air intérieur dans les espaces, des études antérieures en laboratoire ont été réalisées afin de déterminer la position optimale des terminaux dans les bureaux ;
- 100 % des émissions de COV et formaldéhyde des revêtements de sol, mur et plafond du siège social sont évaluées.

5.3.3.2. Confort hygrométrique

Une température et un taux d'humidité constants tout au long de l'année sont des composants essentiels du confort intérieur. C'est pourquoi Altarea Cogedim choisit des systèmes permettant d'assurer un confort hygrothermique en hiver comme en été :

- en hiver, un asservissement adapté permet de stabiliser le bâtiment en température ;
- en été, se protéger des rayonnements solaires et dissiper la chaleur en excès est essentiel à un bon confort hygrothermique.

L'immeuble de bureaux Green One, certifié BREEAM® « Very Good » et NF Démarche HQE® « Excellent » dans le 18e arrondissement de Paris prévoit l'arrêt de la ventilation en période d'inoccupation et le maintien hors gel des locaux. Pour ne pas nuire au confort, une vitesse d'air inférieur à 0,2 m/s est maintenue en été (contre 0,1 m/s en hiver). Enfin, pour maîtriser l'inconfort des apports solaires, des protections solaires adaptées sont installées selon l'orientation du bâtiment :

- des stores intérieurs screen en façades Est et Ouest,
- des stores intégrés à lames dans le triple vitrage pour la façade Sud.

5.3.3.3. Confort acoustique

Les origines du bruit sont diverses et les clients d'Altarea Cogedim attendent un confort acoustique optimal. Qu'il provienne directement d'une source sonore (bruit aérien), d'un choc (bruit de choc), ou d'une vibration mécanique (bruit d'équipement), le bruit est un facteur d'inconfort qu'il est important de prendre en compte dès la conception des projets. Pour aller plus loin et offrir à ses clients

des hautes performances acoustiques, Altarea Cogedim optimise la position des espaces entre eux par rapport aux nuisances intérieures. Par exemple, le niveau de bruit des équipements est inférieur à 45 dB dans les espaces de bureaux ouverts et inférieur à 40 dB dans les bureaux individuels ou collectifs.

5.3.3.4. Confort visuel

L'éclairage naturel étant primordial, tous les projets de bureaux et de logements construits par Altarea Cogedim ont accès à des vues extérieures et à la lumière du jour. En fonction des contraintes urbanistiques et architecturales, le Groupe optimise l'épaisseur de ses bâtiments et la répartition des espaces de vie et de travail pour maximiser les surfaces utiles ou habitables en premier jour afin d'augmenter le confort du futur utilisateur et de limiter l'usage de l'éclairage artificiel.

Pour ces opérations de bureaux, Altarea Cogedim combine la gradation de l'éclairage artificiel en fonction de la luminosité extérieure pour maintenir le confort de l'utilisateur et limiter les consommations d'énergie.

5.3.3.5. Qualité sanitaire des espaces

La qualité sanitaire des espaces comprend deux préoccupations majeures : la limitation des nuisances électromagnétiques et la création des conditions d'hygiène spécifiques. La création des conditions d'hygiène spécifiques passe par l'identification des zones et locaux sensibles mais aussi par des dispositions pour créer les conditions d'hygiène optimales en fonction de l'environnement sanitaire de chaque projet.

Dans le cadre de l'évaluation du projet de bureaux Nework à Nanterre, certifié BREEAM® « Excellent » et NF Démarche HQE® « Excellent », Altarea Cogedim a fait identifier les sources « d'énergies » (lignes SNCF et RATP) entourant le site, par Bureau Veritas. Les sources « télécoms » sont identifiées lors du parcours de zone et une mesure des ondes électromagnétiques est également réalisée en fin de chantier. Enfin les matériaux sont choisis afin de limiter la croissance fongique et bactérienne.

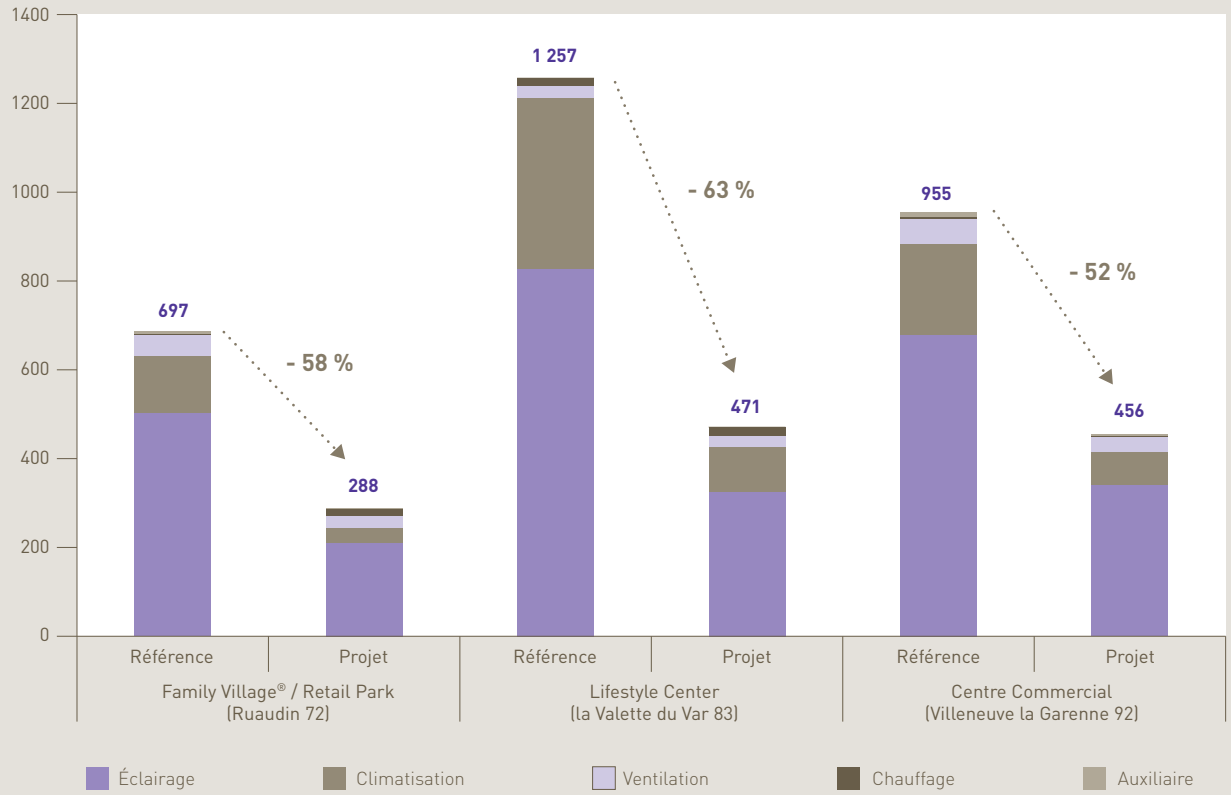
5.3.4. AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

5.3.4.1. Avancer vers la garantie de performance énergétique pour les nouveaux développements

Le Groupe s'est engagé, dès 2010, à généraliser le niveau de performance énergétique BBC® RT 2005 pour l'ensemble de ses nouveaux projets, toutes typologies confondues, dans l'attente de la mise en application progressive de la RT 2012. Un an après son application pour les immeubles de bureaux, le Groupe se positionne en généralisant un niveau de performance énergétique HPE 2012 (RT 2012 - 10 %), *a minima*, pour l'ensemble de ses nouveaux projets de bureaux. Altarea Cogedim profitera de l'année 2013 pour analyser précisément les exigences de cette nouvelle réglementation applicable depuis janvier 2013 pour les autres typologies de projets. Le détail exhaustif des niveaux de performance énergétique des nouveaux développements est disponible dans le chapitre 5.4.

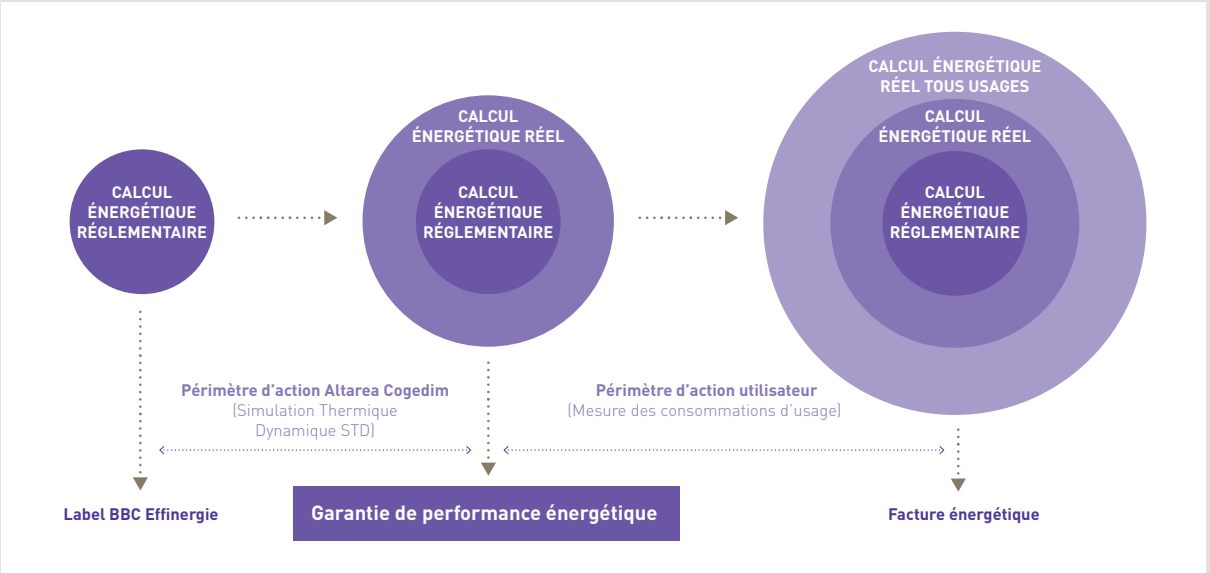
Pour aller plus loin, afin d'améliorer la performance de ses opérations et apprécier plus précisément la future consommation énergétique réelle, Altarea Cogedim doit réaliser des études complémentaires pour les projets moins standardisés ou d'une surface importante. Ainsi, pour aller au-delà du calcul réglementaire permettant d'apprécier une performance uniquement conventionnelle, des simulations thermiques dynamiques sont réalisées par le Groupe aujourd'hui, pour les projets de bureaux, de commerces et d'hôtels, et demain pour les projets de logements : elles permettent d'apprécier les futurs besoins énergétiques du bâtiment en intégrant l'apport des utilisateurs avec les puissances réelles installées. Ces études, détaillées dans le graphique ci-après pour ses projets commerciaux, permettent à Altarea Cogedim de réduire significativement les consommations énergétiques par rapport à un bâtiment strictement conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Consommations d'énergie primaire par typologie de commerce
(Périmètre bailleur et preneurs en kWhep/m²/an)



La réalisation de ces simulations thermiques dynamiques, intégrant un scenario réel et conforme à l'usage qui sera effectivement fait du bâtiment pour chaque typologie de projet, permettra à Altarea Cogedim d'avancer vers une garantie de performance énergique pour ses nouveaux développements.

Simuler des consommations énergétiques réelles



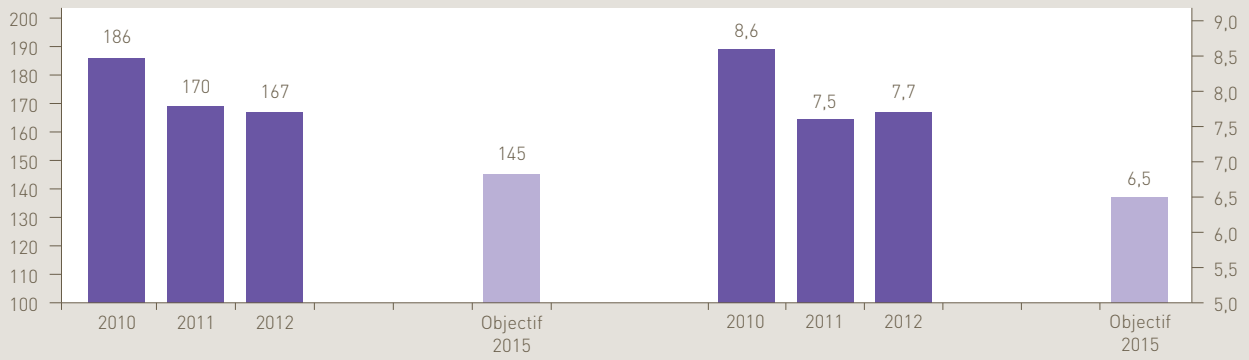
5.3.4.2. Améliorer les performances énergétiques du patrimoine

Altarea Cogedim a lancé deux actions complémentaires en 2012 pour renforcer davantage son action de réduction des consommations d'énergie et des émissions de CO_2 du patrimoine.

La première d'entre elles a trait à la réalisation d'audits énergétiques qui permettent d'élaborer des bilans in situ de l'énergie consommée pour chaque actif, en analysant notamment le bâti, les équipements techniques et la gestion opérationnelle. Différents scénarios et préconisations permettent de définir un plan d'actions à court, moyen et long termes, allant du pilotage énergétique à l'optimisation voire au renouvellement des équipements techniques et jusqu'à des préconisations thermiques relatives à la prochaine rénovation globale du centre commercial. Cette première action concerne l'ensemble du patrimoine d'Altarea Cogedim en 2012 et 2013.

En parallèle, le Groupe a engagé le développement d'un Système de Management Environnemental d'exploitation, qui sera déployé sur le patrimoine commercial avant fin 2013. Celui-ci permettra une amélioration progressive de la performance environnementale, et donc de la performance énergétique, des centres via la généralisation des meilleures pratiques de reporting et d'exploitation.

Consommations d'énergie du patrimoine
(Périmètre constant en kWhep/m²)



Émissions de CO_2 du patrimoine
(Périmètre constant en kg de CO_2e/m²)

L'association de ces deux actions a pour ambition d'améliorer en continu les performances environnementales des actifs et de permettre d'atteindre les objectifs fixés par le Groupe, à savoir 22 % de réduction de consommation énergétique et 24 % de diminution d'émissions de gaz à effet de serre de 2010 à 2015, par m² du périmètre de reporting.

Ces ratios consolidés intègrent différentes typologies d'actifs, ayant des consommations d'énergie différentes :

- Les centres commerciaux, bénéficiant d'un mail chauffé et climatisé avec boucle d'eau preneurs sont les actifs les plus énergivores,
- Les LifeStyle Centers, dotés de mails non chauffés et non climatisés mais disposant d'une boucle d'eau preneurs sont des actifs moyennement consommateurs,
- Et enfin, les Retail Parks / Family Village® dotés d'un mail ouvert et sans boucle d'eau sont les actifs commerciaux les plus sobres énergétiquement.

À fin 2012, les premiers résultats de cette démarche combinés aux effets légèrement favorables du climat ont permis une réduction de 10 % des consommations d'énergie et des émissions de CO_2 à périmètre constant par rapport à 2010. Ces premiers résultats sont en ligne avec les objectifs de réduction à fin 2015.

L'analyse exhaustive de l'impact environnemental du patrimoine est disponible dans le chapitre 5.4.

5.3.5. CONNECTIVITÉ ET ACCESSIBILITÉ

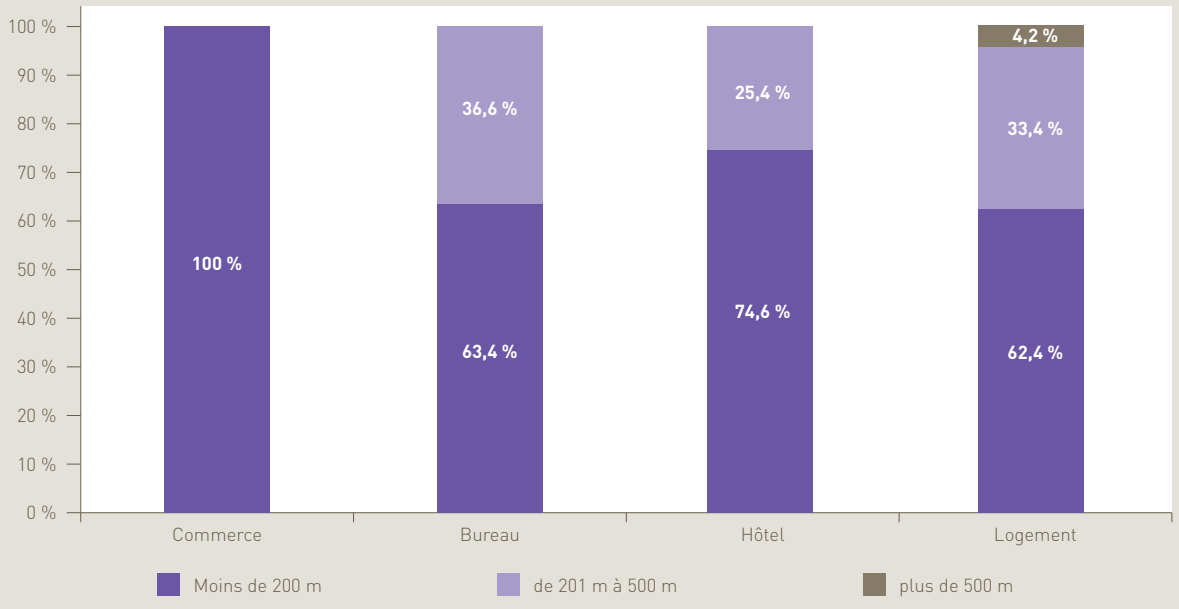
Profitant de son positionnement d'opérateur réalisant des immeubles de commerces, de bureaux, de logements et d'hôtels, Altarea Cogedim est convaincu de l'importance de connecter les différents lieux de vie entre eux, en facilitant l'accès à des transports doux à faible impact carbone.

Altarea Cogedim fait le choix d'être transparent sur la proximité des réseaux de transports pour l'ensemble de son patrimoine et de ses nouveaux projets, quelle que soit leur typologie. Ce positionnement permet au Groupe de favoriser un usage et un mode de vie durable auprès de ses clients et utilisateurs.

5.3.5.1. Connectivité transports en commun pour l'activité de promotion

Le Groupe évalue de manière systématique l'éloignement de ses nouveaux projets aux réseaux de transports en commun afin d'offrir à ses clients une mobilité économique à faible impact environnemental.

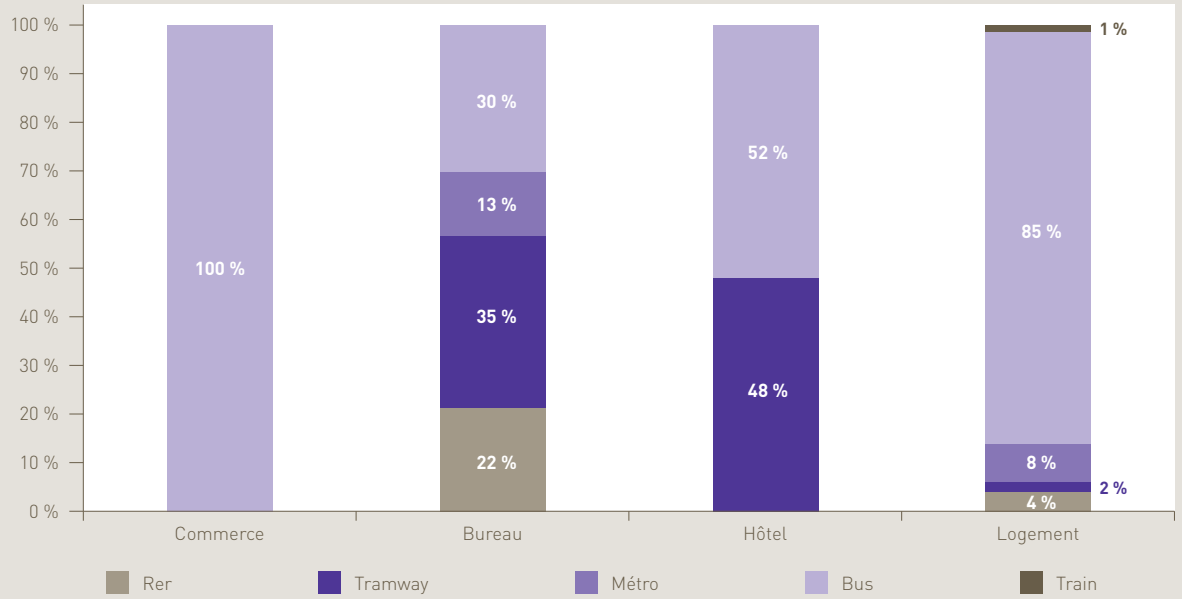
Niveaux de proximité des transports en commun des nouveaux développements



Ventilation des surfaces de commerces, de bureaux, d'hôtels ou du nombre de logements des opérations bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées en 2012, par niveau de proximité des transports en commun (train, RER, métro, tramway, bus).

Altarea Cogedim souhaite développer des projets connectés aux différents lieux de vie existants. La spécificité du Groupe d'être un acteur du logement, du bureau, du commerce et de l'hôtellerie offre la possibilité de réaliser des espaces de vie, de travail, de détente et de consommation couvrant potentiellement la majeure partie du temps de nos clients. Cette particularité encourage le Groupe à lier ces différents lieux de vie en favorisant une mobilité accessible à tous et moins carbonée.

Ventilation des moyens de transports en commun disponibles à moins de 500 mètres des nouveaux développements



Ventilation des surfaces de commerces, de bureaux, d'hôtels ou du nombre de logements des opérations bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées en 2012, par type de transport en commun disponibles à moins de 500 mètres.

Pour aller plus loin, le Groupe a renforcé en 2012 son référentiel de reporting afin de pouvoir donner une information sur les modes de transports disponibles à proximité de sa production à l'ensemble de ses parties prenantes. Ces informations reposent sur la totalité des opérations prises en compte dans le périmètre décrit au paragraphe 5.2.3.3, soit la totalité des nouveaux développements d'Altarea Cogedim.

5.3.5.2. Connectivité transports en commun et déplacements des visiteurs pour le patrimoine

Comme pour son activité de promotion, Altarea Cogedim a renforcé son reporting sur la connectivité des centres commerciaux de son patrimoine et les modes de venue de ses clients. Celui-ci a permis de calculer trois indicateurs représentant la connectivité du patrimoine du Groupe :

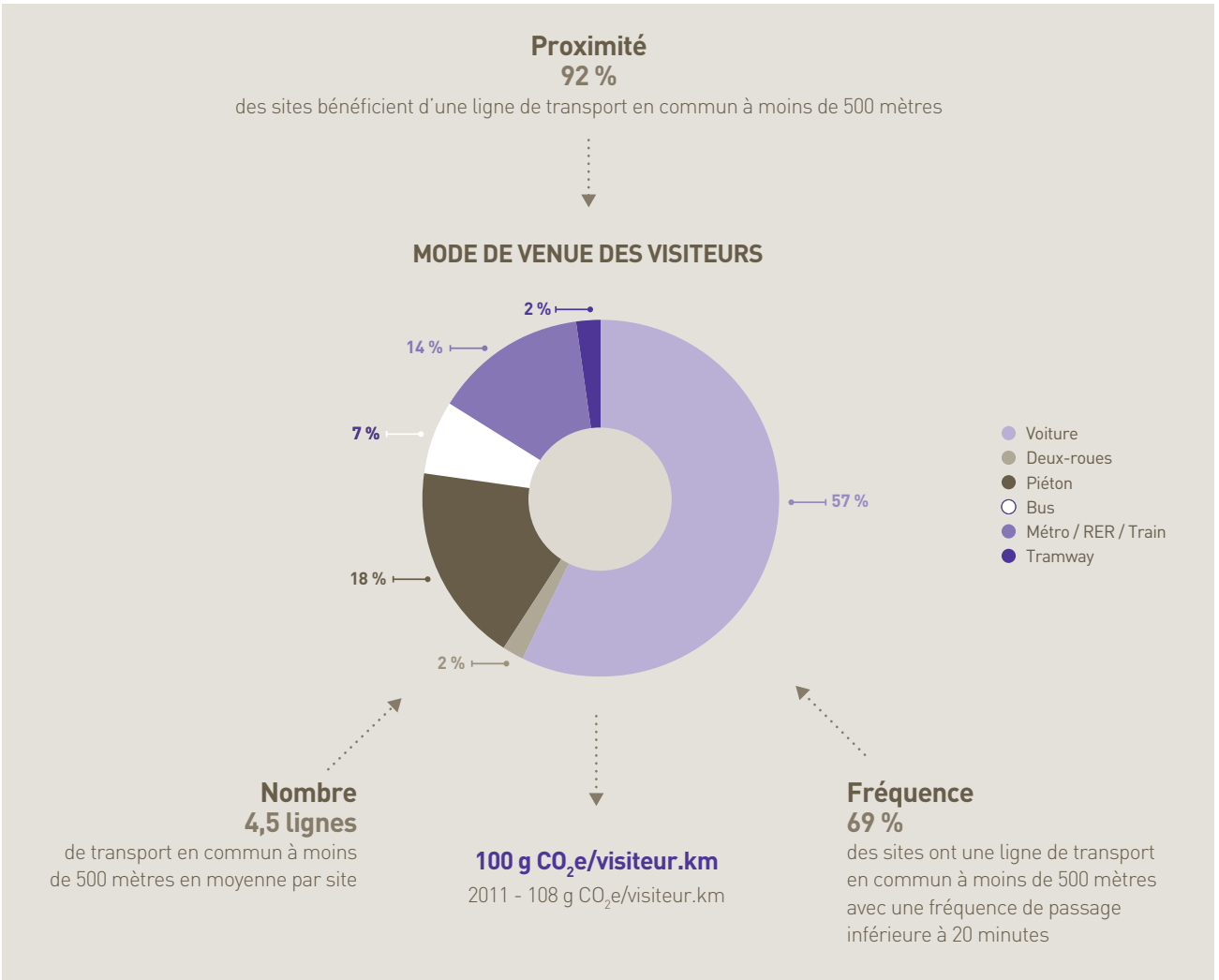
- la disponibilité des transports en commun -> nombre de lignes à moins de 500 mètres disponibles par site en moyenne ;
- l'éloignement des transports en commun -> pourcentage de sites ayant au moins une ligne à moins de 500 mètres ;
- la fréquence des transports en commun -> pourcentage de sites ayant au moins une ligne à moins de 500 mètres avec une fréquence inférieure à 20 minutes.

Par ailleurs, le Groupe continue à évaluer le mode de venue des visiteurs sur ses centres, via des enquêtes in situ pour les principaux sites du patrimoine.

L'indicateur de suivi des émissions associées à ces déplacements, exprimé en gCO_2e/visiteur.km, a baissé de 7,4 % entre 2011 et 2012.

Avec cette connaissance précise de la connectivité et des déplacements des visiteurs de son patrimoine, Altarea Cogedim souhaite assurer un accès plus aisé à ses sites commerciaux, tout en limitant l'impact environnemental, notamment carbone, de ces déplacements.

Connectivité et empreinte carbone du transport des clients des centres commerciaux du patrimoine



Les calculs de proximité, de fréquence et de nombre de lignes sont réalisés sur 100 % des sites présents dans le périmètre de reporting courant, détaillé au chapitre 5.2.3.4. La répartition des modes de venue des visiteurs est basée sur des enquêtes clients in situ, réalisées sur 81 % (en valeur) du patrimoine commercial total.

5.3.6. MAÎTRISER LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

En 2012, le Groupe s'est doté d'un outil informatique sur mesure permettant d'avoir une vision à la fois globale et détaillée des émissions liées à ses différentes activités. Altarea Cogedim pourra ainsi suivre l'évolution de ses émissions dans le temps, et calculer la vulnérabilité économique qui y est liée, pour mieux piloter et suivre ses actions de réduction.

5.3.6.1. L'impact carbone global des activités d'Altarea Cogedim

5.3.6.1.1. Émissions totales

Les émissions totales de Groupe s'élèvent à 685 500 tCO_2e. Cela comprend les émissions directes mais aussi indirectes engendrées par son activité, et couvre les scopes 1, 2 et 3 du GHG Protocole.

La méthodologie utilisée pour calculer ces émissions est compatible avec le Bilan Carbone®, le GHG Protocole et l'ISO 14 064.

La Société reporte également des émissions compatibles avec le Bilan GES réglementaire (Article 75 du Grenelle II) – bien que non soumise à cette réglementation.

Les méthodologies de calcul pour chaque périmètre d'activité sont décrites dans le paragraphe 5.7.1.1.

5.3.6.1.2. Répartition par activité

Les émissions globales d'Altarea Cogedim regroupent les émissions liées aux activités :
- Corporate (siège social, filiales régionales et européennes) ;
- Foncière (patrimoine en exploitation) ;
- Promotion (nouveaux développements) ;
- E-commerce (RueduCommerce).

Par ailleurs, la distinction a été faite entre les émissions internes et externes, de façon à mieux cerner le niveau de responsabilité du Groupe et les leviers de réduction existants.

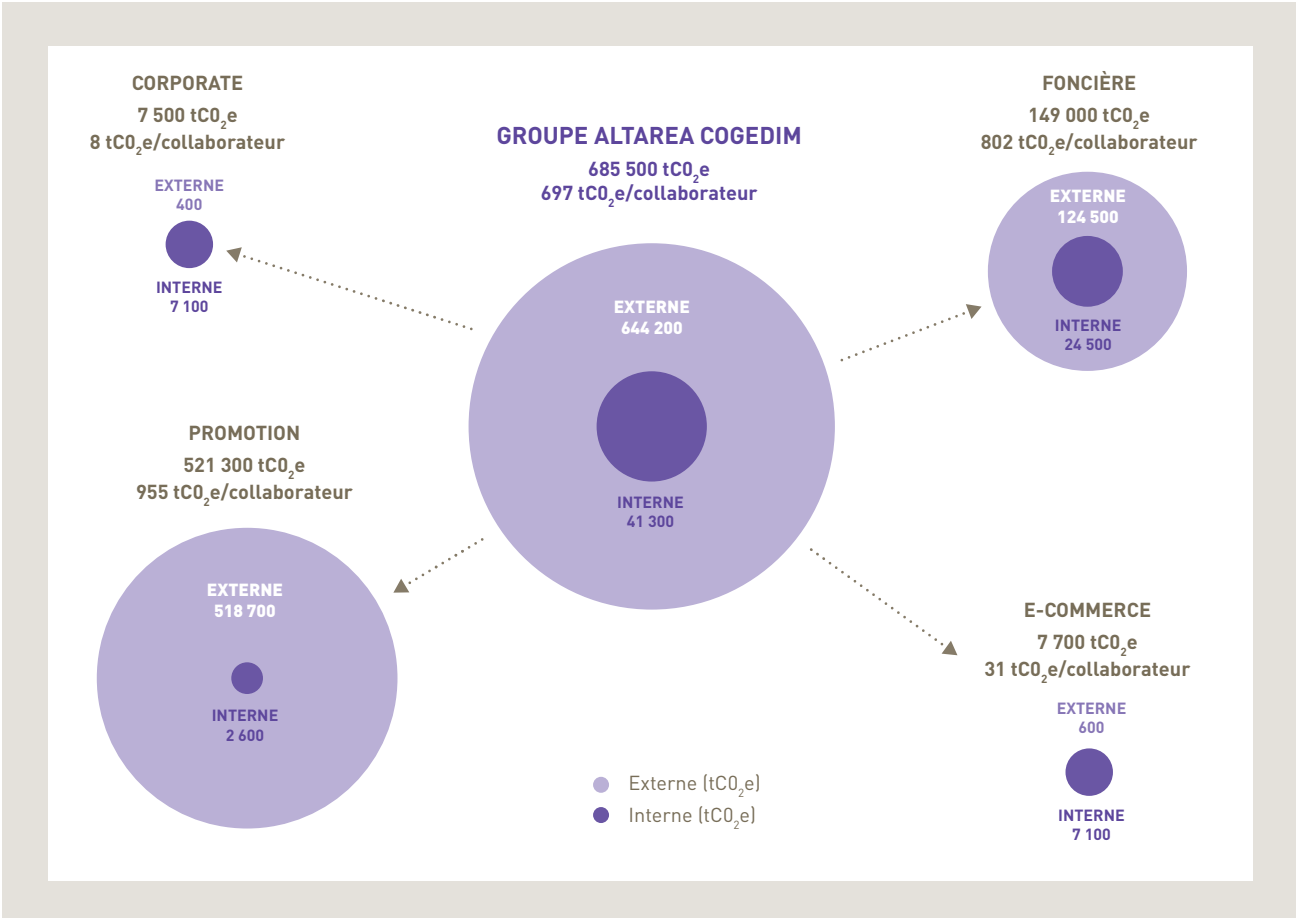
Les émissions « internes » sont directement induites par le Groupe et ses collaborateurs, comme par exemple les déplacements domicile-travail des salariés ou l'énergie utilisée dans les parties communes des centres commerciaux.

Les émissions « externes » sont induites indirectement par l'activité du Groupe. Il s'agit, par exemple, des émissions liées à l'activité de construction des bâtiments, effectuée par des entreprises de travaux prestataires, pour la promotion, ou encore des émissions liées à l'énergie utilisée dans les boutiques, et donc par les preneurs, pour la foncière.

Les émissions globales sont égales à la somme des émissions internes et externes.

Le découpage des émissions selon les différents scopes conforme au GHG Protocole et à l'Article 75 du Grenelle de l'environnement est différent de celui-ci et est disponible au paragraphe 5.7.2.1.2.

Répartition du Bilan Carbone® d'Altarea Cogedim

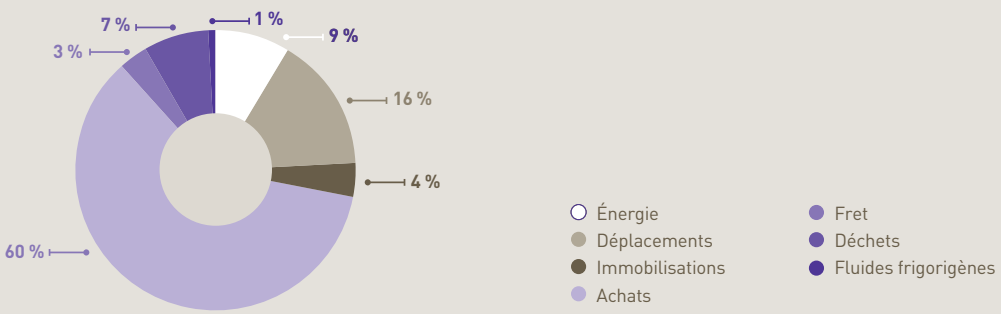


L'activité de promotion constitue les trois quarts des émissions du Groupe, mais celles-ci sont à 99 % externes car dues aux constructions réalisées par les entreprises de travaux et les prestataires externes. L'activité de foncière quant à elle représente 22 % des émissions globales dont 16 % sont internes car gérées directement par Altarea Cogedim. Les activités corporate et e-commerce comptent chacune seulement pour 1 % des émissions globales.

5.3.6.1.3. Répartition par sources d'émissions

Consolidés au niveau du Groupe, les deux postes les plus émetteurs sont les achats et les déplacements. Ceux-ci sont dus en grande majorité respectivement aux achats de matériaux des chantiers de construction, et aux déplacements des visiteurs se rendant sur les centres commerciaux de la foncière.

Répartition des émissions Groupe par poste

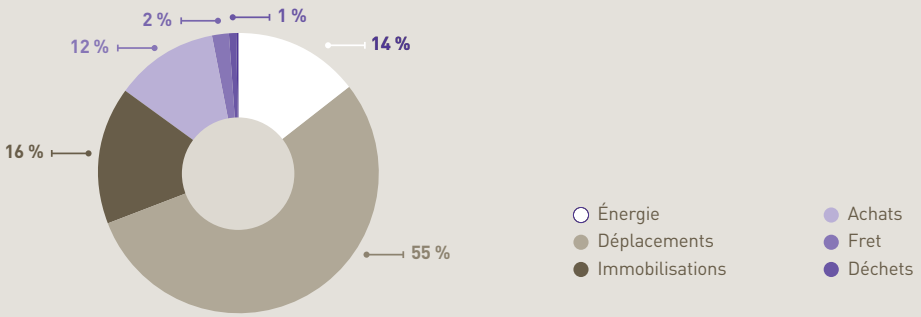


5.3.6.2. L'impact carbone spécifique de nos activités

5.3.6.2.1. Bilan Carbone® activité corporate

Le Bilan Carbone® réalisé sur l'activité corporate prend en compte les émissions dues à l'activité des salariés du Groupe sur un an, du siège social et de l'ensemble des filiales régionales et européennes.

Répartition des émissions corporate par poste



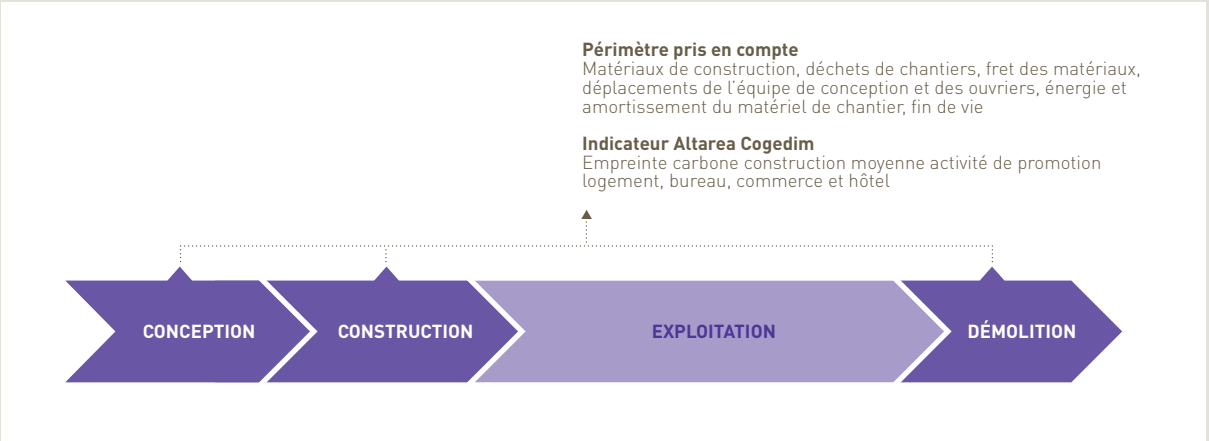
Les déplacements constituent 55 % des émissions, et sont dus principalement aux déplacements professionnels des collaborateurs. C'est pourquoi les émissions des filiales, sensibles aux moyens de transports disponibles pour se rendre au siège situé à Paris, sont assez différentes les unes des autres ramenées au nombre d'employés concernés. La baisse des émissions du parc de véhicules de fonction et de direction, couplée avec l'augmentation de la proportion de visioconférences, est un axe de progrès continu pour réduire les émissions corporate.

5.3.6.2.2. Bilans Carbone® activité de promotion (conception, construction et fin de vie)

Altarea Cogedim réalise un grand nombre de Bilans Carbone® construction sur ses opérations de promotion : cela est même devenu systématique depuis 2012 pour les opérations de commerces, bureaux et hôtels d'une surface supérieure à 10 000 m².

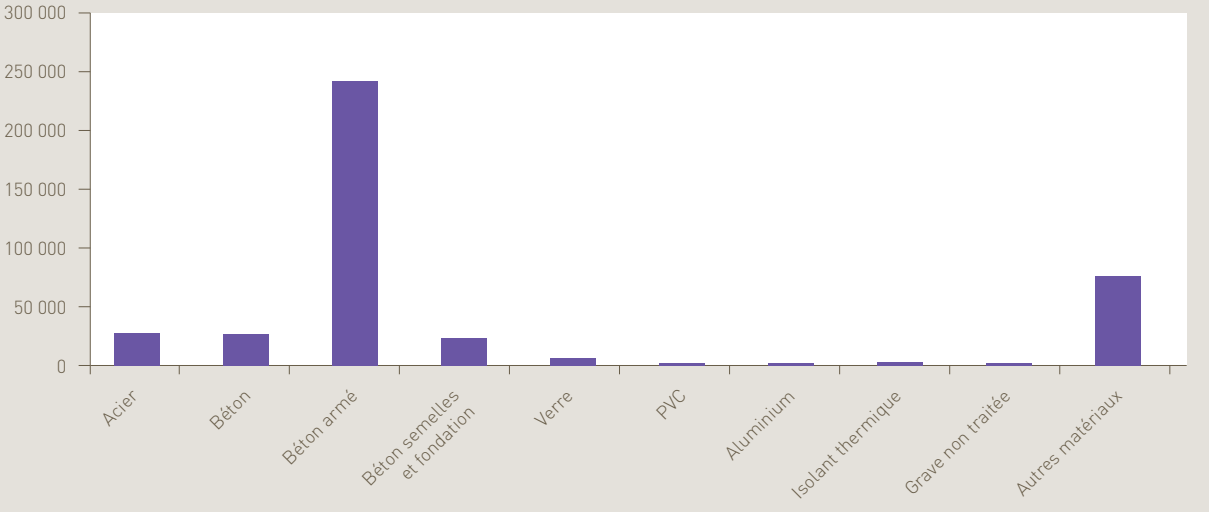
Ces études évaluent les émissions de gaz à effet de serre des phases de conception, construction et fin de vie d'une opération. Elles permettent donc, entre autres, de quantifier les émissions liées à l'énergie grise d'un bâtiment.

Quantifier l'empreinte carbone construction élargie des nouveaux développements – prise en compte de l'énergie grise



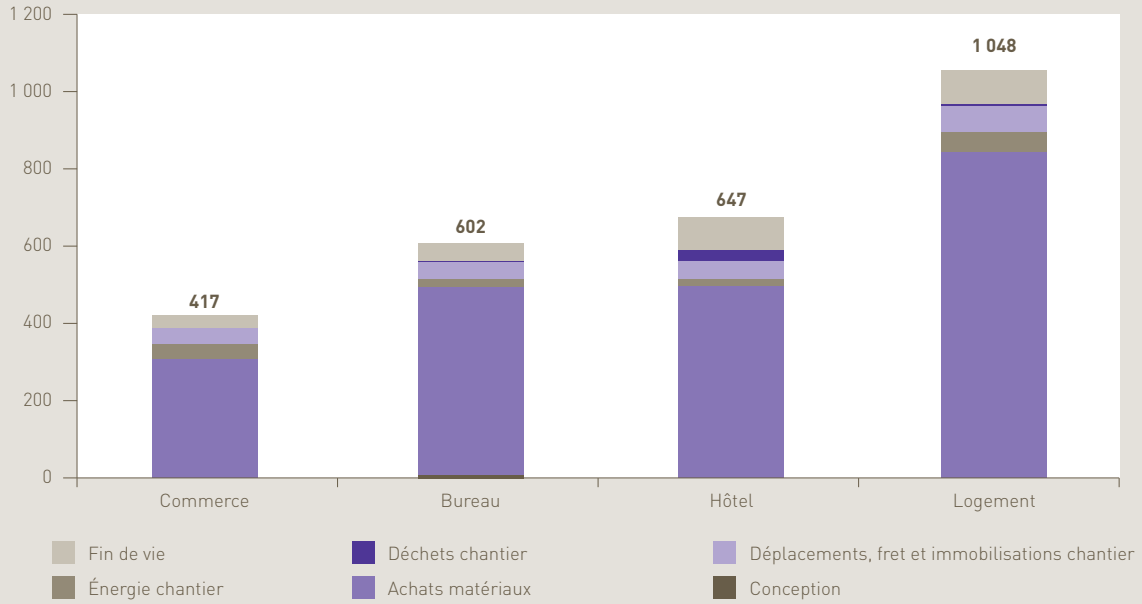
Ces Bilans Carbone® permettent d'identifier les postes d'émissions les plus émetteurs pour agir et mettre en place des actions de réduction des émissions. La consolidation globale des études montre que 79 % des émissions des opérations du Groupe sont dues aux achats de matériaux lors de la construction, et 8 % à la production de déchets lors de la démolition. L'étape de conception, sur laquelle le Groupe a un impact direct, est donc déterminante pour choisir des matériaux et des procédés constructifs moins émetteurs.

Zoom sur les émissions liées aux matériaux de construction
(tCO_2e)



Ces études mettent aussi en évidence les empreintes carbone par m² des différentes typologies de construction pour les projets du Groupe. En 2013, Altarea Cogedim renforcera sa démarche par la réalisation de Bilans Carbone® construction complémentaires sur l'ensemble des gammes de logements et par la systématisation depuis 2012 pour les opérations tertiaires afin de permettre aux collaborateurs d'Altarea Cogedim de progresser dans la réalisation de projets à faible empreinte carbone.

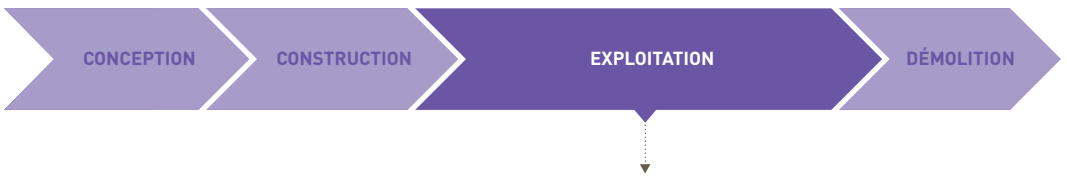
Bilan Carbone® promotion (scope 1, 2, 3) par m² selon la typologie de construction
(en $kgCO_2e/m^2$)



5.3.6.2.3. Bilan Carbone® activité de Foncière (exploitation)

Le Groupe a réalisé des Bilans Carbone® pour évaluer les émissions liées à l'activité de l'ensemble de son patrimoine de centres commerciaux. Ces études complètent celles décrites précédemment en prenant en compte la phase d'exploitation, et notamment l'énergie d'exploitation du cycle de vie d'un bâtiment.

Quantifier l'empreinte carbone exploitation élargie du patrimoine existant – prise en compte de l'énergie d'exploitation



Périmètre pris en compte
Déplacements visiteurs, locataires et bailleur, énergie locataires et bailleur, fluides frigorigènes locataires et bailleur, déchets et amortissement du centre commercial et des équipements

Indicateur Altarea Cogedim
Empreinte carbonne exploitation moyenne activité de foncière commerce

En phase d'exploitation, 59 % des émissions sont dues aux transports, majoritairement des visiteurs se rendant sur les centres. C'est pourquoi la localisation d'un centre commercial et son accessibilité aux transports en commun sont déterminantes dans son impact carbone.

Un centre de périphérie de ville ou mal desservi par les transports en commun souffre d'un ratio des émissions de CO_2e totales par visiteur quatre fois plus grand qu'un centre de centre-ville ou bien desservi par les transports en commun.

Fort de ce constat, le Groupe étudie la proximité de son patrimoine aux réseaux de transports en commun aussi bien en phase de conception que d'exploitation, pour tendre toujours vers une meilleure connectivité.

Second poste le plus important avec 22 % des émissions consolidées, les consommations d'énergies sont maîtrisées, d'une part, lors de la conception des nouveaux projets commerciaux grâce au travail sur la base des Simulations Thermiques Dynamique et, d'autre part, lors de la phase d'exploitation, via des audits énergétiques donnant lieu à des plans d'actions de réduction des consommations.

En fonction du type de mail des actifs commerciaux, on observe une variation significative du Bilan Carbone® par m². Cette lecture apporte un regard complémentaire à l'analyse par visiteur.

Émissions de CO_2 totales du patrimoine selon la situation geographique
($kgCO_2e$/visiteur)

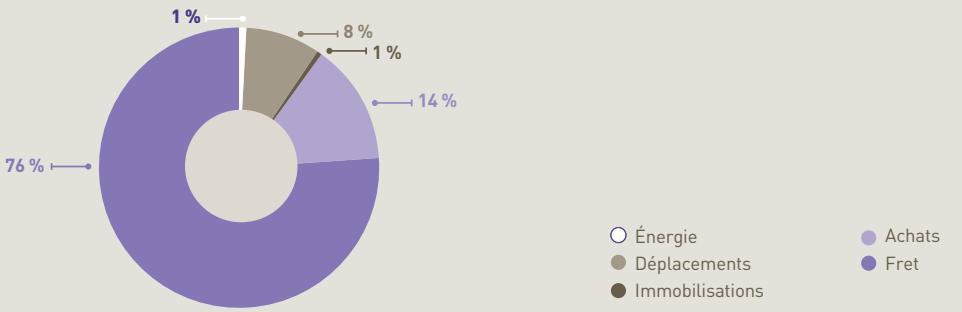


Ratios émissions totales/m² selon le type de mail
($kgCO_2e/m^2$ SHON)

5.3.6.2.4. Bilan Carbone® activité e-commerce

Le Bilan Carbone® réalisé sur l'activité e-commerce prend en compte les émissions liées à l'activité de RueduCommerce, en dehors de la fabrication des produits vendus.

Répartition des émissions e-commerce par poste



76 % des émissions sont dues au fret des produits vendus transitant par la plateforme logistique de l'entreprise. La réduction de ces émissions n'étant pas aisée, le Groupe réfléchit à un système de compensation carbone pour limiter cet impact.

5.3.6.3. Anticiper et s'adapter au changement climatique

Altarea Cogedim a étudié les risques liés au changement climatique pour ses activités. Ils peuvent être de différentes natures, par exemple des inondations ou une surchauffe, génératrice d'inconfort, en été. Le Groupe n'a, à ce stade, pas identifié de risque majeur mais veut anticiper le changement climatique pour pouvoir y faire face, notamment sur l'analyse de sa dépendance au carbone.

En calculant de manière précise l'ensemble des émissions de gaz à effet de serre de ses activités, Altarea Cogedim entend les réduire, mais plus encore anticiper des évolutions à venir pour réduire sa vulnérabilité économique.

En effet, les émissions de carbone de son activité sont intimement liées à sa vulnérabilité à :
- la mise en place d'une taxe carbone : plus le Groupe émet, plus il sera impacté financièrement directement ;
- l'augmentation du prix des ressources fossiles : plus le Groupe émet, plus le prix des biens et des services dont il a besoin pour fonctionner augmenteront, par effet de répercussion directe ou indirecte de ses parties prenantes.

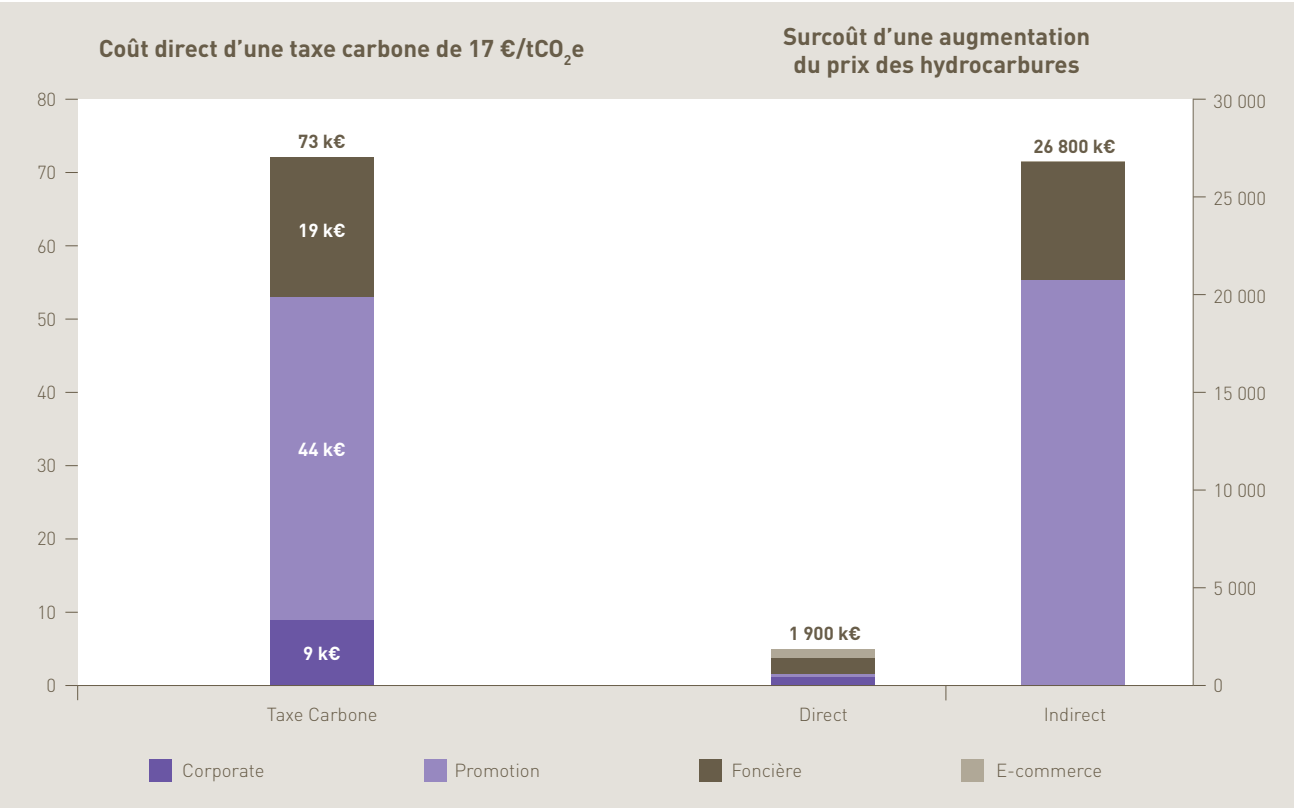
À partir des études décrites ci-dessus, le Groupe a calculé les surcoûts qu'il devrait assumer dans chacun de ces cas.

Concernant l'impact financier lié à la taxe carbone, il a été considéré que la taxe n'était appliquée que sur les consommations directes de combustibles fossiles (gaz ou fioul pour les sources fixes et carburants pour les sources mobiles).

L'hypothèse prise ici est une taxe à 17 euros/tCO_2e, ce qui correspond au montant que devait avoir la taxe à son lancement en janvier 2010.

Pour les surcoûts liés à l'augmentation du prix des ressources fossiles, il a été considéré que l'augmentation du prix du pétrole était directement répercutée sur le prix du gaz (à hauteur de 80 %) et du charbon (à hauteur de 90 %).

L'hypothèse prise ici est un baril de pétrole passant de 110 dollars à 150 dollars.



Avec les hypothèses mentionnées ci-dessus, la taxe carbone entraînerait pour Altarea Cogedim un coût direct de 73 K€ par an, et l'augmentation du prix des hydrocarbures un surcoût de 28,7 M€ par an. Ce surcoût est pour 7 % « direct », c'est-à-dire induit par les activités directement gérées par le Groupe, le reste étant induit par les activités dont celui-ci dépend. Ces coûts « directs » et « indirects » correspondent aux périmètres « internes » et « externes », décrits au paragraphe 5.3.6.1.2.

5.4. PERFORMANCE ET SUIVI RSE

5.4.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

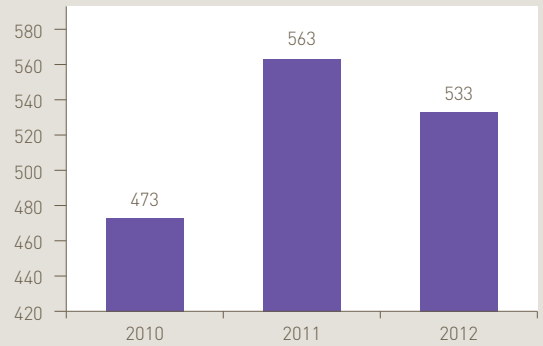
L'enjeu environnemental pour Altarea Cogedim se décompose en trois périmètres distincts : un premier volet autour de son activité corporate composé de son siège social, un second autour de son activité de promotion, et un dernier autour de son activité de foncière. Pour s'améliorer sur l'ensemble de ses métiers, le Groupe a défini des indicateurs de progrès couvrant l'ensemble de ses enjeux de manière à mesurer l'action environnementale de l'entreprise et l'ensemble des progrès réalisés.

5.4.1.1. Consommation d'énergie

5.4.1.1.1. Activité corporate (siège social)

Altarea Cogedim suit annuellement les consommations énergétiques de son siège social situé 8 avenue Delcassé, Paris 8e. En tant que locataire de ses locaux, l'ensemble des informations énergétiques est transmis par le propriétaire de l'immeuble.

Consommations d'énergie primaire du siège social
(kWhep/m² utile)

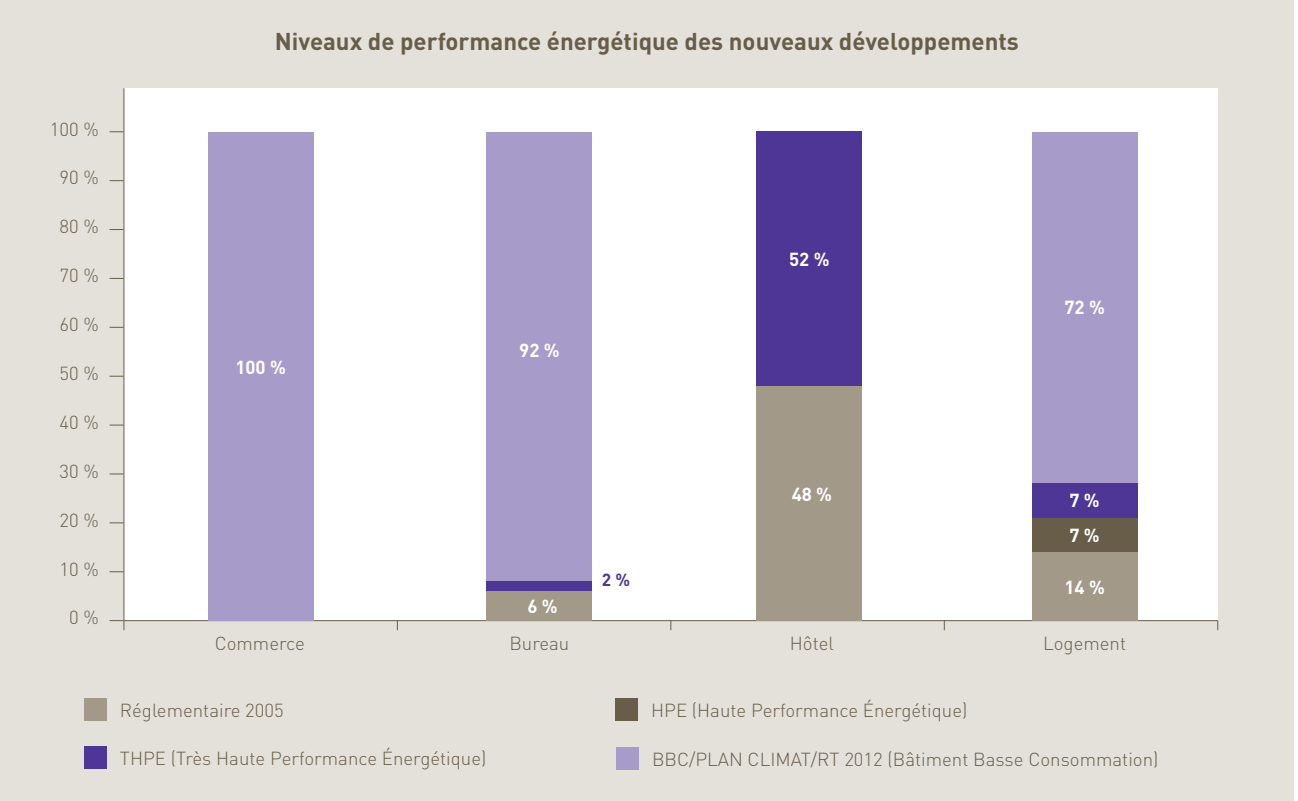


On observe sur la période 2010-2012 une augmentation de 12,5 % des consommations d'énergie primaire, qui s'explique majoritairement par une augmentation de l'intensité d'usage du bâtiment en cohérence avec l'accueil de nouveaux collaborateurs en 2011 et 2012. On peut également constater une légère baisse entre 2011 et 2012, résultat combiné de la politique de sensibilisation et des conditions météorologiques légèrement favorables.

5.4.1.1.2. Activité de promotion

Afin d'être transparent sur le niveau de performance énergétique de sa production, Altarea Cogedim fait le choix de reporter la performance énergétique de l'ensemble de ses projets de commerces, bureaux, logements et hôtels par niveaux de performance énergétique, qui sont les suivants :

- Réglementaire 2005 — Base RT 2005 ;
- Haute Performance Énergétique (HPE)® — Base RT 2005 améliorée de 10 % ;
- Très Haute Performance Énergétique (THPE)® — Base RT 2005 améliorée de 20 % ;
- Bâtiment Basse Consommation (BBC®) / Plan Climat / RT 2012 — Base RT 2005 améliorée de 50 % pour les opérations tertiaires et 50 kWhep/m²/an modulé pour les logements ; Plan Climat — 50 kWhep/m²/an pour les logements ; Base RT 2012.



Ventilation des surfaces de commerces, de bureaux, d'hôtels ou du nombre de logements des opérations bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées en 2012, par niveau de performance énergétique.

L'entrée dans le périmètre de nouvelles opérations BBC®/Plan Climat/RT 2012, et la sortie du périmètre d'opérations d'un niveau de performance réglementaire, HPE® et THPE®, font progresser le niveau de performance énergétique moyen de chacune des typologies de produits.

Le Groupe est soumis à la nouvelle réglementation thermique RT 2012 pour l'ensemble de ses typologies de projets depuis le 1er janvier 2013.

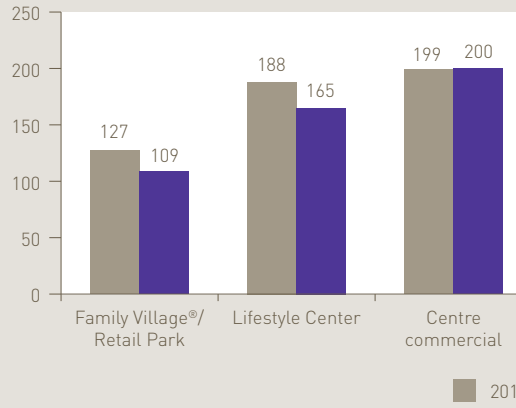
5.4.1.1.3. Activité de foncière

Sur le périmètre courant intégrant les actifs gérés, les acquisitions et les nouveaux actifs mis en exploitation, on observe une baisse des consommations d'énergie primaire de 2,7 % sur la période 2010-2012. Les gains énergétiques ont principalement porté sur les typologies Family / Retail Park et Lifestyle Center. La légère augmentation des consommations d'énergie pour la typologie Centre Commercial, à périmètre courant, s'explique par l'entrée dans le périmètre d'analyse d'un important centre commercial énergivore (CAP 3000 à Saint-Laurent-du-Var) sur lequel est prévu un projet de rénovation globale.

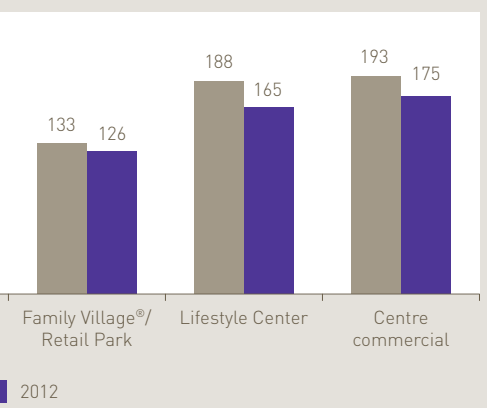
À périmètre constant, la baisse des consommations d'énergie primaire est de 10,0 % sur la période 2010-2012, en ligne avec l'objectif de réduction de 22 % à fin 2015.

Sur la période, nous constatons un impact du climat légèrement favorable faisant varier sensiblement les consommations d'énergie liées aux besoins de chauffage et de climatisation. L'explication de l'impact météo est précisée au paragraphe 5.7.1.4.

Consommations d'énergie du patrimoine par typologie de commerce
(Périmètre courant en kWhep/m²)

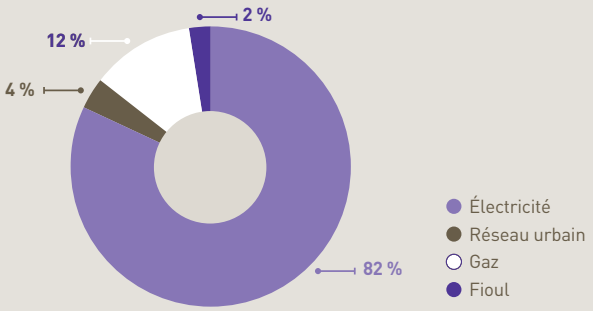


Consommations d'énergie du patrimoine par typologie de commerce
(Périmètre constant en kWhep/m²)



Le patrimoine du Groupe bénéficie d'un approvisionnement énergétique constitué à 82 % par de l'énergie électrique. Cette consommation énergétique est composée des consommations des parties communes et privatives gérées directement par Altarea Cogedim. Ce mix énergétique est présenté en énergie finale, plus représentatif de la possibilité de choix d'Altarea Cogedim en terme d'approvisionnement énergétique.

Mix énergétique du patrimoine
(Périmètre courant en énergie finale)



La répartition des surfaces par classe énergétique favorise les actifs de type Family Village®, Retail Park et Lifestyle Center au détriment des centres commerciaux, intrinsèquement plus énergivores en raison de leur mail couvert, éclairé, climatisé et chauffé.

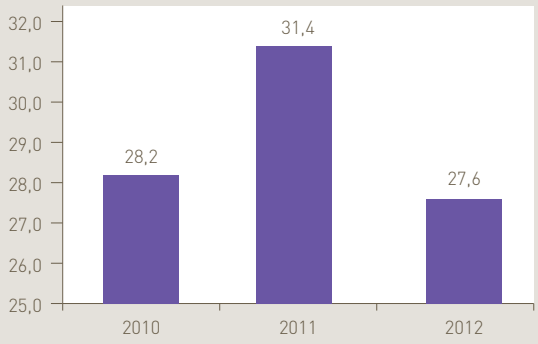
CLASSE ÉNERGÉTIQUE (Périmètre courant)	kWhep/m²/an	Nombre de sites	Surface GLA	%
A	⩽ 80	3	63 309 m²	11 %
B	81 à 120	6	122 673 m²	22 %
C	121 à 180	4	124 769 m²	22 %
D	181 à 230	5	152 003 m²	27 %
E	231 à 330	7	99 818 m²	18 %
F	331 à 450	1	4 564 m²	1 %
G	> 450	0	0 m²	0 %
		26	567 137 m²	100 %

5.4.1.2. Émission de CO_2

5.4.1.2.1. Activité corporate (siège social)

Les émissions de CO_2 liées aux consommations d'énergie du siège social sont calculées à partir des données énergétiques transmises par le propriétaire du siège social d'Altarea Cogedim, à partir des facteurs d'émissions de CO_2 de chaque fournisseur d'énergie.

Émissions de CO_2 du siège social
(kg CO_2e/m^2 utile)



On observe sur la période 2010-2012 une stabilité des émissions de CO_2 qui récompense la démarche interne initiée auprès des collaborateurs malgré une augmentation de l'intensité d'usage du bâtiment lié à l'accueil de nouveaux collaborateurs en 2011 et 2012.

Dans le cadre de la démarche de réduction des émissions de CO_2 de la flotte de véhicule de direction et de fonction, le Groupe renforce son engagement en 2013 en établissant son critère de sélection à 135 gCO_2/km. En 2012, les émissions CO_2 de la flotte se situaient à 138 gCO_2/km, soit une baisse de 17,2 % par rapport à 2008.

5.4.1.2.2. Activité de promotion

Dans le cadre de la maîtrise des émissions de CO_2 liées aux consommations d'énergie des nouveaux développements, le Groupe est soumis à la nouvelle réglementation thermique RT 2012 pour l'ensemble de ses typologies de projet. Cette nouvelle réglementation encourage un mix énergétique plus équilibré en pénalisant l'énergie électrique peu émettrice de CO_2 en période creuse mais très carbonée lors des périodes de pointe.

Les profils de consommation énergétique et les émissions de CO_2 associées sont très différents en fonction de la typologie des projets, très stable sur une journée pour un actif commercial à très variable pour un immeuble de logement. La systématisation des simulations thermiques dynamiques (STD) permettant de calculer la totalité des besoins énergétiques d'un projet permet un travail plus pertinent et approfondi sur le mix énergétique et les émissions de CO_2 associés.

5.4.1.2.3. Activité de foncière

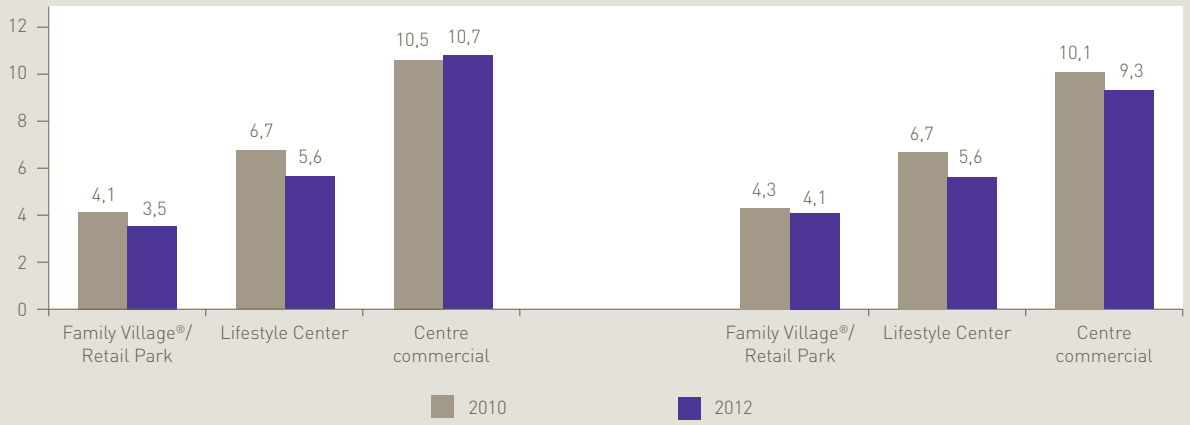
Sur le périmètre courant intégrant les actifs gérés, les entrées et les sorties d'actifs, nous observons une quasi-stabilité des émissions de CO_2 sur la période 2010-2012. La répartition entre les différentes classes d'actifs permet de constater une importante réduction sur les typologies Family Village® / Retail Park (- 14,6 %) et Lifestyle Center (- 16 %), alors que l'entrée d'un actif énergivore et émetteur de CO_2 dans le périmètre d'analyse fait augmenter les émissions de CO_2 de la typologie centre commercial (+ 1,7 %).

À périmètre constant, la baisse des émissions de CO_2 est de 10 % sur la période 2010-2012. Ce premier résultat est une conséquence de l'action d'optimisation et de pilotage énergétique engagée par le Groupe.

Sur la période, nous constatons un impact du climat légèrement favorable réduisant les émissions de CO_2 liées aux besoins de chauffage et de climatisation (cf. paragraphe 5.7.1.4).

Ces premiers résultats permettent à Altarea Cogedim d'avancer sereinement vers l'objectif de réduction de 24 % d'émission de CO_2 sur le patrimoine à fin 2015.

Émissions de CO_2 du patrimoine par typologie de commerce
(Périmètre courant en $kgCO_2e/m^2$)

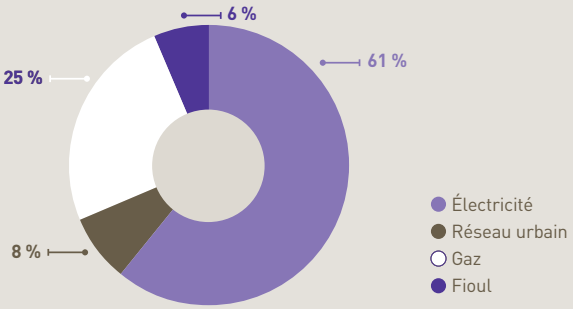


Émissions de CO_2 du patrimoine par typologie de commerce
(Périmètre constant en $kgCO_2e/m^2$)

Dans le mix énergétique, l'électricité est la source d'énergie la plus contributrice aux émissions globales, bien que la moins émettrice par kWh. Le fioul, utilisé comme source d'énergie à raison de moins de 1 % du global, est à l'origine de 6 % des émissions totales car il est très émetteur de gaz à effet de serre. Le Groupe profite de sa situation géographique et de son approvisionnement d'énergie électrique d'origine nucléaire pour bénéficier d'un kWh moyen très peu carboné.

L'incidence météorologique impacte fortement le mix énergétique d'une année sur l'autre, majoritairement pour couvrir les besoins en chauffage sollicitant les énergies les plus carbonées.

Mix CO_2 du patrimoine
(Périmètre courant)



La typologie Centre Commercial et dans une moindre mesure Lifestyle Center sont les plus émettrices de CO_2 car elles font régulièrement appel à ces énergies plus carbonées pour chauffer les parties communes et privatives.

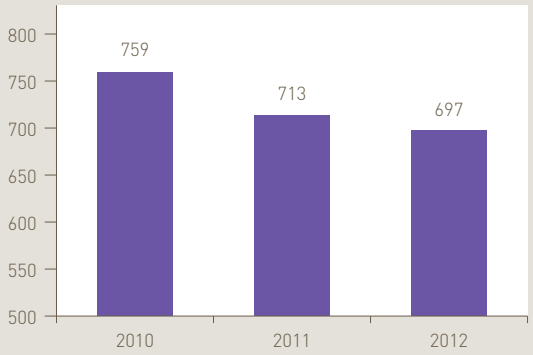
CLASSE CO_2 (Périmètre courant)	$kgCO_2e/m^2/an$	Nombre de sites	Surface GLA	%
A	⩽ 10	15	385 427 m^2	68 %
B	11 à 15	7	136 379 m^2	24 %
C	16 à 25	3	26 534 m^2	5 %
D	26 à 35	1	18 797 m^2	3 %
E	36 à 55	0	0 m^2	0 %
F	56 à 80	0	0 m^2	0 %
G	> 80	0	0 m^2	0 %
		26	**567 137 m^2**	**100 %**

5.4.1.3. Consommation d'eau

5.4.1.3.1. Activité corporate (siège social)

Les consommations d'eau du réseau du siège social sont transmises annuellement par le propriétaire du siège social d'Altarea Cogedim. Les consommations sont en légère amélioration (- 8,2 %) sur la période 2010-2012.

Consommation en eau du siège social
(litre/m² utile)



5.4.1.3.2. Activité de promotion

Dans le cadre de ses nouveaux projets commerciaux, consommateurs d'espace par nature, Altarea Cogedim intègre dès la phase de conception des solutions techniques limitant l'imperméabilisation des sols, et réalise des bassins de rétention de manière à limiter le ruissellement de l'eau et la saturation des réseaux locaux.

Dans le cadre des certifications environnementales mises en œuvre sur ses projets, Altarea Cogedim impose un comptage des consommations d'eau pour la phase chantier, par l'intermédiaire d'une charte chantier à faible nuisance, pour tous ses projets tertiaires (commerces, bureaux, hôtels), et une grande partie de ses projets de logements.

Tous les nouveaux projets commerciaux du Groupe intègrent des équipements de récupération d'eau de pluie pour l'arrosage, le nettoyage des sols et le remplissage des systèmes de sécurité incendie.

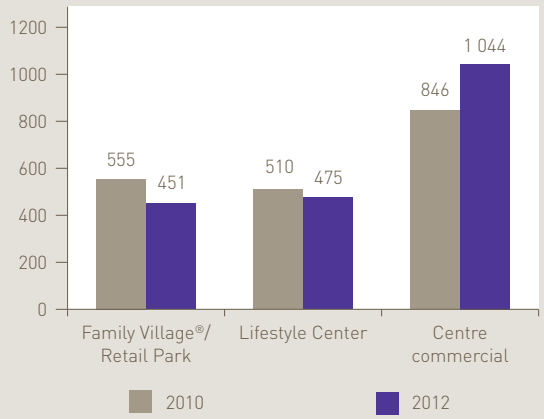
De plus, tous les nouveaux développements intègrent des équipements économes en eau (robinetterie, sanitaire).

5.4.1.3.3. Activité de foncière

Sur le périmètre courant intégrant les actifs gérés, les entrées et les sorties d'actifs, le Groupe observe une augmentation de 13 % de la consommation en eau des réseaux locaux. La répartition entre les différentes classes d'actifs permet de constater une importante réduction sur les typologies Family Village® / Retail Park (- 18,7 %) et Lifestyle Center (- 7 %) alors que le renforcement des tests des systèmes de sécurité incendie (sprinklage), ne pouvant pas toujours être réalisés par la récupération d'eau de pluie, a fait augmenter très fortement la consommation de la typologie centre commercial (+ 23,5 %).

À périmètre constant, Altarea Cogedim observe une augmentation de 8 % sur la période 2010-2012. Comme pour le périmètre courant, cette augmentation s'explique par le renforcement des tests de sécurité incendie sur nos centres commerciaux.

Consommations en eau du patrimoine par typologie de commerce
(Périmètre courant en litre/m²)



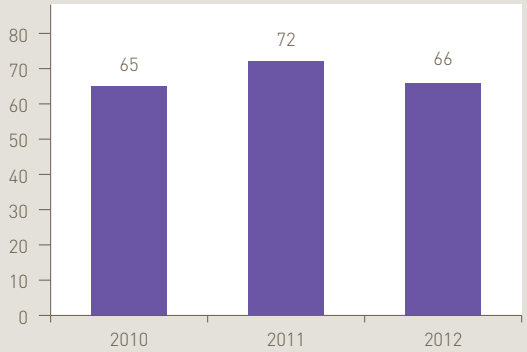
5.4.1.4. Gestions des déchets

5.4.1.4.1. Activité corporate (siège social)

La production de déchets du siège social est directement calculée et suivie par la Direction des ressources internes d'Altarea Cogedim. L'immeuble, exclusivement utilisé à usage de bureau, permet d'obtenir une production de déchets quasi stable sur la période 2010-2012 malgré l'accueil de nouveaux collaborateurs en 2011 et 2012.

Les déchets du Groupe sont représentés à 66 % par des DIB (déchets mélangés) et à 34 % de papier et carton.

Production de déchets du siège social
(litre/m² utile)



5.4.1.4.2. Activité de promotion

Pour ses nouvelles réalisations et dans le cadre de la certification environnementale visée (Habitat & Environnement, NF Démarche HQE®, BREEAM®, LEED), le Groupe met en place systématiquement des équipements et des espaces permettant aux futurs utilisateurs et exploitants un tri sélectif facilité pour une gestion efficace des déchets.

Dans le cadre des certifications environnementales mises en œuvre sur ses projets, le Groupe impose un tri sélectif et un suivi précis des déchets de chantier par les entreprises de travaux, par l'intermédiaire d'une charte chantier à faible nuisance, pour tous ses projets tertiaires (commerces, bureaux, hôtels), et une grande partie de ses projets de logements.

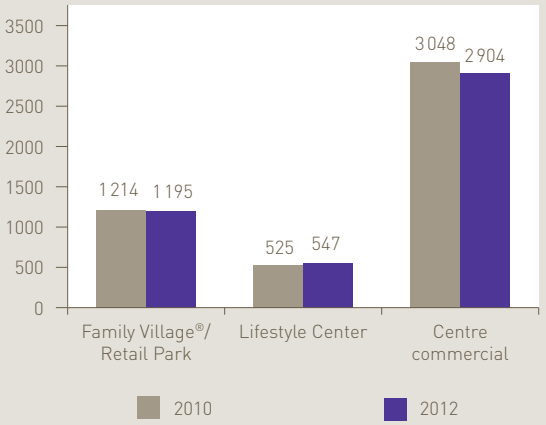
Une piste d'amélioration, à moyen terme, sera d'imposer un taux minimal de valorisation des déchets de chantier à l'ensemble des entreprises de travaux pour notre activité de promotion.

5.4.1.4.3. Activité de foncière

Sur le périmètre courant le Groupe observe une baisse de 3 % de la production de déchets. La répartition entre les différentes classes d'actifs permet de constater une légère réduction sur les typologies Family Village® / Retail Park (- 1,6 %) et Centre Commercial (- 4,7 %) alors que l'on observe une augmentation sur la typologie Lifestyle Center (+ 4,2 %).

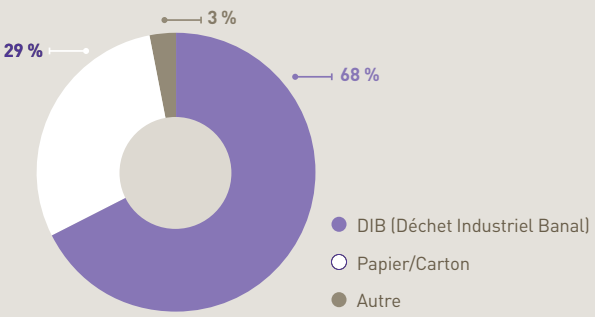
À périmètre constant, on observe une baisse de 4,9 % de déchets générés sur la période 2010-2012.

Production de déchets du patrimoine par typologie de commerce
(Périmètre courant en tonnes)



Les déchets de notre patrimoine sont composés à 68 % de DIB (déchets mélangés) et à 32 % de cartons et autres déchets majoritairement valorisés matière ou énergie. Notre action s'articule autour d'une démarche de sensibilisation auprès des locataires, d'une gestion responsable du tri des déchets au quotidien et par la sélection de prestataires chargés de recycler, de valoriser et d'assurer la traçabilité des déchets dans le cadre des nouveaux contrats de prestation. Les volumes des déchets étant directement liés aux niveaux d'activités commerciales de nos locataires, le Groupe concentre son effort sur l'augmentation régulière de la part des déchets triés afin de faciliter leur valorisation.

Ventilation des déchets du patrimoine
(Périmètre courant)



5.4.1.5. Biodiversité

Obligatoires dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme pour les projets tertiaires de taille significative, les études sur le respect et le maintien de la biodiversité sont approfondies dans le cadre de toutes les nouvelles opérations faisant l'objet d'une certification BREEAM®.

Ces études, menées par un écologue indépendant, permettent de prendre en compte la faune et la flore locale dans le cahier des charges transmis à l'équipe de maîtrise d'œuvre pendant la phase de programmation.

Les recommandations de ces études permettent de préserver la biodiversité du site existant, parfois non bâti, en réintégrant dans le nouveau projet un nombre important d'espèces locales et initialement présentes sur une surface maximale. Ces espaces végétalisés recréés permettront de préserver des corridors écologiques pour les petites et grande faunes.

Pour notre activité de foncière, le respect et le maintien de la biodiversité sur nos actifs commerciaux, seront consolidés par le déploiement progressif de la certification environnementale BREEAM® In-Use. Cette certification d'exploitation, qui intègre un volet biodiversité, permettra de réaliser un audit et un plan d'amélioration actif par actif pour notre patrimoine.

5.4.1.6. Provision pour les autres impacts environnementaux

Les activités d'Altarea Cogedim de promotion, de foncière et de e-commerce ne sont pas soumises à une gestion des risques environnementaux nécessitant des investissements programmés afin de remettre en conformité réglementaire des équipements techniques ou des bâtiments. De ce fait, aucune provision ou garantie spécifique n'est mise en place par Altarea Cogedim.

5.4.1.7. Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement

Les activités d'Altarea Cogedim ne sont pas émettrices de rejets massifs dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement. Cet enjeu ne fait donc pas l'objet d'un traitement spécifique intégré dans le document de référence du Groupe. Des études de pollution, notamment des sols, sont néanmoins réalisées dans le cadre de projets de promotion et pour les actifs du patrimoine.

5.4.1.8. Les prises en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité

Dans le cadre de l'activité de promotion, une charte de chantier à faible nuisance permet de limiter les nuisances des activités de construction menées par les entreprises de travaux. Cette charte, systématisée dans le cadre des opérations tertiaires, sera progressivement étendue sur l'ensemble de la production de logements.

Les autres activités d'Altarea Cogedim ne sont pas particulièrement génératrices de nuisances sonores. Cet enjeu ne fait donc pas l'objet d'un traitement spécifique pour celles-ci.

5.4.1.9. Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

La démarche de développement durable mise en œuvre par le Groupe permet d'anticiper et de réduire les risques environnementaux liés à son métier de foncière et de promoteur immobilier. Cette démarche, mise en œuvre par une direction du développement durable dédiée, et doté d'un budget spécifique, accompagne l'effort continu de l'entreprise pour maîtriser l'empreinte environnementale de ses activités. La gouvernance développement durable d'Altarea Cogedim est décrite au paragraphe 5.1.2.2.

Les moyens consacrés aux traitements des pollutions des sols sont intégrés dans les budgets d'opérations pour tous les nouveaux projets. Altarea Cogedim n'a prévu aucun traitement spécifique pour les pollutions autres que celles traitées ci-dessus et au paragraphe 5.4.3.2.

5.4.2. PERFORMANCE SOCIALE

5.4.2.1. Recruter et manager

5.4.2.1.1. L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique

Le fait majeur de l'année 2012 a été l'intégration de l'ensemble du personnel de RueduCommerce qui compte 356 salariés au 31 décembre. L'effectif du Groupe, en CDI, a de ce fait cru de 40 % entre 2011 et 2012, composé au 31 décembre de 1 166 collaborateurs et collaboratrices en CDI. En ajoutant les CDD présents au 31 décembre 2012, ce chiffre s'élève à 1 232 personnes, soit 56 % de femmes et 44 % d'hommes. 60 % sont des cadres.

Ce cap important de plus de 1 200 salariés n'est pas seulement la somme des effectifs de différentes sociétés, mais également la résultante de la poursuite, à tous niveaux, d'une politique de ressources humaines volontariste et ciblée. Le Groupe a en effet besoin de créer de nouveaux emplois pour accompagner son développement sur ses trois métiers, de manière pérenne. Le Groupe a ainsi procédé à 210 embauches en CDI en 2012.

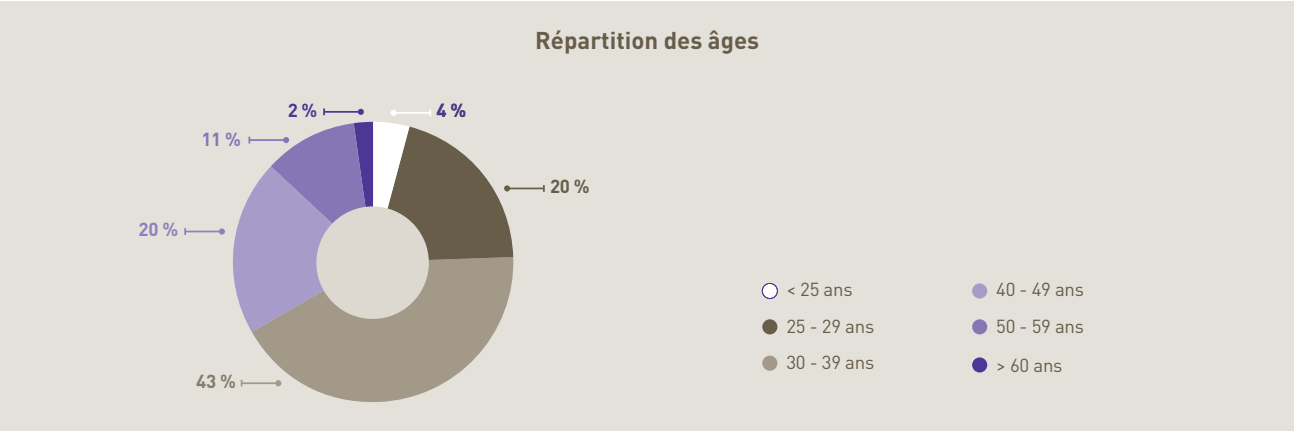
La part prépondérante des CDI dans l'effectif total, à raison de 95 %, confirme cet engagement. Quant aux CDD, sur les 174 contrats présents au cours de l'année, majoritairement pour du surcroît temporaire d'activité, 40 d'entre eux (soit 23 %) ont été intégrés depuis avec succès dans le Groupe en CDI.

L'âge moyen est de 38 ans, l'ancienneté moyenne de 5,5 ans.

96,5 % des salariés exercent leur activité en France, le personnel hors France est réparti entre l'Italie, l'Espagne et le Luxembourg.

Répartition des effectifs par type de contrat (CDI et CDD) par sexe par âge et ancienneté au 31 décembre 2012

	CDI	CDD	Total Groupe	Âge moyen	Ancienneté moyenne
Hommes	520	20	540	37,6	5,0
Femmes	646	46	692	37,7	6,0
Total	**1 166**	**66**	**1 232**	**37,7**	**5,5**



Répartition des effectifs par sexe et zone géographique au 31 décembre 2012

	France	Italie	Espagne	Luxembourg	Total
Hommes	526	12	1	1	540
Femmes	663	24	5	0	692
Total	**1 189**	**36**	**6**	**1**	**1 232**

5.4.2.1.2. Les embauches et les licenciements

La politique de recrutement est restée très active, avec des embauches adaptées à l'évolution de chacun de nos métiers. Au total, le Groupe a embauché 210 personnes en CDI, pour pourvoir, à parts égales, des créations de postes et des remplacements.

- 59 % ont concerné le e-commerce,
- 21 % le logement,
- 15 % le commerce,
- 4 % les fonctions transverses,
- 1 % les bureaux.

Les embauches en CDD concernent pour 64 % d'entre elles RueduCommerce et s'expliquent par la saisonnalité de l'activité.

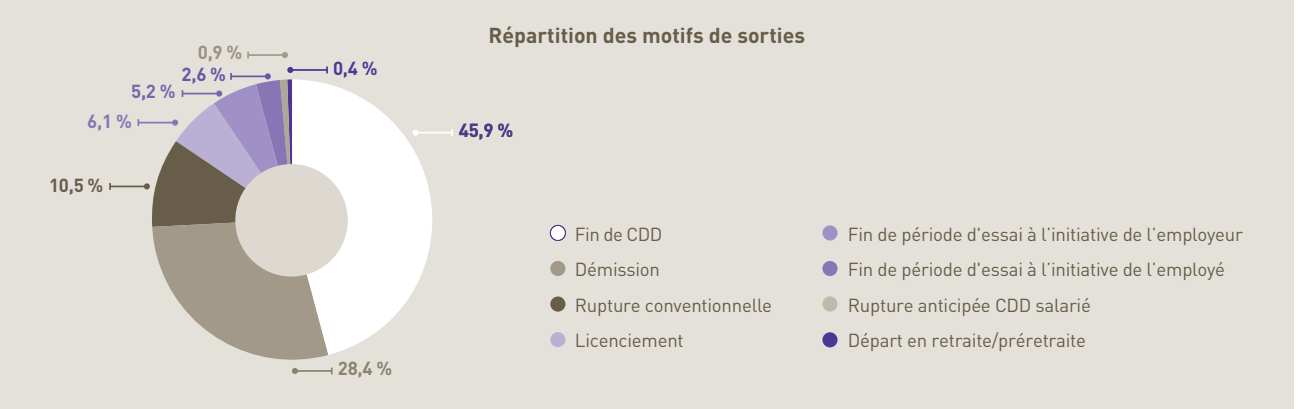
Répartition des embauches par contrat et ligne d'activité au 31 décembre 2012

	E-commerce	Logement	Commerce	Bureaux	Fonctions transverses	Total
CDI	124	44	31	2	9	210
CDD	76	18	21	3	1	119
Total	**200**	**62**	**52**	**5**	**10**	**329**

Le taux de départ (hors RueduCommerce) enregistré à fin 2012 est de 12,96 % (nombre de départs/effectif moyen), soit le niveau de 2010 hors CDD. En intégrant les départs de RueduCommerce, ce taux s'élève à 19,61 %.

En effet, dans le secteur du e-commerce, le taux de départ est généralement élevé du fait de la jeunesse de ses métiers, et des mouvements de CDD. Les fins de CDD constituent ainsi le motif majoritaire de départ (à 46 %), suivis des démissions (28 %).

14 licenciements ont été enregistrés soit un peu moins de 7 % des départs.



La dynamique d'accueil n'est pas en reste puisque deux « journées Crescendo » d'intégration, au niveau du Groupe, ont été reconduites en 2012. L'objectif est double : mieux appréhender les enjeux du Groupe, créer des liens entre collaborateurs des différentes entités. 64 nouveaux embauchés ont ainsi pu échanger avec les dirigeants du Groupe dans le cadre d'une plénière le matin, suivie de la visite de sites emblématiques de nos trois lignes d'activités immobilières l'après-midi. Parallèlement, une réunion d'intégration est régulièrement organisée pour tous les nouveaux arrivants au sein de RueduCommerce.

En septembre 2012 a eu lieu la première édition du « Comité des Managers » intégrant la Direction Générale de RueduCommerce : 100 managers du Groupe ont participé à des ateliers qui ont donné lieu à des propositions très concrètes relatives à des questions organisationnelles et stratégiques posées pour chaque activité. À raison de 2 à 3 réunions par an, ces comités représentent un espace privilégié de partage des objectifs opérationnels, d'expériences, et tout autant de rencontres interpersonnelles, pour favoriser les synergies.

5.4.2.1.3. L'organisation du temps de travail

Le personnel français du Groupe (hors RueduCommerce) est réparti au sein de deux unités économiques et sociales (UES) : l'UES Altarea et l'UES Cogedim.

En application des accords d'entreprise relatifs à la loi sur les 35 heures, l'organisation du travail au sein de chaque UES repose sur deux types de dispositifs en fonction du statut des salariés :
- un forfait annuel en jours pour les cadres autonomes,
- un horaire hebdomadaire collectif défini pour les cadres qui ne sont pas en forfait jours et pour le personnel non-cadre.

Des jours de RTT sont octroyés pour chaque dispositif.

Pour RueduCommerce, deux dispositifs encadrent l'organisation du temps de travail :
- un contrat hebdomadaire 37 h ouvrant droit à un RTT par mois,
- un contrat hebdomadaire 36 h ouvrant droit à 0,5 RTT par mois.

3,5 % de l'effectif total du Groupe travaille à temps partiel. 56 % des salariés à temps partiel sont sur un taux d'activité à 80 % d'un temps plein, 30 % sur un taux compris entre 50 et 80 %, et 14 % avec un taux d'activité inférieur à 50 %.

Sur les 43 salariés exerçant leur activité à temps partiel, 39 sont des femmes.

Les 1 232 personnes présentes dans l'effectif au 31 décembre correspondent à 1 220,4 ETP (Équivalent Temps Plein).

Le nombre d'heures théoriques travaillées hors heures supplémentaires est de 1 866 239 heures.

Seule RueduCommerce a recours aux heures supplémentaires au sein du Groupe (1 501 heures), pour faire face aux pics d'activité.

Au niveau du Groupe, le recours à l'intérim a représenté 35 091 heures enregistrées sur l'année, soit un taux de recours de 1,88 %.

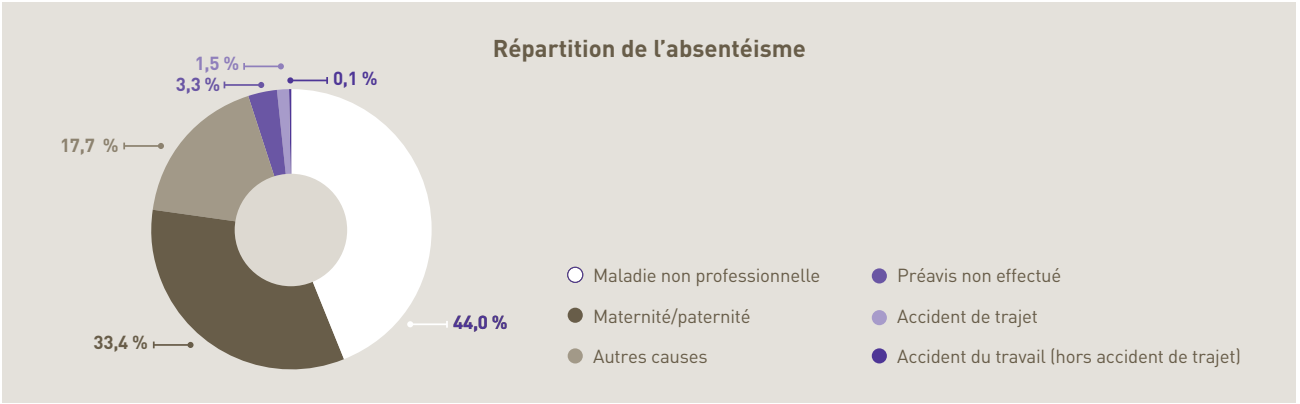
5.4.2.1.4. L'absentéisme

L'absentéisme fait l'objet d'une revue exhaustive et détaillée en procédant à une analyse de chaque motif par entité.

Le taux d'absentéisme global des collaborateurs CDI et CDD est de 6,5 %. Il est obtenu par le rapport du nombre de journées d'absence (yc congés maternité/paternité) sur le nombre de journées théoriques travaillées x 100.

Les absences pour maladie sont majoritaires (44 % des motifs d'absence), suivies par les congés maternité/paternité dans 33 % des cas.

Hors congés maternité/paternité, le taux d'absentéisme global des collaborateurs CDI et CDD s'abaisse à 4,3 %.



Il est à noter que le Groupe n'a déclaré cette année que très peu d'accidents du travail (0,15 %) et aucune maladie professionnelle.

5.4.2.1.5. Les politiques mises en œuvre en matière de formation

Toujours en lien avec la stratégie de chaque ligne d'activité, la politique de formation professionnelle du Groupe a pour principale mission de développer les compétences collectives et individuelles de ses collaborateurs, pour les rendre véritablement acteurs de leur parcours.

Afin de leur permettre de réaliser pleinement leurs missions, d'accompagner des projets de mobilité ou d'évolution professionnelle, le Groupe réalise chaque année des investissements qui vont au-delà des strictes obligations légales. Il définit, grâce à l'exploitation des entretiens annuels, les axes thématiques prioritaires dans des plans de formation, qui sont déployés :

- via un ensemble d'actions ciblées sur les savoir-faire métiers,
- via la plateforme commune des formations collectives transverses qui favorisent notamment le partage d'expériences en interne.

Toutes privilégient une approche pédagogique concrète, opérationnelle délivrée par des formateurs experts et des animateurs-coach d'organismes partenaires rigoureusement sélectionnés.

En 2012, l'accent a été mis sur plusieurs domaines : outils métier, développement numérique et nouvelles technologies, négociation, mais également management. En effet, à des étapes clés de leur parcours professionnel, l'entreprise tient à accompagner de manière significative les managers qui, à un certain stade d'évolution, ont besoin de prendre une nouvelle envergure en termes d'animation de leur équipe.

Parallèlement à une politique de formation active et structurée, l'information est toujours à l'honneur à travers les « Jeudi d'Alterego », cycle de conférences conçu pour présenter les réalisations en cours ou à venir du Groupe. En 2012, ce cycle s'est ouvert à des intervenants externes et des partenaires tels qu'Habitat et Humanisme. Des interventions de ce type seront reconduites en 2013, au même titre que toutes les actions de communication interne diffusées par trois voies principales, un intranet (ALTEREGO.net), un magazine trimestriel (*ALTEREGO le mag*) et des séminaires/conventions Groupe.

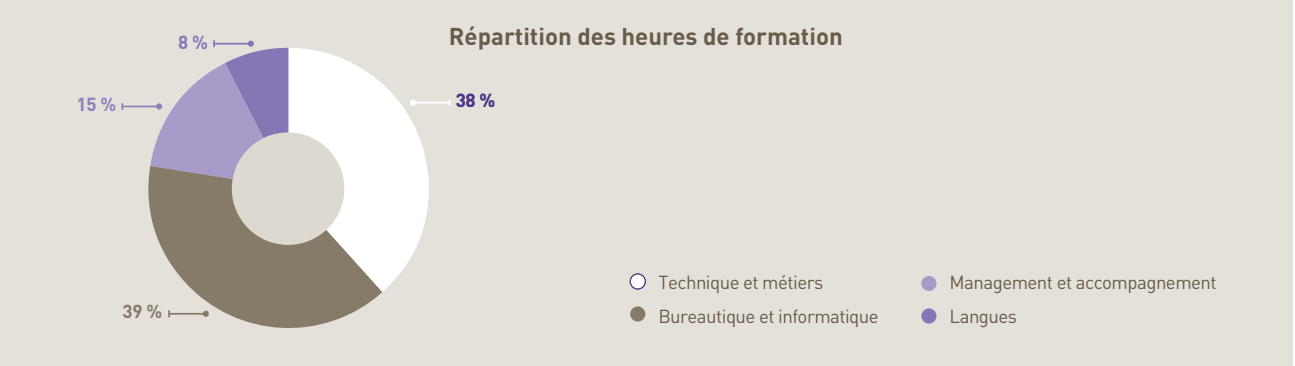
En 2012, Altarea Cogedim a déployé une campagne de sensibilisation afin d'accompagner et d'informer les collaborateurs sur l'action développement durable du Groupe, sur ses différents engagements sociaux et environnementaux et sur ses principaux indicateurs de progrès. Cette démarche a pris la forme d'un guide interne et d'une campagne d'affichage permettant aux collaborateurs d'améliorer la performance environnementale des projets et du patrimoine du Groupe.

En 2012, l'investissement formation au niveau du Groupe a représenté 1,85 % de la masse salariale (1,4 million d'euros), un taux quasiment équivalent à celui de 2011.

5.4.2.1.6. Le nombre total d'heures de formation

11 220 heures de formation ont été dispensées au sein du Groupe tous salariés confondus (en France, en Italie et en Espagne), pour un total de 939 sessions de formation suivies.

Le nombre moyen d'heures de formation sur l'effectif total a été de 9 heures, soit plus d'une journée de formation par collaborateur. Pour la France, 26 % des heures de formation ont été réalisées dans le cadre du DIF.



60 % des heures de formation ont été réalisées par des femmes, 40 % par des hommes.

62 % des heures ont bénéficié aux cadres, 38 % aux non-cadres, soit un reflet fidèle de la ventilation des effectifs.

5.4.2.1.7. Promotions et mobilités

En 2012, 881 entretiens annuels (600 en 2011) ont été réalisés, formalisés et traités, soit un taux de couverture de plus de 81 %. Les synthèses qui en sont extraites sont transmises aux managers pour prioriser les actions individualisées de formation. Cette revue systématique contribue à la dynamique de mobilité interne et des promotions, qui s'est intensifiée en 2012. En effet, 203 salariés du Groupe ont bénéficié d'une mobilité et/ou d'une promotion, soit 17 % de l'effectif en CDI au 31 décembre 2012.

5.4.2.1.8. Assurer la sécurité et la santé des salariés

4 CHSCT annuels mis en place dans le cadre de chaque UES ainsi que chez RueduCommerce ont en charge les sujets relatifs à l'hygiène et à la sécurité au travail.

Des actions ont été mises en place pour promouvoir un environnement de travail sûr, pour veiller à la santé et au bien-être des collaborateurs :

- mission annuelle de prévention réalisée en lien avec la médecine du travail, sensibilisation aux dangers du tabac, de l'alcool,
- visite annuelle complète des locaux du siège organisée avec les membres du CHSCT, afin de vérifier l'ergonomie des postes de travail pour prévenir notamment les pathologies du dos, par la diffusion d'une note explicative à l'ensemble du personnel,
- 183 heures de formation dispensées à 18 collaborateurs de RueduCommerce pour des actions telles que Sauveteur Secourisme du Travail, Équipier Première Intervention, Équipier d'Évacuation,
- sensibilisation récurrente liée aux précautions et aux équipements de protection individuelle conduite auprès du personnel intervenant sur les chantiers dans le cadre de la Maîtrise d'Ouvrage Déléguée,
- mise à jour du document unique d'évaluation des risques professionnels.

Notre activité ne présentant pas de risque élevé au regard de la santé et de la sécurité du personnel, aucun accord collectif n'a été conclu en 2012 dans ce domaine.

Il est à noter qu'aucune maladie professionnelle n'a été enregistrée au sein du Groupe en 2012. Le taux de fréquence (accidents de travail hors accidents de trajet), s'élève à 3,38. Le taux de gravité (accidents de travail hors accidents de trajet) est de 0,01.

5.4.2.1.9. Associer les collaborateurs aux résultats

Pendant trois ans, des actions de fonds, notamment au travers de benchmarks par métier, ont été menées pour mettre en cohérence les grilles salariales et renforcer ainsi les passerelles entre les trois secteurs d'activité. Ce travail est aujourd'hui en voie d'achèvement.

La revue annuelle des salaires réalisée chaque fin d'année permet en outre de procéder à une analyse des postes par catégorie qui peut donner lieu à des réajustements, afin d'éliminer toute disparité salariale.

Le salaire moyen brut (hors part variable) s'élève à 50 521 euros. La part variable a représenté 13,45 % de la rémunération globale.

L'intégration des effectifs de RueduCommerce en 2012 ne nous permet pas de procéder à une analyse comparative pertinente sur l'évolution des rémunérations. Cette analyse est prévue en 2013.

Pour les UES d'Altarea et de Cogedim, la prime de partage des profits d'un montant de 300 euros bruts pour chaque collaborateur ayant plus de trois mois d'ancienneté a été reconduite et versée en novembre 2012.

Les équipes de RueduCommerce ont, quant à elles, atteint l'objectif assigné de 10 % au moins d'augmentation du chiffre d'affaires par rapport à 2011. À ce titre, chaque salarié a reçu en janvier 2013 une prime exceptionnelle équivalente à un mois de salaire fixe (hors variable, au prorata du temps de présence).

5.4.2.1.10. Respecter la diversité

Le Groupe a toujours considéré l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes comme un facteur d'enrichissement collectif et de cohésion sociale.

Ainsi les femmes représentent 56 % de l'effectif total, et un peu plus de 42 % des cadres de l'entreprise. Parmi les femmes, 46 % sont des cadres.

En matière d'embauches en CDI, on constate une parfaite égalité entre les hommes et les femmes.

On s'en rapproche également pour les mobilités et les promotions : parmi les salariés ayant bénéficié d'une mobilité et/ou d'une promotion, près de 49 % sont des femmes.

Enfin, elles représentent 63 % de l'effectif formé. Chaque année, le nombre de femmes dans le Comité des managers progresse (24 % en 2012, 18 % en 2011).

Les engagements du Groupe dans ce domaine ont été formalisés dans un plan d'action relatif à l'égalité professionnelle, appliqué en 2012 dans chaque entité du Groupe en France.

Des mesures concrètes sont mises en œuvre et des engagements pris pour les trois domaines d'actions suivants : l'accès à la formation, l'articulation entre vie professionnelle et responsabilités familiales, et la promotion professionnelle.

Ces thèmes sont diffusés à l'ensemble des managers à travers les « rendez-vous RH » conduits entre février et mars depuis trois années consécutives. En 2012, les 18 réunions qui ont regroupé 86 managers ont été de véritables espaces d'échanges et d'informations, notamment sur les orientations en matière de formation professionnelle et toute l'actualité sociale et juridique de leur branche d'activité.

Au 31 décembre 2012, 4 salariés étaient en situation déclarée de handicap, soit 0,32 % de l'effectif total.

Le recours à des ESAT (Établissement et Service d'Aide par le Travail) s'est poursuivi au siège social pour l'organisation de cocktails déjeunatoires et chez RueduCommerce au travers d'un contrat d'entretien annuel pour divers services.

Plusieurs axes sont privilégiés pour 2013 :
- étudier de manière plus systématique le recours à du personnel handicapé sur des fonctions support, en intérim, CDD voire CDI,
- renforcer le recours aux ESAT,
- conclure pour le siège social un contrat de sous-traitance avec un ESAT,
- poursuivre la démarche de sensibilisation en interne.

Le Groupe veille scrupuleusement au principe de non-discrimination salariale à l'embauche. Les rémunérations sont ainsi déterminées en fonction de critères objectifs basés sur les diplômes, l'expérience professionnelle, les pratiques de marché, afin de respecter l'adage « à compétences égales, salaire égal ».

La démarche du tutorat en application du plan d'action sur l'emploi des seniors s'est poursuivie, avec le déploiement des savoir-faire de 8 tuteurs auprès de stagiaires, apprentis ou nouveaux embauchés.

Des entretiens de seconde partie de carrière ont été proposés et ont abouti à des mises en place de formations, bilans de compétences, demandes de VAE (Validation des Acquis de l'Expérience).

Le Groupe encourage l'insertion des jeunes en entreprise. En effet, 52 stagiaires et 36 jeunes en contrats en alternance ont été accueillis en 2012 ; 8 d'entre eux ont été transformés en CDI en cours d'année.

Pour la deuxième année consécutive, le Groupe est présent au Forum des métiers de l'immobilier, à l'initiative de la fondation Palladio et de Business Immo.

Enfin, 27 nationalités sont représentées dans l'effectif au 31 décembre.

Altarea Cogedim n'a pas d'activité dans des pays où le droit social n'est pas conforme aux conventions de l'OIT et n'a jamais fait l'objet de plainte sur des sujets de discrimination.

5.4.2.1.11. Dialoguer avec les représentants du personnel

L'ensemble du personnel français du Groupe est couvert par une convention collective. Il est réparti au sein de trois entités juridiques, l'UES Altarea, l'UES Cogedim, et RueduCommerce, réunissant 49 représentants au total. Les réunions mensuelles donnent lieu à des échanges ouverts et constructifs. 4 réunions CHSCT annuelles ont été faites pour chaque entité sur les sujets relatifs à l'hygiène et à la sécurité au travail.

Trois accords collectifs ont été signés au sein du Groupe en 2012 :
- le plan d'action relatif à l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes au sein de l'UES Altarea,
- le plan d'action relatif à l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes au sein de l'UES Cogedim,
- l'aménagement de la Convention Collective « Entreprise Vente à Distance » - Article 30 (précisée dans le chapitre 5.5.2.6 propre à RueduCommerce).

La taille des entités en Italie et en Espagne n'impose pas de représentation du personnel formalisée, conformément à la réglementation locale en vigueur. Le dialogue se développe directement entre les salariés, l'administrateur délégué et la direction des ressources humaines.

Les salariés et leurs ayants droit bénéficient d'une couverture sociale complémentaire complète et qualitative, au titre de la santé et de la prévoyance.

Le Groupe est engagé dans le respect des huit conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail et veille à leur application dans ses opérations et en particulier :

- le respect de la liberté d'association et de droit de négociation collective,

- l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession (OIT),
- l'élimination du travail forcé ou obligatoire,
- l'abolition effective du travail des enfants.

Le Groupe n'est présent que dans des pays (France, Espagne et Italie) qui ont ratifié ces conventions fondamentales et les ont transposées dans leur droit du travail national.

Le Groupe n'a engagé aucune action complémentaire en faveur des droits de l'homme.

En 2010, le Groupe a concrétisé sa démarche éthique en mettant en œuvre une charte, disponible sur son intranet et jointe au contrat de travail des nouveaux embauchés, qui rappelle les droits et devoirs réciproques des collaborateurs et de l'entreprise et souligne le principe de respect des lois et réglementations.

Une première actualisation de cette charte a été initiée au 2e semestre 2012 pour mise en œuvre début 2013.

Quant à RueduCommerce, la société n'a ni établissement ni site à l'étranger.

5.4.3. PERFORMANCE SOCIÉTALE

5.4.3.1. La politique d'achat du Groupe

5.4.3.1.1. La politique d'achat pour l'activité corporate

Depuis 4 ans, Altarea Cogedim poursuit ses efforts de réduction des coûts sur différents postes de fonctionnement de l'entreprise : déplacements, gestion du courrier, flotte automobile, papeterie, abonnements...

LOCATIONS IMMOBILIÈRES

Les emplacements de stationnement ont diminué (7 % en moins depuis 2009) dans les sous-sols du siège social et du parking Matignon où le Groupe loue des places complémentaires.

En parallèle, un travail de pédagogie se poursuit pour encourager le personnel à emprunter les transports en commun et à ne pas prendre systématiquement la voiture pour venir travailler.

DÉPLACEMENTS

Un système de visioconférences au siège, dans toutes les filiales en Île-de-France et dans les autres régions, a été installé progressivement au cours des trois dernières. Il est maintenant au complet et largement utilisé, évitant ainsi des déplacements et du temps perdu.

Les collaborateurs sont incités à utiliser en priorité le train (en 2e classe) pour des trajets inférieurs à trois heures.

Pour les plus longues distances, un système d'autopartage a été mis en place avec succès : 3 véhicules de service à faibles rejets de CO_2 sont mis à la disposition des collaborateurs qui ont besoin de se déplacer seuls ou à plusieurs dans le cadre de leurs missions. Un 4e véhicule de motorisation hybride complétera cette flotte fonctionnant sur réservation en 2013.

AFFRANCHISSEMENT DU COURRIER

Altarea Cogedim a fait le choix de la Lettre verte de La Poste, motivé par l'intérêt à la fois économique et environnemental. En effet, La Poste s'est engagée à polluer moins en contrepartie d'un léger allongement de la durée de distribution.

GESTION DES FOURNITURES

Près de 50 % des produits référencés et commandés sont équitables. Depuis 2010, le papier photocopie du siège social est entièrement éco-responsable : 50 % recyclés et 50 % issus de forêts durablement gérées. Le papier à en-tête est imprimé sur du papier 100 % recyclé.

ABONNEMENTS PRESSE

Il a été adopté une démarche de dématérialisation des supports, privilégiant les abonnements Internet.

5.4.3.1.2. La politique d'achat pour l'activité de promotion

Dans le cadre de son activité de promotion, Altarea Cogedim fait appel à des entreprises externes pour la quasi-totalité des missions de travaux, soit un volume d'achat de plusieurs centaines de millions d'euros par an, représentant le premier poste d'achats du Groupe. Sont privilégiées les entreprises capables de maîtriser et de minimiser l'impact des chantiers en termes de pollution sonore, visuelle, et en termes de gestion des déchets. Les critères de sélection du Groupe évaluent les entreprises en fonction de leurs capacités à respecter les exigences des certifications environnementales des projets et la démarche de développement durable, tout comme leur capacité d'innovation. De plus, les contrats passés dans le cadre de marchés de travaux intègrent systématiquement les clauses luttant contre le travail clandestin, la contrefaçon, le travail des enfants, en conformité avec l'ensemble des réglementations du travail nationales et internationales.

Pour aller plus loin, dans le cadre des opérations de logement le Passage des Arts, Villa Henri Matisse, à Vitry-sur-Seine, ou Manhattan à Saint-Ouen, Altarea Cogedim a intégré dans les contrats des entreprises une clause sociale leur imposant de consacrer un nombre d'heures minimum (5 % des heures de production sur site) à l'insertion par l'emploi.

La mise en œuvre de cette clause peut se faire suivant l'une ou l'autre des modalités suivantes :

- embauche directe sur chantier, via des CDD de chantier ou des CDI. Ces embauches pouvant être effectuées par l'entreprise principale ou par ses sous-traitants, dans le cas de contrats en entreprise générale ;
- recours à des sociétés locales d'intérim spécialisées en la matière, en relation avec les services sociaux municipaux ;
- recours à des sociétés locales spécialisées en la matière, en relation avec les services sociaux municipaux, qui pourront prendre en charge tout ou partie d'un lot (maçonnerie d'un local transfo, peinture des parties communes en sous-sol, etc.), ou des tâches afférentes à l'organisation du chantier (gardiennage, nettoyage, etc.).

En 2013, Altarea Cogedim renforcera sa démarche en tendant vers la systématisation d'une charte de développement durable signée avec l'ensemble de ses partenaires de la construction intégrant un volet permettant un impact positif sur l'emploi local, une contractualisation de la réduction des nuisances du chantier et un volet éco-construction valorisant les matières premières à faible impact environnemental tout en favorisant les filières durables, renouvelables et locales.

5.4.3.1.3. La politique d'achat pour l'activité de foncière et de e-commerce

Les achats de RueduCommerce se limitant aux produits « high-tech », sont donc exclus tous les produits vendus via la galerie marchande gérée directement par les enseignes. De ce fait, le volume d'achats de cette activité est significativement inférieur au volume d'achats de l'activité de promotion.

Les achats de l'activité de foncière se limitent aux différents contrats d'entretien et de gestion des actifs commerciaux. Ils représentent une part nettement inférieure au volume d'achats des activités de promotion et d'e-commerce.

La politique d'achat pour les activités de foncière et de e-commerce se limite donc aux obligations légales de droit communautaire.

5.4.3.2. Santé et sécurité des consommateurs (foncière)

5.4.3.2.1. Santé des consommateurs

Dans le cadre de son activité de foncière, Altarea Cogedim se conforme aux réglementations en vigueur en termes de santé et de sécurité.

AMIANTE

L'amiante représente un risque sanitaire pour les personnes exposées, dont les clients des centres commerciaux du patrimoine.

Conformément aux dispositions du Code de la Santé, Altarea Cogedim procède aux diagnostics amiante de tous ses actifs dont le permis de construire a été émis avant le 1er juillet 1997. Par ailleurs, conformément à la réglementation, un Dossier Technique Amiante (DTA) est réalisé pour chacun de ces actifs et tenu à jour.

En cas de présence de matériaux amiantés en bon état de conservation et pouvant être maintenus sur les actifs, ces matériaux font l'objet de contrôle visuel récurrent.

Tout retrait de matériaux est effectué par des prestataires agréés. Leur élimination est réalisée en filière autorisée et agréée.

TERMITES

La présence de termites, d'insectes xylophages ou de champignons dans les bâtiments peut avoir de graves conséquences sur leur structure, se traduisant par des dégâts matériels et des risques pour les utilisateurs des centres commerciaux.

Un suivi des arrêtés préfectoraux relatifs aux termites est réalisé dans les villes où sont implantés les centres commerciaux du Groupe. Des états parasitaires sont effectués lors des cessions/acquisitions de patrimoine. Compte tenu de leurs caractéristiques intrinsèques, il n'a été relevé aucune présence de tels insectes.

RADON

Du fait de la nature commerciale des actifs du patrimoine Altarea Cogedim, les centres commerciaux ne sont pas concernés par l'arrêté du 22 juillet 2004 relatif à la gestion du risque lié au radon.

LÉGIONELLES (TOURS AÉRORÉFRIGÉRANTES)

La principale source potentielle de légionelles se localise au niveau des tours aéroréfrigérantes (TAR) utilisées sur quelques centres commerciaux.

Pour faire face à ce risque, des contrôles périodiques (mensuels) et rigoureux sont menés par Altarea Cogedim par des prestataires sélectionnés. Des mesures sont également réalisées dans les circuits de distribution d'eau chaude sanitaire. Des procédures de maintenance et d'entretien sont également établies avec les prestataires.

Afin de diminuer ce risque, les actifs récemment construits sont équipés de dry cooler adiabatiques ou de dry coolers non visés par la rubrique ICPE 2921 (équipements des gammes Balticare ou Jacir).

CLASSEMENT ICPE

La situation des actifs du patrimoine vis-à-vis des Installations Classées à Protection de l'Environnement est tenue à jour.

Ainsi, Altarea Cogedim veille à ce que l'ensemble des sites concernés par la nomenclature des ICPE dispose des déclarations ou autorisations nécessaires à l'exploitation des activités visées.

Cette gestion des ICPE permet de limiter les impacts des actifs sur l'environnement et les nuisances sur les utilisateurs et les riverains.

POLLUTION DU SOUS-SOL

La présence de polluants dans le sol peut représenter un risque pour la santé des personnes fréquentant un des centres commerciaux du patrimoine.

Ainsi, lorsqu'un site présente un risque de contamination du sous-sol dû à l'historique mené sur site ou aux activités exploitées (stations-services), Altarea Cogedim dispose d'études historiques et documentaires et/ou de diagnostics de pollution.

Selon les résultats de ces études, Altarea Cogedim procède aux actions en adéquation avec les problématiques détectées.

TRANSFORMATEURS (RISQUE DE PRÉSENCE DE PCB)

Les PCB, interdits depuis 1987, sont la source d'impacts importants sur les organismes et l'environnement.

L'ensemble du patrimoine Altarea Cogedim est exempt de transformateurs utilisant des PCB comme fluide diélectrique.

QUALITÉ DE L'AIR

Lorsque les centres commerciaux sont équipés d'installations de combustion, chaudières gaz pour le chauffage du bâtiment, ces installations sont entretenues et régulièrement contrôlées par des prestataires qualifiés et agréés.

Ainsi, les rejets atmosphériques des différents actifs sont mesurés afin de vérifier leur adéquation avec les exigences réglementaires.

GESTION DES EAUX SUR SITE

La gestion de l'eau sur ses centres commerciaux présente plusieurs enjeux pour Altarea Cogedim, dont un enjeu sanitaire.

Altarea Cogedim garantit la qualité sanitaire de l'eau fournie à ses clients du patrimoine. En effet, l'eau distribuée provient des réseaux communaux, faisant l'objet de contrôles et d'analyses rigoureuses et régulières.

5.4.3.2.2. Sécurité des consommateurs

SÉCURITÉ DES PERSONNES

La sécurité des utilisateurs des centres commerciaux du patrimoine Altarea Cogedim représente une priorité du Groupe.

Les centres commerciaux disposent d'installations de détection incendie reliées à des postes de contrôle de sécurité où des agents qualifiés sont présents en permanence aux heures d'ouverture des établissements. Ces installations sont entretenues et contrôlées régulièrement par des prestataires spécifiquement agréés. Le registre de sécurité est la pièce maîtresse de suivi des installations de sécurité.

Le bon fonctionnement de l'organisation de la sécurité des sites est contrôlé et validé par le passage régulier des commissions de sécurité.

De plus, afin d'assurer la protection des sites, les bâtiments disposent au moins d'un réseau d'équipements de lutte contre l'incendie, composé de poteaux incendie, de RIA et d'extincteurs. Certains centres disposent également d'une installation de sprinklage permettant l'extinction automatique d'éventuels incendies. Les installations de protection incendie sont également entretenues et contrôlées périodiquement par des prestataires agréés.

Altarea Cogedim veille également à la sécurité des utilisateurs des ascenseurs, des escaliers mécaniques ou des tapis roulants présents dans les centres commerciaux, en procédant à leur vérification réglementaire et à leur entretien.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (FICHE ERNT)

L'évaluation de la situation des centres commerciaux dans des zones présentant un risque naturel (inondation, mouvement de terrains, etc.) et/ou technologique est réalisée à l'aide des fiches ERNT (Évaluation des Risques Naturels Technologiques).

Toutes les prescriptions des Plans de Prévention des Risques naturels ou technologiques sont prises en compte lors de la construction de nouveaux centres commerciaux.

ACCESSIBILITÉ PMR

Afin d'assurer une accessibilité optimale de l'ensemble des clients à son patrimoine, Altarea Cogedim réalise des diagnostics accessibilité de ses centres commerciaux dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2007.

Dans ce souci d'accessibilité, Altarea Cogedim prend en compte les contraintes techniques de chacun des actifs de son patrimoine afin de proposer des axes d'amélioration permettant d'optimiser l'accessibilité aux parties communes.

5.4.3.3. Une politique de développement local

Altarea Cogedim initie avec les collectivités territoriales des projets impactant directement le développement local. Au-delà même de toutes les démarches de concertation engagées autour de ces différents projets, Altarea Cogedim s'attache à contribuer au développement de nouveaux emplois, en nouant des partenariats avec des collectivités locales et les multiples acteurs de l'emploi et de l'insertion sociale.

Si les projets de création de nouveaux centres commerciaux sont porteurs d'emplois locaux – comme c'est notamment le cas à Villeneuve-la-Garenne avec la signature d'une charte d'engagement d'emploi local annexée aux baux – les opérations importantes de construction de programmes résidentiels contribuent également, par des clauses appropriées d'insertion sociale, à un accès ou un retour à l'emploi des personnes rencontrant des difficultés sociales ou professionnelles.

C'est par exemple le cas pour le programme développé par Cogedim dans l'éco-quartier des Docks à Saint-Ouen (92) ou se côtoieront à terme 4 800 logements, des bureaux, des commerces, des équipements ainsi qu'un parc de verdure de 12 hectares, à 8 km seulement de quartier de La Défense.

Le programme immobilier de Cogedim porte sur la réalisation de 6 bâtiments ouverts sur un jardin paysagé regroupant 334 logements (les 2/3 en logements libres et 1/3 en de logements sociaux), un gymnase et 4 commerces de pied d'immeuble. Cogedim s'est ainsi engagé sur deux clauses d'insertion sociale qui vont représenter au total plus de 15 000 heures d'insertion, dont le bénéfice ira à des personnes en recherche d'emploi ou en parcours d'insertion professionnelle.

En premier lieu, la clause d'insertion sociale avec le bailleur social prévoit, dans le cadre des marchés de travaux avec les entreprises, un objectif d'emploi de personnes en insertion de 6 % minimum des heures travaillées pour la réalisation de ce programme immobilier, représentant l'équivalent de 7 000 heures d'insertion durant la phase de travaux.

En second lieu, la clause d'insertion sociale avec la ville de Saint-Ouen fixe un cadre général propice à rapprocher les structures d'insertion et les entreprises, en liaison avec l'équipe communale dédiée à la mise en œuvre du Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE). Elle prévoit ainsi :

- la formalisation dans les cahiers des charges des marchés des conditions permettant de promouvoir l'emploi des personnes rencontrant des difficultés particulières d'insertion ;
- la réservation de marchés ou lots à des entreprises adaptées ou des services d'aide par le travail ;
- la prise en compte des performances des entreprises en matière d'insertion professionnelle de publics en difficulté parmi les critères d'attribution d'un marché.

Dans ce cadre, l'objectif d'emploi avec la Ville de Saint-Ouen de personnes en insertion représentera 8 096 heures.

5.4.3.4. Une politique de mécénat ciblée

Altarea Cogedim est engagé depuis près de 6 ans aux côtés d'Habitat et Humanisme pour contribuer avec cette association, reconnue pour son dynamisme et ses innovations sociales, à trouver des réponses par le logement aux personnes défavorisées. Cet engagement a été rythmé par deux conventions triennales dont la mise en œuvre est intégralement respectée et orchestrée par un Comité de Suivi bipartite, représentant au 31 décembre 2012 un investissement financier global de 2,250 millions d'euros sur les 5 dernières années, principalement réparti de la manière suivante :

- contribution au financement de 5 pensions de famille (dont 2 aujourd'hui en fonctionnement, 2 en chantier, 1 en développement) ;
- financement depuis 5 ans de 3 postes de cadres Habitat et Humanisme agissant sur la région Île-de-France : 2 prospecteurs fonciers et 1 gestionnaire locatif ;
- 12 actions de sensibilisation grand public aux actions d'Habitat et Humanisme, dans des centres commerciaux du Groupe et sur internet, pour développer les dons et des vocations de bénévoles.

Le Groupe est allé au-delà des deux conventions, car il y a aujourd'hui un phénomène positif d'essaimage :

- contacts et concertations régulières entre les structures décentralisées des 2 partenaires : à Lyon, Marseille, Nice, Nantes ;
- un développement du mécénat de compétences dans lequel 4 salariés du Groupe donnent de leur temps professionnel pour résoudre des problématiques techniques, de montage juridique rencontrées par Habitat et Humanisme. Ce chiffre va être porté à 6 en 2013, avec 2 nouveaux cadres volontaires ;
- des initiatives au sein des filiales du Groupe qui permettent de reverser des contributions financières supplémentaires à Habitat et Humanisme : 40 000 euros dans le cadre de l'opération de RueduCommerce fin 2012, consistant à reverser 1 centime d'euro par commande, le versement à partir de février 2013 de 1 000 euros par questionnaire de satisfaction complété par les conseils syndicaux des nouveaux immeubles livrés ;
- la présence dans le Plan d'Épargne d'Entreprise d'un fonds solidaire comprenant Habitat et Humanisme, recueillant ainsi une partie des sommes placées pour ses actions.

5.5. POLITIQUE RSE DE RUEDUCOMMERCE

Début 2012, RueduCommerce a rejoint le Groupe Altarea Cogedim. En tant que société cotée, RueduCommerce est soumis aux mêmes règles de communication extra-financière qu'Altarea Cogedim ou Altareit. La consolidation extra-financière des différentes activités du Groupe ne permet pas d'individualiser les enjeux de RueduCommerce. Pour cette publication commune, nous avons fait le choix de dissocier les spécificités de RueduCommerce dans un chapitre dédié afin de simplifier la lecture. Cependant, les enjeux traités à l'échelle du Groupe dans sa totalité rendant les éléments extra-financiers de RueduCommerce indissociables des ceux des autres sociétés d'Altarea Cogedim, ces enjeux ont été traités dans la partie RSE Groupe.

Les différents référentiels de reporting sociaux et environnementaux d'Altarea Cogedim seront progressivement étendus et complétés des enjeux de RueduCommerce afin de garantir un reporting unifié et globalisé à l'échelle du Groupe.

5.5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

L'action environnementale de RueduCommerce est animée par deux correspondants internes en charge d'organiser des événements thématiques : petit-déjeuner bio, exposition, rencontre d'une association, newsletter bimensuelle...

Pour réduire l'empreinte environnementale de ses espaces de bureaux, RueduCommerce a engagé une démarche qui repose sur la maîtrise des consommations électriques liées à l'informatique, la maîtrise des déchets et enfin la réduction des consommations de papier. Pour accompagner les collaborateurs vers les meilleures pratiques, une campagne d'affichage spécifique a été déployée sur l'ensemble des sites de l'entreprise.

Depuis plusieurs années, un budget annuel de 60 000 euros est alloué à l'engagement environnemental de RueduCommerce. Ce budget, destiné à compenser l'empreinte carbone annuelle de l'entreprise, a été défini à la suite d'un premier Bilan Carbone® réalisé en 2008.

RueduCommerce a fait le choix d'articuler son effort autour de trois enjeux distincts : le végétal, l'humain et l'animal.

Une première partie de ce budget soutient l'association du Zimbabwe pour la préservation des rhinocéros depuis plusieurs années tandis que les deux autres parties sont attribuées à des associations en fonction du vote des collaborateurs de RueduCommerce.

5.5.2. PERFORMANCE SOCIALE

5.5.2.1. Recruter et manager

Au 31 décembre 2012, l'effectif de RueduCommerce compte 356 collaborateurs, dont 89 % de CDI et 37 % de cadres. L'âge moyen est de 32 ans, l'ancienneté moyenne de 3 ans.

Une grande partie du personnel est concentrée dans la région parisienne (Site de Saint-Ouen) qui compte à elle seule 83 % de ses effectifs. Les sites en région sont Aix-en-Provence, Lyon, Saint-Quentin-Fallavier.

La majorité des recrutements en 2012 a répondu à deux enjeux majeurs : la croissance de la Galerie Marchande et une modernisation du système d'information. En effet, 200 collaborateurs ont rejoint RueduCommerce en 2012 : 124 en CDI sur des profils d'experts (ingénieurs informatiques, chefs de produits, webmasters, webdesigners...), et 76 en CDD pour pouvoir répondre de manière qualitative à la demande des clients lors de fortes périodes comme « Noël » ou « les soldes ». Dans les 124 embauches en CDI, il y a 27 passages de CDD à CDI.

Le taux de départ est de 38,5 %. Les fins de CDD représentent 55 % des motifs de sortie. Parmi les départs en CDI, 62 % sont des démissions et 7,7 % sont des licenciements.

Le nombre d'heures théoriques travaillées est de 482 708 heures. À cela s'ajoutent 1 501 heures supplémentaires pour faire face aux périodes d'activités les plus denses. 23 087 d'heures d'intérim ont également permis à RueduCommerce d'adapter son effectif à la saisonnalité de son activité.

2,5 % de l'effectif travaille à temps partiel. Dans le but de favoriser l'aménagement du temps de travail des collaborateurs, RueduCommerce n'a jamais refusé une demande de temps partiel.

Le taux d'absentéisme est de 10 %. Les congés maladie / mi-temps thérapeutiques représentent près de 43 % des motifs d'absences. Il est à noter que RueduCommerce n'a déclaré cette année que très peu d'accidents du travail (2), et aucune maladie professionnelle.

5.5.2.2. Développer les compétences

RueduCommerce construit et déploie son plan de formation sur la base des entretiens annuels (209 entretiens annuels réalisés en 2012 soit 85 % de taux de réalisation). Thèmes phares de l'engagement formation : sécurité, expertise métier, logiciel informatique interne et management.

Au total, RueduCommerce a engagé 2,2 % de la masse salariale au profit de la formation professionnelle de ses collaborateurs.

Près de 2 873 heures de formation ont été dispensées, dont 26 % dans le cadre du DIF.

5.5.2.3. Assurer la sécurité et la santé des salariés

Les actions les plus spécifiques à RueduCommerce pour promouvoir un environnement de travail sûr ont été :
- la remise aux normes de l'ascenseur sur le site de Saint-Ouen ;
- la réalisation d'un book sur tous les thèmes liés à la sécurité (protocole de sécurité par site) ;
- la réalisation d'un outil de remontée des accidents du travail.

De plus, les membres du Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail (CHSCT) ont demandé un audit pour évaluer les conditions de travail sur l'établissement de Saint-Quentin-Fallavier. L'étude est en cours avec un expert en ergonomie et sera prise en compte pour améliorer les conditions de travail des collaborateurs.

5.5.2.4. Associer les collaborateurs aux résultats

La majorité des collaborateurs de RueduCommerce reçoit en plus de la rémunération fixe, une part variable basée sur l'atteinte des objectifs individuels et collectifs.

En 2008, la Société a conclu un accord sur la participation.

Tous les ans, RueduCommerce mène des Négociations Annuelles Obligatoires où notamment le système global de rémunération est renégocié avec les représentants du personnel.

Le salaire moyen annuel brut (hors part variable) est de 31 370 euros. La part variable a représenté 19,7 % de la rémunération globale.

5.5.2.5. Respecter la diversité

Le principe de non-discrimination fait partie intégrante de l'ADN de RueduCommerce.

Au 31 décembre 2012, RueduCommerce est composée de 356 salariés (CDI et CDD), dont 49 % de femmes et 51 % d'hommes. Parmi les 200 entrées de personnel, 101 sont des femmes et 99 sont des hommes.

Sur les 10 membres du Comité de Direction, 4 sont des femmes. La part des femmes formées en 2012 est de 56 %.

Étant basée à Saint-Ouen, l'entreprise participe activement au développement du bassin d'emploi de la Seine-Saint-Denis.

De plus, la diversité des métiers permet à la Société d'accueillir des profils d'horizons différents (bac, bac + 2, bac + 4...).

Au total, RueduCommerce a accueilli 28 jeunes en alternance ou en stage. 6 d'entre eux ont été embauchés dont 4 en CDI et 2 en CDD.

5.5.2.6. Dialoguer avec les représentants du personnel

Les élections des représentants du personnel ont été réalisées en 2010. Au total, ont été élus 14 représentants du personnel répartis de la façon suivante : 5 membres du Comité d'Entreprise, 3 membres du Comité d'Hygiène, de Sécurité et Conditions de Travail, 5 délégués du personnel, 1 délégué syndical désigné (CFDT).

100 % des collaborateurs sont couverts par la convention collective de la vente à distance (n° 3333). 4 réunions CHSCT annuelles ont été faites sur les sujets relatifs à l'hygiène et à la sécurité au travail.

Les 4 thèmes phares de négociation en 2012 sont les suivants :
- aménagement de la Convention Collective (Article 30) pour la mise en place des versements semestriels ;
- le projet d'audit sur l'aménagement des conditions de travail sur le site de Saint-Quentin-Fallavier ;
- le projet de mise en conformité des locaux sur le site de Saint-Ouen ;
- le projet d'audit sur l'aménagement du temps de travail (à venir sur 2013).

Aménagement de la Convention Collective « Entreprises Vente à Distance » - Article 30

Dans le cadre de la mise en place d'une prime de fidélisation, RueduCommerce verse de façon semestrielle en juin puis en décembre 5,56 % de la rémunération annuelle brute à l'ensemble des collaborateurs de l'entreprise à partir d'un an d'ancienneté à la date du 1er jour du mois de versement soit au 1er juin ou au 1er décembre.

Accord sur l'égalité de traitement entre les salariés pendant leur période de congé maternité ou d'adoption

La convention collective n° 3333 « Entreprises vente à distance » prévoit le maintien de la rémunération de la salariée cadre durant la période légale de son congé maternité. La société RueduCommerce étant soucieuse de l'égalité de traitement entre les salariés, il est convenu que les collèges Ouvriers, Employés et Agents de maîtrise puissent également bénéficier d'une indemnité égale au salaire que la salariée aurait perçu si elle avait continué à travailler.

5.5.3. PERFORMANCE SOCIÉTALE

Les relations commerciales entre fournisseurs / marchands et RueduCommerce sont formalisées par les documents suivants :
- convention unique de distribution de biens et services ;
- attestation spécifique d'activité ;
- conditions générales du partenaire marchand.

À travers ces documents contractuels, le fournisseur/marchand s'engage :
- à respecter la conformité des produits face à la réglementation en vigueur (conformité CE...) ;
- à respecter les normes environnementales (collecte des déchets...) ;
- à respecter les conditions de travail des collaborateurs (travail dissimulé, marchandage...) ;
- à se soumettre à l'ensemble de la réglementation nationale et communautaire applicable et à des réglementations propres à la commercialisation sur Internet.

RueduCommerce est sensible à ce qu'une grande majorité de fournisseurs s'engage dans une politique environnementale au travers de leur charte Groupe, par exemple le « Système de Management Environnement » de Canon France ou encore la politique de gestion verte « Planet First » de Samsung.

D'ici le début de l'année 2013, RueduCommerce a pour projet d'enrichir la convention unique de distribution de biens et services entre la société et les fournisseurs dans l'objectif de renforcer l'engagement de ces derniers à la démarche RSE de l'entreprise (ajout d'éléments dans les clauses existantes, ajout d'annexes à la convention...) sur les thèmes suivants : respect de la législation sociale, fiscale, environnementale, les Droits de l'Homme ainsi que les règles de sécurité et d'hygiène, lutte contre le travail clandestin.

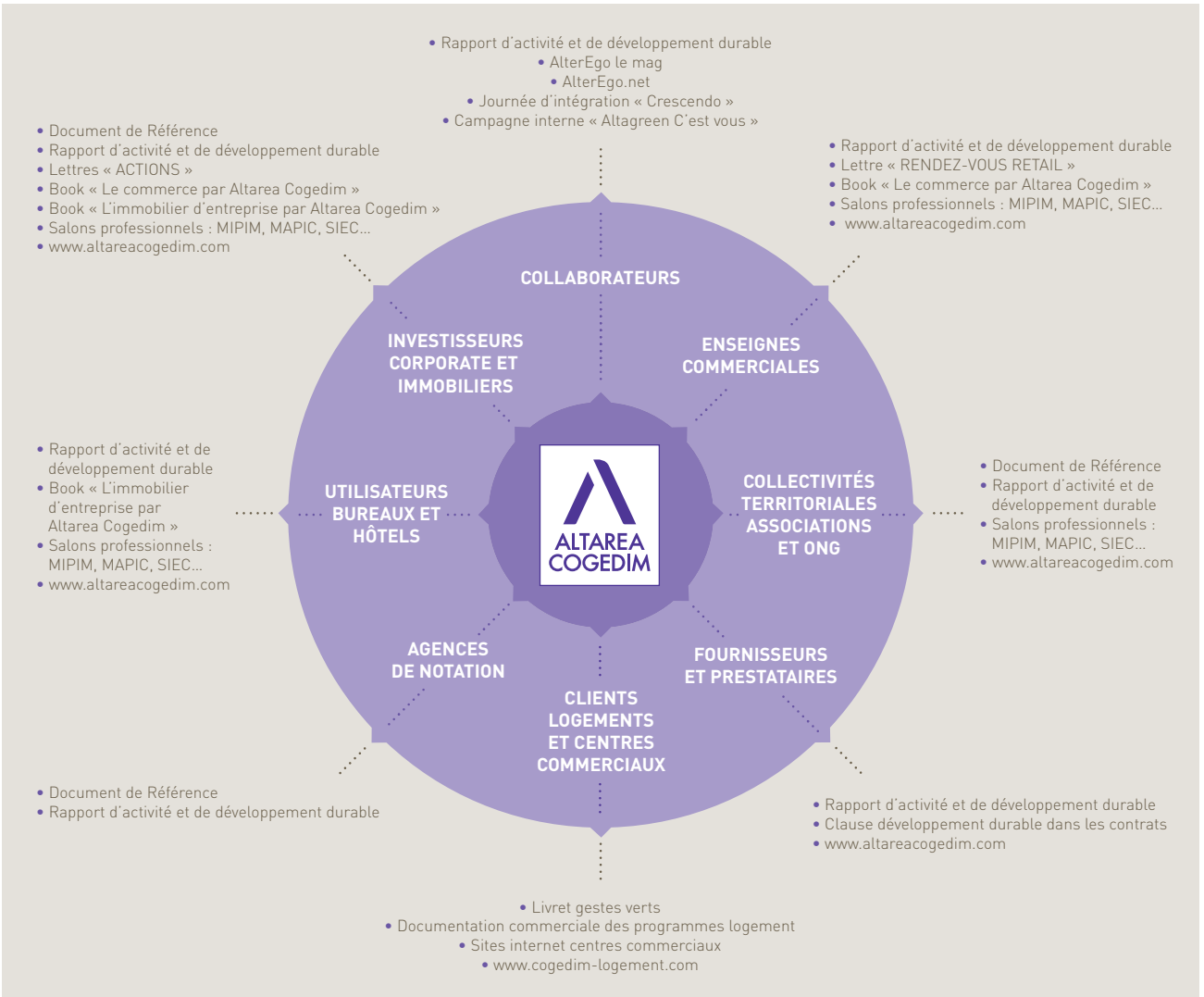
5.6. RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES

5.6.1. LES ATTENTES DES PARTIES PRENANTES

Le secteur immobilier regroupe un grand nombre de parties prenantes qui, en France, exercent sur l'ensemble des opérateurs du secteur une pression croissante, notamment depuis la publication du Grenelle de l'Environnement. Les parties prenantes d'Altarea Cogedim sont composées avant toute chose des collaborateurs, des partenaires financiers et de notation extra-financière, des investisseurs nationaux et internationaux, des clients des logements et des centres commerciaux, des utilisateurs de bureaux, des enseignes des centres commerciaux et des hôtels, des élus et des collectivités locales, des fournisseurs, des prestataires et de l'ensemble des partenaires de la construction.

La croissance du Groupe, l'ouverture de son actionnariat et la dimension de ses projets ont renforcé les exigences de transparence, de précision et de comparabilité des informations extra-financières de tous ses interlocuteurs. Ces parties prenantes, soucieuses d'apprécier les performances réelles des nouveaux projets, des actifs immobiliers existants et de la performance sociale de l'entreprise sont autant d'opportunités de démontrer la pertinence de la démarche de développement durable engagée par Altarea Cogedim.

5.6.2. CARTOGRAPHIE DES RELATIONS D'ALTAREA COGEDIM (FONCIÈRE ET PROMOTION) AVEC SES PARTIES PRENANTES



5.6.3. UNE DÉMARCHE D'ENTREPRISE PARTENARIALE

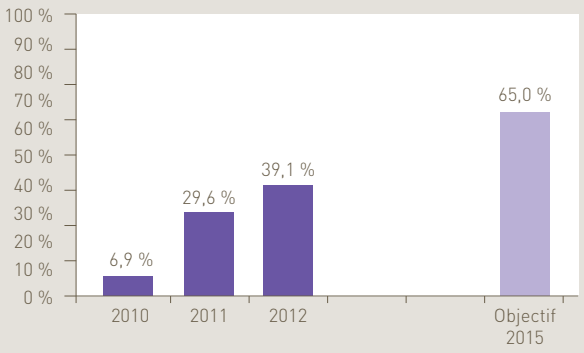
5.6.3.1. Progression du bail vert

Afin d'anticiper les impositions réglementaires sur son patrimoine commercial, Altarea Cogedim souhaite renforcer sa collaboration environnementale avec l'ensemble de ses locataires. Le but à terme est d'avoir un reporting environnemental élargi aux données environnementales des preneurs, et d'améliorer les performances environnementales des sites via une collaboration avec ceux-ci. C'est pourquoi le Groupe a généralisé, dans le cadre de ses nouveaux baux et de ses baux en renouvellement, la signature du bail vert en 2010 dès le premier m².

Ce type de bail constitue un cadre formalisé engageant propriétaire et locataires : il prévoit l'échange régulier d'informations environnementales et énergétiques, ainsi que la création d'un Comité environnemental regroupant propriétaire, locataires et l'ensemble des parties prenantes sur chaque site.

Au 31 décembre 2012, le Groupe avait signé 545 baux verts sur les 1 395 baux de son patrimoine, soit un taux de 39,1 %.

TAUX DE COUVERTURE DU BAIL VERT



L'évolution de la proportion de baux verts entre 2010 et 2012 tend positivement vers l'objectif de 65 % de baux verts sur le patrimoine d'ici fin 2015.

5.6.3.2. Participation à des organisations sectorielles extérieures

Altarea Cogedim participe à des comités et des groupes de travail extérieurs à l'entreprise, notamment pour anticiper l'évolution des réglementations en matière de développement durable, et pour échanger sur les bonnes pratiques du secteur.

Ainsi, sur le thème du développement durable, le Groupe est membre et participe activement aux organisations suivantes :
- CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux) ;
- FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières) ;
- C3D (Collèges des Directeurs du Développement Durable) ;
- Association HQE® ;
- France GBC (Adhésion en 2013)

5.6.4. CLASSEMENT DES AGENCES DE NOTATION

Par son métier de promoteur, de foncière et par sa taille, Altarea Cogedim est aujourd'hui évalué par le baromètre Novethic depuis 2009 dans les classements des promoteurs et foncières.

En 2011, le Groupe se voit classé à la première place des promoteurs et à la troisième place des foncières. En 2012, le Groupe progresse sur le classement foncière en obtenant la première place ex-aequo des foncières et à la seconde place du classement promoteur.

De manière volontaire, le Groupe participe au GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), le plus important classement mondial évaluant les stratégies RSE des Groupes et fonds immobiliers. La note obtenue par Altarea Cogedim, sur la base de sa publication 2011, est de 55 %, soit une progression de 4 % par rapport à l'année 2010. Ce score permet au Groupe d'obtenir à nouveau le niveau « Green Star », soit le meilleur niveau du benchmark.

Le Groupe se classe à la 87e position mondiale sur 463 Groupes et fonds immobiliers (79e sur 339 en 2010).

5.6.5. AVIS DE PARTIES PRENANTES

Le Groupe a recueilli en 2012 l'avis d'élèves ingénieurs sur son rapport Développement Durable 2011. Lors du partiel du cours « environnement » dispensé à l'ESTP (École Spéciale des Travaux Publics, du Bâtiment et de l'Industrie), les élèves ont dû analyser le rapport en critiquant le fond, la forme, et en donnant des pistes d'amélioration.

Cette démarche a permis d'avoir un retour extérieur sur les démarches RSE présentées par Altarea Cogedim dans sa publication annuelle, retour d'autant plus intéressant qu'il vient de personnes du secteur, et constituant de potentiels collaborateurs du Groupe.

5.7. MÉTHODOLOGIE ET TABLEAUX D'INDICATEURS

5.7.1. MÉTHODOLOGIE ET PRÉCISIONS DE CALCUL DES INDICATEURS

5.7.1.1. Méthodologie de calcul des émissions de gaz à effet de serre du Groupe

Les émissions de gaz à effet de serre du Groupe correspondent à la somme des émissions de ses différents périmètres d'activités :
- périmètre corporate,
- périmètre promotion,
- périmètre foncière,
- périmètre e-commerce.

Pour chaque activité, les scopes 1 à 3 du Bilan Carbone® et du GHG Protocole sont pris en compte. Les scopes 1 et 2 comprennent l'énergie et les déplacements, et le scope 3 comprend les déplacements, les immobilisations, les achats, le fret, les déchets et les fluides frigorigènes. Ces postes sont génériques et sont précisés pour chaque activité dans les paragraphes ci-dessous.

5.7.1.1.1. Émissions de gaz à effet de serre du périmètre corporate

Les émissions du périmètre corporate ont été calculées selon la méthode Bilan Carbone®. Ont été considérées les activités des salariés du Groupe sur un an, au siège social et dans les filiales régionales françaises et italienne.

Les postes pris en compte sont les suivants : énergie, déplacements domicile-travail des salariés, déplacements professionnels des salariés, déplacements des visiteurs pour se rendre au siège et dans les filiales, immobilisations, achats tertiaires, fret liés à ces achats, déchets produits, et fluides frigorigènes.

5.7.1.1.2. Émissions de gaz à effet de serre du périmètre promotion

Les émissions du périmètre promotion ont été calculées à partir de Bilans Carbone® réalisés sur différentes typologies de bâtiments (commerce, bureau, hôtel, logement) développés par le Groupe. Ceux-ci intègrent la conception, la construction et la fin de vie future du bâtiment.

Les postes pris en compte sont les suivants : conception, énergie, déplacements des salariés d'Altarea Cogedim, déplacements des personnes externes, immobilisations, achats de matériaux, fret lié à ces matériaux, déchets de chantier, fluides frigorigènes et fin de vie du bâtiment.

Ces Bilans Carbone® constituent un échantillon représentatif de l'activité de promotion du Groupe, et sont extrapolés au prorata des surfaces totales construites en fonction de chaque typologie et spécificité de projets pour avoir les émissions correspondant à 100 % de l'activité de promotion.

5.7.1.1.3. Émissions de gaz à effet de serre du périmètre foncière

Les émissions du périmètre foncière ont été calculées à partir de Bilans Carbone® réalisés sur 25 % du patrimoine commercial du Groupe. Ceux-ci prennent en compte l'activité du centre commercial considéré sur un an. Cette activité est induite par le Groupe, bailleur, par les preneurs des boutiques du centre, et par les visiteurs, qui émettent des gaz à effet de serre lors de leurs déplacements pour se rendre sur le site.

Les postes pris en compte sont les suivants : énergie du bailleur (Altarea Cogedim), énergie des preneurs, déplacements domicile-travail du bailleur (salariés d'Altarea Cogedim travaillant sur site), déplacements professionnels du bailleur, déplacements domicile-travail des preneurs, déplacements des visiteurs (clients) se rendant sur le centre, immobilisations du bailleur, déchets du bailleur, déchets des preneurs, fluides frigorigènes du bailleur, fluides frigorigènes des preneurs.

L'impact des produits vendus dans les centres ainsi que celui lié à leur fret n'a pas été pris en compte, faute d'information disponible et de levier d'action accessible par le Groupe pour réduire cet impact.

Ces Bilans Carbone® constituent un échantillon représentatif de l'activité de foncière du Groupe, et sont extrapolés au prorata des données globales du patrimoine (surface GLA, surface SHON ou nombre de visiteurs selon le poste) pour avoir les émissions correspondant à 100 % de l'activité de foncière sur un an.

5.7.1.1.4. Émissions de gaz à effet de serre du périmètre e-commerce

Les émissions du périmètre e-commerce ont été calculées selon la méthode Bilan Carbone®. Ont été prises en compte les activités de RueduCommerce sur un an, dans les bureaux et dans l'entrepôt logistique.

Les postes pris en compte sont les suivants : énergie, déplacements domicile-travail des salariés de RueduCommerce, déplacements des clients, immobilisations, achats, fret des produits vendus et déchets.

Le fret des produits vendus a été pris en compte pour les produits transitant par la plateforme logistique propre à RueduCommerce. Le fret des produits expédiés directement par les enseignes n'a pas été pris en compte car non géré directement par l'entreprise.

L'impact des produits vendus n'a pas été pris en compte, faute d'information disponible et de levier d'action accessible par le Groupe pour réduire cet impact.

5.7.1.2. Indicateurs environnementaux pour l'activité de promotion (nouveaux développements)

5.7.1.2.1. Niveaux de performance environnementale des nouveaux développements

Cet indicateur a comme objectif de montrer la part des surfaces certifiées sur la totalité des surfaces réalisées dans le périmètre défini. Ainsi, il permet de mettre en valeur la généralisation d'une démarche environnementale pour une part importante de la production.

Formule de calcul = Surface ou nombre de logements certifiés ou en cours / Surface totale ou nombre de logements total

Surface ou nombre de logements certifiés ou en cours : surface en m² HON ou nombre de logements faisant l'objet d'une certification environnementale NF Démarche HQE®, Habitat et Environnement, BREEAM®, LEED, ou inscrits auprès des établissements accrédités dans l'obtention de ces certifications.

Surface totale ou nombre de logements total : surface totale en m² HON ou nombre de logements total pris en compte dans le périmètre retenu.

5.7.1.2.2. Niveaux de performance énergétique des nouveaux développements

Cet indicateur montre la répartition par label énergétique des nouveaux développements. Les classes énergétiques retenues sont celles qui viennent mesurer une amélioration par rapport au calcul réglementaire (RT 2005) ou par rapport à une simulation thermique dynamique quand le calcul réglementaire n'est pas pertinent (HPE® — 10 %, THPE® — 20 %, BBC® — 50 % ou 50kWhep/an/m² modulés pour les logements, Plan Climat — 50kWhep/an/m² pour les logements ou RT 2012).

Formule de calcul = Surface ou nombre de logements base RT ou HPE ou THPE ou BBC, PLAN CLIMAT et RT 2012 / Surface totale ou nombre de logements total

Surface ou nombre de logements base RT ou HPE® ou THPE® ou BBC® / Plan Climat / RT 2012 : surface en m² HON ou nombre de logements faisant l'objet d'une demande de label énergétique HPE® ou THPE® ou BBC® / Plan Climat / RT 2012 et surface ou nombre de logements d'un niveau de performance énergétique HPE® ou THPE® ou BBC® / Plan Climat / RT 2012 sur la base du calcul thermique réglementaire ou sur la base d'une simulation thermique dynamique.

Surface totale ou nombre de logements total : surface totale en m² HON ou nombre de logements total pris en compte dans le périmètre retenu.

5.7.1.2.3. Niveaux de proximité des transports en commun des nouveaux développements

Cet indicateur permet de montrer un niveau général de proximité aux transports en commun pour les nouveaux développements. Il a pour objectif de montrer les alternatives en transports moins émetteurs de gaz à effet de serre que les utilisateurs des projets pourront utiliser.

Formule de calcul = Surface ou nombre de logements par classe de distance aux transports en commun / Surface totale ou nombre de logements total

Surface ou nombre de logements par classe de distance aux transports en commun : surface en m² HON ou nombre de logements total à une distance comprise soit entre 0 et 200 m, soit entre 201 m et 500 m, soit à plus de 500 m d'un arrêt de bus, de métro, de tramway, de RER ou de train.

Pour les immeubles de Logements, Bureaux, Centres Commerciaux et Lifestyle Centers, la distance comptabilisée est l'éloignement entre l'entrée de l'immeuble et l'arrêt de bus, de métro, de tramway, de RER ou de train le plus proche.

Pour les Family Village® et Retail Parks, la distance comptabilisée est l'éloignement entre l'entrée du parking et l'arrêt de bus, de métro, de tramway, de RER ou de train le plus proche.

Surface totale ou nombre de logements total : surface totale en m² HON ou nombre de logements total pris en compte dans le périmètre retenu.

5.7.1.3. Indicateurs environnementaux pour l'activité de foncière (patrimoine existant)

De manière générale le Groupe reporte les données énergétiques en énergie finale et en énergie primaire mais met l'accent sur l'énergie primaire, plus représentative de l'impact environnemental global.

Les facteurs d'émissions utilisés pour le calcul des émissions de gaz à effet de serre liées à l'énergie sont issus de l'Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine :

- électricité : 0,084 kg éq. CO_2/kWh,
- gaz : 0,234 kg éq. CO_2 / kWh,
- réseau urbain : selon site,
- fioul : 0,300 kg éq. CO_2 / kWh.

Ils prennent en compte la combustion et l'amont de chaque énergie, et sont inchangés entre 2010 et 2012.

Nous attirons l'attention du lecteur sur le fait que ces facteurs d'émissions, bien que réglementaires, sont relativement élevés et donc pénalisants.

5.7.1.3.1. Particularité des Retail Parks, Family Village® et Lifestyle Centers

Précisions pour le calcul des ratios suivants :

- consommation d'énergie des Lifestyle Centers (en kWh/m²/an) ;
- consommation d'énergie des Family Village® et Retail Parks (en kWh/m²/an) ;
- émissions de CO_2 des Lifestyle Centers (en kg CO_2e/m²/an) ;
- émissions de CO_2 des Family Village® et Retail Parks (en kg CO_2e/m²/an).

Compte tenu des caractéristiques de ces types d'actifs (Lifestyle Centers, Family Village® ou Retail Parks) ; l'absence de mail chauffé, couvert et climatisé, et pour être compatible avec les recommandations de l'EPRA. Altarea Cogedim utilise comme dénominateur du ratio la surface piétonne extérieure additionnée à la surface GLA alimentée par les énergies présentes au numérateur. L'objectif est de bénéficier d'un ratio comparable directement avec ceux des centres commerciaux. La surface piétonne extérieure, considérée comme une surface non construite, ne bénéficie pas de relevé de géomètre précis. L'ensemble de ces développements commerciaux étant récent et globalement homogène, Altarea Cogedim considère une surface piétonne extérieure calculée à partir de l'hypothèse suivante :

Surface piétonne extérieure = Surface SHON* 15 %*

** La valeur de 15 % retenue représente la moyenne constatée de surface extérieure rapportée à la surface SHON des projets de Family Village® et Life Style Centers d'Altarea Cogedim.*

Dans le cadre d'un Lifestyle Center, le ratio est calculé sur la base de la surface piétonne extérieure additionnée à la surface GLA sur laquelle reposent les énergies mesurées au numérateur. La surface piétonne extérieure et celle du mail n'étant jamais incluses dans la surface GLA, il n'y a aucun risque de double comptabilité.

Dans le cadre d'un Family Village® ou d'un Retail Park, le ratio est calculé sur la seule base de la surface piétonne extérieure car pour ce type d'actif commercial le bailleur ne fournit aucune énergie destinée aux surfaces GLA.

5.7.1.4. Comparaison des consommations énergétiques à climat constant

Pour prendre en compte l'impact du climat dans l'analyse des évolutions des consommations d'énergie et des émissions de CO_2 du patrimoine, les DJU (Degrés Jours Unifiés) donnés par Météo France ont été utilisés pour commenter les résultats.

La station météorologique sélectionnée est celle de Paris Montsouris, la plus fiable de Paris.

Évolution du climat entre 2010 et 2012

	2010	2012	Variations 2010-2012
DJU chauds	2 631	2 275	- 14 %
DJU froids	370	340	- 8 %

Les DJU « chauds », qui correspondent à un déficit de température en dessous de 18 °C, permettent de comparer la rigueur des mois de l'année froids d'une année à l'autre. Ils ont baissé entre 2010 et 2012, ce qui signifie que l'hiver 2012 a été moins froid que l'hiver 2010.

Les DJU « froids », qui correspondent à un excédent de température au-dessus de 18 °C, permettent de comparer la chaleur des mois de l'année chauds d'une année à l'autre. Ils ont baissé entre 2010 et 2012, ce qui signifie que l'été 2012 a été moins chaud que l'été 2010.

5.7.2. TABLEAUX D'INDICATEURS

5.7.2.1. Indicateurs environnementaux

5.7.2.1.1. Énergie

CORPORATE – Consommations et ratios énergétiques pour le siège social

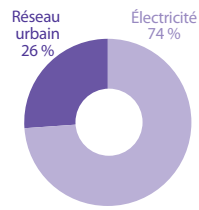
Codes GRI :
consommations énergétiques totales : GRI EN 3 & 4
consommations énergétiques totales par m² et par collaborateur : GRI CRE 1

Définition : consommations d'énergie finale (EF) et primaire (EP) du siège social d'Altarea Cogedim

Dénominateur : calculs établis sur la base de 8 248 m² utiles et de 549 ETP pour 2012

	2010 EP	2011 EP	2012 EP	Variation 2010-2012	2012 EF
Consommations totales *(GWh)*	3,90	4,64	4,39	+ 12,5 %	2,02
RATIOS					
Consommations totales par m² *(kWh / m²)*			533	-	245
Consommations totales par équivalent temps plein *(kWh / ETP)*			8 001	-	3 681

Mix énergétique EF 2012



PROMOTION – Répartition par niveau de performance énergétique des nouveaux développements

Code GRI : GRI EN 6

Définition : ventilation des surfaces de commerces, de bureaux, d'hôtels ou du nombre de logement des opérations bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées en 2012, par niveau de performance énergétique

ANNÉE 2012	Réglementaire	Haute Performance Énergétique (HPE)	Très Haute Performance Énergétique (THPE)	Bâtiment basse Consommation (BBC)
Commerce *(m²)*	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %
Bureau *(m²)*	6,0 %	0,0 %	2,4 %	91,7 %
Hôtel *(m²)*	48,1 %	0,0 %	51,9 %	0,0 %
Total tertiaire (commerce, bureau, hôtel) *(m²)*	**7,2 %**	**0,0 %**	**5,3 %**	**87,5 %**
Surfaces totales *(m²)*	42 288	0	30 810	511 814
Logements *(nbr)*	**14 %**	**6,8 %**	**7,2 %**	**72 %**
Nombre de logements *(nbr)*	2 122	1 036	1 102	10 929

FONCIÈRE – Consommations et ratios énergétiques pour le patrimoine existant

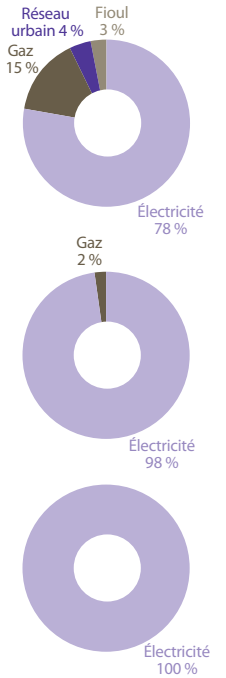
Codes GRI :
consommations énergétiques totales : GRI EN 3 & 4
consommations énergétiques totales par m² : GRI CRE 1

Définition : consommations d'énergie finale (EF) et primaire (EP) du patrimoine géré par Altarea Cogedim sur le périmètre de reporting courant et constant, au total et par m² de surface sur laquelle est distribuée cette énergie
Ces surfaces peuvent être de mail, de circulation piétonne extérieure et/ou de GLA

Périmètre concerné : périmètres de reporting courant (567 137 m² GLA pour 2012) et constant (448 140 m² GLA pour 2010-2012)

		2010 EP	2011 EP	2012 EP	Variation 2010-2012	2012 EF	Surfaces concernées
Centres commerciaux	Consommations totales d'énergie *(GWh)*	48,5	61,5	59,5	+ 22,7 %	26,7	- mail - GLA
	Consommations totales par m² *(kWh/m²)*	199	196	200	+ 0,5 %	90	
	Part du périmètre de détention	**47 %**	**54 %**	**53 %**	**+ 12,6 %**	**53 %**	
Lifestyle Centers	Consommations totales *(GWh)*	14,3	12,9	13,5	- 5,9 %	5,3	- circulation piétonne extérieure - GLA
	Consommations totales par m² *(kWh/m²)*	188	170	165	- 12,6 %	65	
	Part du périmètre de détention	**22 %**	**18 %**	**20 %**	**- 6,5 %**	**20 %**	
Family Village® et Retail Parks	Consommations totales *(GWh)*	4,1	4,4	3,9	-5,1 %	1,5	- circulation piétonne extérieure
	Consommations totales par m² *(kWh/m²)*	127	116	109	- 14,6 %	42	
	Part du périmètre de détention	**20 %**	**17 %**	**17 %**	**- 13,1 %**	**17 %**	
PÉRIMÈTRE DE REPORTING COURANT	Consommations totales *(GWh)*	66,9	78,7	76,8	+ 14,9 %	33,5	- mail - circulation piétonne extérieure - GLA
	Consommations totales par m² *(kWh/m²)*	190	185	185	- 2,7 %	81	
	Part du périmètre de détention	**89 %**	**90 %**	**91 %**	**+ 2,1 %**	**91 %**	
PÉRIMÈTRE DE REPORTING CONSTANT	Consommations totales *(GWh)*	50,9	46,6	47,8	- 6,1 %	20,5	- mail - circulation piétonne extérieure - GLA
	Consommations totales par m² *(kWh/m²)*	186	170	167	- 10,0 %	72	
	Part du périmètre de détention			**61 %**			

Mix énergétique EF 2012



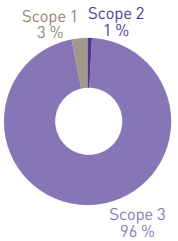
5.7.2.1.2. Carbone

ALTAREA COGEDIM – Émissions de GES et ratios Groupe

Codes GRI :
émissions directes et indirectes de GES : GRI EN 16 et EN 17
Définition : émissions de GES totales liées aux activités du groupe Altarea Cogedim

Article 75 et GHG Protocole*	téqCO$_2$	scope 1	scope 2	scope 3
SIREN Altarea	190 974	2 %	2 %	95 %
SIREN Cogedim	484 924	4 %	0 %	96 %
SIREN RueduCommerce	9 655	1 %	2 %	97 %
Altarea Cogedim	**685 553**	**3 %**	**1 %**	**96 %**

** Le scope 1 ne prend pas en compte les émissions des pertes en ligne d'électricité (combustion) ; conformément à l'Article 75 du Grenelle 2, elles sont prises en compte ici dans le scope 2. Cette différence avec le GHG protocole représente un écart sur les 2 scopes de moins de 1 %.*

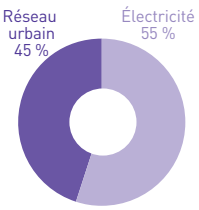


CORPORATE – Émissions de GES et ratios pour le siège social

Codes GRI :
émissions directes et indirectes de GES : GRI EN 16 et EN 17
émissions totales de GES par m² : GRI CRE 3
Définition : émissions de GES totales liées aux consommations d'énergie du siège social d'Altarea Cogedim
Dénominateur : calculs établis sur la base de 8 248 m² utiles et 549 ETP pour 2012

	2010	2011	2012	Variation 2010-2012
Émissions totales de GES (téqCO$_2$)	232	259	227	- 2,2 %
RATIOS				
Émissions totales par m² *(kgéqCO$_2$/m²)*			28	-
Émissions totales par équivalent temps plein *(kgéqCO$_2$/ETP)*			413	-

Répartition par type d'énergie 2012



Répartition entre émissions directes et indirectes

scope 2
100 %

FONCIÈRE – Émissions de GES et ratios pour le patrimoine existant

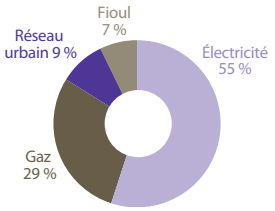
Codes GRI :
émissions directes et indirectes de GES : GRI EN 16
émissions totales de GES par m² : GRI CRE 3

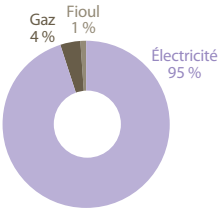
Définition : émissions de GES totales liées aux consommations énergétiques du patrimoine géré par Altarea Cogedim sur le périmètre de reporting courant et constant, au total et par m² de surface sur laquelle est distribuée cette énergie
Ces surfaces peuvent être de mail, de circulation piétonne extérieure et/ou de GLA

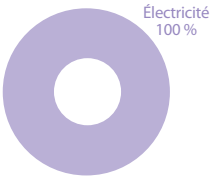
Périmètre concerné : périmètre de reporting (567 137 m² GLA pour 2012) et périmètre constant (448 140 m² GLA pour 2010 - 2012)

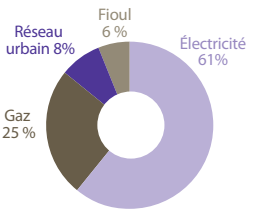
		2010	2011	2012	Variation 2010-2012	Surfaces concernées
Centres commerciaux	Émissions totales de GES *(téqCO$_2$)*	2 572	3 161	3 194	+ 24,2 %	- mail - GLA
	Émissions totales de GES par m² *(kgéqCO$_2$/m²)*	10,5	10,1	10,7	+ 1,7 %	
	Part du périmètre de détention	**47 %**	**54 %**	**53 %**	**+ 12,6 %**	
Lifestyle Centers	Émissions totales de GES *(téqCO$_2$)*	509	453	460	- 9,6 %	- circulation piétonne extérieure - GLA
	Émissions totales de GES par m² *(kgéqCO$_2$/m²)*	6,7	6,0	5,6	- 16,0 %	
	Part du périmètre de détention	**22 %**	**18 %**	**20 %**	**- 6,5 %**	
Family Village® et Retail Parks	Émissions totales de GES *(téqCO$_2$)*	132	143	126	- 5,1 %	- circulation piétonne extérieure
	Émissions totales de GES par m² *(kgéqCO$_2$/m²)*	4,1	3,8	3,5	- 14,6 %	
	Part du périmètre de détention	**20 %**	**17 %**	**17 %**	**- 13,1 %**	
PÉRIMÈTRE DE REPORTING COURANT	Émissions totales de GES *(téqCO$_2$)*	3 214	3 757	3 779	+ 17,6 %	- mail - circulation piétonne extérieure - GLA
	Émissions totales de GES par m² *(kgéqCO$_2$/m²)*	9,1	8,8	9,1	- 0,3 %	
	Part du périmètre de détention	**89 %**	**90 %**	**91 %**	**+ 2,1 %**	
	Répartition entre émissions directes et indirectes					scope 2 **69 %** / scope 1 **31 %**
PÉRIMÈTRE DE REPORTING CONSTANT	Émissions totales de GES *(téqCO$_2$)*	2 352	2 065	2 209	- 6,1 %	- mail - circulation piétonne extérieure - GLA
	Émissions totales de GES par m² *(kgéqCO$_2$/m²)*	8,6	7,5	7,7	- 10,0 %	
	Part du périmètre de détention			**61 %**		
	Répartition entre émissions directes et indirectes					scope 2 **79 %** / scope 1 **21 %**

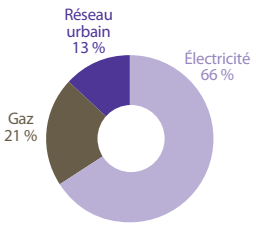
Répartition par type d'énergie 2012











5.7.2.1.3. Eau et Déchets

CORPORATE – Consommations d'eau et production de déchets pour le siège social

Codes GRI :
consommations totales d'eau : GRI EN 8 et Total des déchets générés : GRI EN 22
consommations totales d'eau par m² et par collaborateur : GRI CRE 2

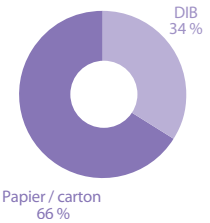
Définition : consommations d'eau totale et par m², et production de déchets totale, générés sur le siège social d'Altarea Cogedim

Dénominateur : calculs établis sur la base de 8 248 m² et sur la base de 549 ETP pour 2012

EAU	2010	2011	2012	Variation 2010-2012
Consommations d'eau *(m³)*	6 263	5 880	5 750	- 8,2 %
RATIOS				
Consommations d'eau par m² *(l/m²)*			697	-
Consommations d'eau par collaborateur *(l/ETP)*			10 474	-

DÉCHETS	2010	2011	2012	Variation 2010-2012
Déchets générés *(m³)*	535	594	547	+ 2,2 %
RATIOS				
Déchets générés par m² *(l/m²)*			66	-
Déchets générés par équivalent temps plein *(l/ETP)*			996	-

Répartition par type de déchets 2012



FONCIÈRE – Consommations d'eau et production de déchets pour le patrimoine existant

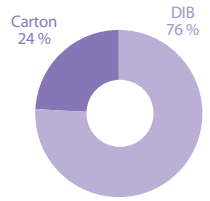
Codes GRI :
consommations totales d'eau : GRI EN 8 et Total des déchets générés : EN 22
consommations totales d'eau par m² et par collaborateur : GRI CRE 2

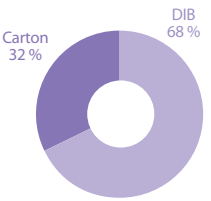
Définition : consommations d'eau des parties communes et déchets générés sur le patrimoine géré par Altarea Cogedim sur le périmètre de reporting global et constant, au total et par m² de surface sur laquelle ces impacts sont générés pour l'eau
Ces surfaces peuvent être de mail ou de circulation piétonne extérieure

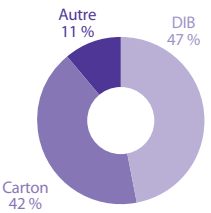
Périmètre concerné : périmètre de reporting (567 137 m² GLA pour 2012) et périmètre constant (448 140 m² GLA pour 2010-2012)

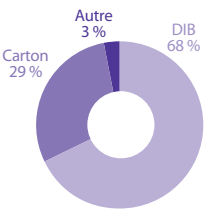
		2010	2011	2012	Variation 2010-2012	Surfaces concernées pour l'eau
Centres commerciaux	Consommations d'eau *(m³)*	63 185	87 644	88 389	+ 39,9 %	- mail
	Consommations d'eau par m² *(m³/m²)*	0,85	0,98	1,04	+ 23,5 %	
	Déchets générés *(tonnes)*	3 048	3 484	2 904	- 4,7 %	
	Part du périmètre global	**47 %**	**54 %**	**53 %**	**+ 12,6 %**	
Lifestyle Centers	Consommations d'eau *(m³)*	10 193	8 198	9 428	- 7,5 %	- circulation piétonne extérieure
	Consommations d'eau par m² *(m³/m²)*	0,51	0,41	0,47	- 7,0 %	
	Déchets générés *(tonnes)*	525	583	547	+ 4,2 %	
	Part du périmètre global	**22 %**	**18 %**	**20 %**	**- 6,5 %**	
Family Village® et Retail Parks	Consommations d'eau *(m³)*	17 718	14 548	16 008	- 9,7 %	- circulation piétonne extérieure
	Consommations d'eau par m² *(m³/m²)*	0,55	0,39	0,45	- 18,7 %	
	Déchets générés *(tonnes)*	1 214	1 370	1 195	- 1,6 %	
	Part du périmètre global	**20 %**	**17 %**	**17 %**	**- 13,1 %**	
PÉRIMÈTRE DE REPORTING COURANT	Consommations d'eau *(m³)*	91 096	110 389	113 825	+ 25 %	- mail - circulation piétonne extérieure
	Consommations d'eau par m² *(m³/m²)*	0,72	0,75	0,81	+ 13 %	
	Déchets générés *(tonnes)*	4 788	5 436	4 646	- 3 %	
	Part du périmètre global	**89 %**	**90 %**	**91 %**	**+ 2,1 %**	
PÉRIMÈTRE DE REPORTING CONSTANT	Consommations d'eau *(m³)*	65 646	62 990	71 272	+ 8,6 %	- mail - circulation piétonne extérieure
	Consommations d'eau par m² *(m³/m²)*	0,66	0,64	0,72	+ 8,0 %	
	Déchets générés *(tonnes)*	3 590	3 671	3 413	- 4,9 %	
	Part du périmètre global		**61 %**			

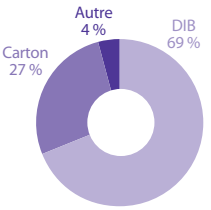
Répartition des déchets 2012











5.7.2.2. Indicateurs sociaux

Recruter et manager

Périmètre concerné : Collaborateurs en CDI et en CDD du Groupe (France, Italie, Espagne, Luxembourg) au 31/12/12.

				Altarea Cogedim	Altareit	RueduCommerce
CODE GRI	**THÈME**	**Indicateur**	**Unité**	**2012**		
LA 1	Effectif total	Nombre de collaborateurs	nb	1 232	913	356
	Répartition par contrat	Nombre de collaborateurs en CDI	nb	1 166	860	318
		Nombre de collaborateurs en CDD	nb	66	53	38
	Répartition par sexe	Part des collaborateurs femmes	%	56,2 %	53,8 %	49,2 %
		Part des collaborateurs hommes	%	43,8 %	46,2 %	50,8 %
	Répartition par tranche d'âge	Part des collaborateurs de moins de 30 ans	%	21,8 %	25,3 %	41,9 %
		Part des collaborateurs entre 30 et 50 ans	%	65,1 %	61,6 %	55,9 %
		Part des collaborateurs de plus de 50 ans	%	13,1 %	13,1 %	2,3 %
	Répartition par pays	Part des collaborateurs en France	%	96,5 %	99,9 %	100,0 %
		Part des collaborateurs en Italie	%	2,9 %	0,0 %	0,0 %
		Part des collaborateurs en Espagne	%	0,5 %	0,0 %	0,0 %
		Part des collaborateurs au Luxembourg	%	0,1 %	0,1 %	0,0 %
	Répartition par statut	Part des collaborateurs cadres	%	60,3 %	59,0 %	37,1 %
		Part des collaborateurs non-cadres	%	39,7 %	41,0 %	62,9 %
LA 2	Embauches	Recrutements (CDI) au cours de la période	nb	210	172	124
		Recrutements (CDD) au cours de la période	nb	119	97	76
		Part des recrutements cadres	%	41,0 %	40,5 %	30,5 %
		Part des recrutements non-cadres	%	58,0 %	59,5 %	69,5 %
	Départ	Nombre de licenciements	nb	14	11	4
		Taux de départ : Nombre de départs au cours de la période / effectif moyen	%	19,6 %	21,8 %	38,5 %
		Taux de départ cadres	%	12,6 %	13,8 %	21,2 %
		Taux de départ non-cadres	%	30,6 %	33,9 %	48,2 %
	Motifs de départ	Interruption de la période d'essai	%	7,9 %	8,0 %	9,4 %
		Fin de CDD	%	45,9 %	44,7 %	54,7 %
		Rupture anticipée CDD salarié	%	0,9 %	1,1 %	0,0 %
		Démission	%	28,4 %	31,4 %	28,2 %
		Licenciement	%	6,1 %	5,9 %	3,4 %
		Départ en retraite ou en préretraite	%	0,4 %	0,0 %	0,0 %
		Rupture conventionnelle	%	10,5 %	9,0 %	4,3 %
LA 1	Organisation du temps de travail	Effectif (CDI + CDD) en ETP (équivalent temps plein)	nb	1 220,4	908,0	354,5
		Âge moyen	années	37,7	36,9	31,9
		Ancienneté moyenne dans le Groupe	années	5,5	5,4	3,4
		Part des salariés à temps complet	%	96,5 %	97,4 %	97,5 %
		Part des salariés en CDI à temps complet	%	94,6 %	94,2 %	89,1 %
		Part des salariés en CDD à temps complet	%	5,4 %	5,9 %	11,0 %
		Part des salariés à temps partiel	%	3,5 %	2,6 %	2,5 %
		Part des salariés en CDI à temps partiel	%	95,4 %	95,8 %	100,0 %
		Part des salariés en CDD à temps partiel	%	4,7 %	4,2 %	0,0 %
		Nombre d'heures travaillées	heure	1 866 239	1 375 323	482 708
		Nombre d'heures de recours à l'intérim	heure	35 091	29 587	23 087
		Nombre d'heures supplémentaires effectuées	heure	1 501	1 501	1 501
LA 7	Absentéisme*	Taux d'absentéisme global	%	6,5 %	6,0 %	10,0 %
		Taux d'absentéisme cadres	%	4,5 %	3,7 %	4,9 %
		Taux d'absentéisme non-cadres	%	9,6 %	9,4 %	12,8 %
		Taux d'absentéisme global hors maternité/paternité	%	4,3 %	4,3 %	7,4 %
	Motifs	Absence pour cause d'accident du travail	%	0,2 %	0,2 %	0,1 %
		Absence pour cause de maladie professionnelle	%	0,0 %	0,0 %	0,0 %

** Toute absence hors congé annuel et RTT*

Développer les compétences

				Altarea Cogedim	Altareit	RueduCommerce
CODE GRI	THÈME	Indicateur	Unité	2012		
LA 10	Budget	Dépenses totales de formation	k€	1 369	972	252
		Dépenses moyennes de formation par effectif formé	k€	2,17	2,16	2,74
		Taux d'investissement en formation	%	1,85 %	1,80 %	2,21 %
	Heures de formation	Nombre d'heures moyen par collaborateur participant à au moins une formation	nb	17,8	19,0	31,2
		Nombre d'heures moyen pour les cadres	nb	18,8	19,6	32,1
		Nombre d'heures moyen pour les non-cadres	nb	16,4	18,1	30,5
	Types de formation*	Part du nombre d'heures de formation « technique et métiers »	%	38,5 %	36,0 %	65,3 %
		Part du nombre d'heures de formation « bureautique et informatique »	%	39,1 %	45,9 %	16,7 %
		Part du nombre d'heures de formation « management et accompagnement »	%	15,0 %	14,3 %	12,2 %
		Part du nombre d'heures de formation « soutien linguistique »	%	7,5 %	3,8 %	5,8 %
	Promotions	Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	nb	132	100	39
		Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion sur la période	%	11,3 %	11,6 %	12,9 %
LA 11	Mobilités	Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité sur la période (mobilité géographique et/ou professionnelle et/ou inter-services/ inter-groupe)	nb	71	61	23
		Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité sur la période	%	6,1 %	7,1 %	7,6 %

** Dont formations internes*

Assurer la sécurité et la santé des salariés

				Altarea Cogedim	Altareit	RueduCommerce
CODE GRI	THÈME	Indicateur	Unité	2012		
LA 9	Bilans des accords signés	Nombre de réunions du CHSCT (DP+CE)	nb	12	8	4
		Bilan des accords signés en matière de santé et sécurité au travail	nb	0	0	0
LA 7	Accidents du travail	Taux de fréquence des accidents du travail	%	3,38 %	3,02 %	4,59 %
		Taux de gravité des accidents du travail	%	0,01 %	0,01 %	0,02 %
		Nombre de maladies professionnelles déclarées (et reconnues) au cours de l'année	nb	0	0	0
		Taux de fréquence des accidents du travail des sous-traitants	%	0,00	0,00	0,00
		Taux de gravité des accidents du travail des sous-traitants	%	0,00	0,00	0,00

Associer les collaborateurs aux résultats

				Altarea Cogedim	Altareit	RueduCommerce
CODE GRI	THÈME	Indicateur	Unité	2012		
LA 14	Rémunération fixe*	Rémunération moyenne annuelle brute des collaborateurs - hors rémunération variable et hors cotisations patronales	€	50 521	46 965	31 370
		Rémunération moyenne annuelle brute des non-cadres - hors rémunération variable et hors cotisations patronales	€	30 153	28 929	24 968
		Rémunération moyenne annuelle brute des cadres - hors rémunération variable et hors cotisations patronales	€	64 417	60 226	38 454
	Rémunération variable*	Part de la rémunération variable dans la rémunération des cadres (%)	%	14,6 %	17,5 %	20,9 %

**hors Directoire Cogedim pour 2012*

Respecter la diversité

				Altarea Cogedim	Altareit	RueduCommerce
CODE GRI	THÈME	Indicateur	Unité	2012		
LA 13	Égalité Hommes - Femmes	Part des femmes dans l'effectif total	%	56,2 %	53,8 %	49,2 %
		Part des femmes parmi les cadres	%	42,5 %	40,3 %	32,6 %
		Part des femmes qui sont cadres	%	45,7 %	44,2 %	24,6 %
		Part des femmes qui sont non-cadres	%	54,3 %	55,8 %	75,4 %
		Part des membres du comité de direction élargi qui sont des femmes	%	23,6 %	18,6 %	27,3 %
		Part des départs qui concernent des femmes	%	55,9 %	53,2 %	54,7 %
	Handicap	Nombre de collaborateurs qui ont signalé être atteints d'un handicap	nb	4	2	1
	Lutte contre les discriminations	Nombre de stagiaires sur la période	nb	52	47	18
		Nombre de contrats d'alternance	nb	36	28	13

Dialoguer avec les représentants du personnel

				Altarea Cogedim	Altareit	RueduCommerce
CODE GRI	THÈME	Indicateur	Unité	2012		
LA 6	Organisation du dialogue social	Nombre de représentants du personnel (CP + CE)	nb	49	36	14
LA 4	Accords collectifs	Part de collaborateurs couverts par une convention collective (%)	%	99,9 %	99,9 %	100 %

5.8. TABLE DE CONCORDANCE

N° GRI 3.1. CRESS	Description	Correspondance ISO 26000	Correspondance Article 225 de la loi Grenelle II	Chapitre correspondant	Page correspondante
PROFIL					
	1. Stratégie et analyse				
1.1	Déclaration du décideur le plus haut placé de l'organisation (directeur général, président ou cadre dirigeant de même niveau, par exemple) sur la pertinence du développement durable pour l'organisation et sa stratégie.	6.2	Art. R. 225-105	5.1.1	146
1.2	Description des impacts, risques et opportunités majeurs		Art. R. 225-105	6.8 / 8.3	243 / 280
	2. Profil de l'organisation				
2.1	Nom de l'organisation			6.2.1	225
2.2	Principaux produits et/ou services et marques correspondantes			1 / 2.1	6 / 18
2.3	Structure opérationnelle de l'organisation, avec description des principales divisions, entités opérationnelles, filiales et coentreprises.			3.5 / 6.9 / 7.8	70 / 251 / 269
2.4	Lieu où se trouve le siège de l'organisation.			6.2.1	225
2.5	Nombre de pays où l'organisation est implantée et nom des pays où soit l'exploitation est majeure, soit les questions relatives au développement durable traitées dans le rapport s'avèrent particulièrement pertinentes.			1 / 2.1	16 / 20
2.6	Nature du capital et forme juridique.			6.2.1	225
2.7	Marchés où l'organisation opère avec répartition géographique, secteurs desservis et types de clients ou de bénéficiaires.			1 / 2.1 / 6.7	6 / 18 / 243
2.8	**Taille de l'organisation et plus particulièrement :** • le nombre de salariés ; • le nombre d'opérations ; • le chiffre d'affaires net (pour les organisations du secteur privé) ou les recettes nettes (pour les organisations du secteur public) ; • le financement total, en séparant les dettes et les capitaux propres (pour les organisations du secteur privé) ; • et la quantité de produits ou de services fournis.	6.2		 5.4.2 2.1 2.2 / 3.6 / 4.1 2.3 / 3.4 / 3.5 / 3.7 1 / 2.1	 184 18 34 / 79 / 122 39 / 67 / 70 / 81 6 / 18
2.9	**Changements significatifs de la taille, de la structure de l'organisation ou de son capital au cours de la période de reporting comprenant :** • le lieu d'exercice des activités ou son évolution, avec l'ouverture, la fermeture ou l'extension de sites ; • les modifications de la structure du capital social et autre formation de capital, préservation du patrimoine et autres changements (pour les organisations du secteur privé).			 2.1 6.2.2	 18 229
2.10	Récompenses reçues au cours de la période de reporting.			5.6.4	198
	3. Paramètre du rapport				
3.1	Période considérée (par exemple exercice comptable, année calendaire) pour les informations fournies.			5.2.3 / 6.2.1	156 / 226
3.2	Date du dernier rapport publié, le cas échéant.			NA	
3.3	Cycle considéré (annuel, biennal, etc.).			5.2.3 / 6.2.1	156 / 226
3.4	Personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu.			5.1.2	149
3.5	**Processus de détermination du contenu du rapport et notamment :** • détermination du principe de pertinence ; • définition des priorités à l'intérieur du rapport ; • et identification des parties prenantes susceptibles d'utiliser le rapport.			 5.1.2 5.1 / 5.2 / 5.3 5.6	 147 146 / 153 / 160 197
3.6	Périmètre du rapport (pays, divisions, filiales, installations en crédit-bail, coentreprises, fournisseurs, par exemple).		3.c.2.	5.2.3	156
3.7	Indication des éventuelles limites spécifiques du champ ou du périmètre du rapport.			5.1.2 / 5.2.3	151 / 156
3.8	Principes adoptés pour la communication des données concernant les coentreprises, filiales, installations en crédit-bail, activités sous-traitées et autres situations susceptibles d'avoir une incidence majeure sur les possibilités de comparaison d'une période à l'autre et/ou d'une organisation à l'autre.			5.2.3	156

N° GRI 3.1. CRESS	Description	Correspondance ISO 26000	Correspondance Article 225 de la loi Grenelle II	Chapitre correspondant	Page correspondante
3.9	Techniques de mesure des données et bases de calcul, y compris les hypothèses et techniques à l'origine des estimations appliquées au renseignement des indicateurs et autres informations figurant dans le rapport.			5.2.3 / 5.7.1	156 / 199
3.10	Explication des conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs et des raisons de cette reformulation (par exemple fusions/acquisitions, modification de la période considérée, nature de l'activité, méthode).			5.7.1	199
3.11	Changements significatifs, par rapport à la période couverte par les rapports antérieurs, du champ, du périmètre ou des méthodes de mesure utilisées dans le rapport.			NA	
3.12	Tableau identifiant l'emplacement des éléments d'information requis dans le rapport.			5.8	211
3.13	Politique et pratique courante visant la validation du rapport par des personnes externes à l'organisation.	7.5.3		5.9	220
	4. Gouvernance, engagements et dialogue				
4,1	Structure de gouvernance de l'organisation y compris les comités relevant du plus haut organe de gouvernance (conseil d'administration ou assimilé), responsables de tâches spécifiques telles que la définition de la stratégie ou la supervision de l'organisation.			7.1 / 8.2 / 8.4	254 / 273 / 292
4.2	Indiquer si le président du conseil d'administration (ou assimilé) est aussi un administrateur exécutif (et dans ce cas, indiquer ses fonctions dans l'organigramme de l'organisation et les raisons de cette disposition).			7.1.1	254
4.3	Pour les organisations ayant un système de conseil d'administration unique, indiquer le nombre et le sexe d'administrateurs indépendants et/ou non exécutifs.	6.2		8.2	273
4.4	Mécanismes permettant aux actionnaires et aux salariés de faire des recommandations ou de transmettre des instructions au conseil d'administration (ou assimilé).			8.6	293
4.5	Lien entre les rémunérations des membres du conseil d'administration (ou assimilé), des cadres supérieurs et des cadres dirigeants (y compris les indemnités de départ) et la performance de l'organisation (y compris sociale et environnementale).		1.a.3.	7.2	262
4.6	Processus mis en place par le conseil d'administration (ou assimilé) pour éviter les conflits d'intérêts.			7.3 / 7.4	268
4.7	Processus de détermination des qualifications et de l'expertise exigée des membres du conseil d'administration (ou assimilé), y compris toute considération de sexe ou d'autres indicateurs de diversité.	6.2		8.2.2 / 8.2.8	273 / 276
4.8	Missions ou valeurs, codes de bonne conduite et principes définis en interne par l'organisation sur sa performance économique, environnementale et sociale, et état de leur mise en pratique.		Art. R. 225-105	5.1.3	152
4.9	Procédures définies par le conseil d'administration (ou assimilé) pour superviser la manière dont l'organisation identifie et gère sa performance économique, environnementale et sociale, et notamment les risques, opportunités, ainsi que le respect des normes internationales, des codes de bonne conduite et des principes. Indiquer la fréquence à laquelle le conseil d'administration (ou assimilé) évalue la performance de développement durable.	6.2	Art. R. 225-105	5.1.2 / 8.3	149 / 280
4.10	Processus d'évaluation de la performance propre du conseil d'administration (ou assimilé), notamment du point de vue économique, environnemental et social.			NA	

N° GRI 3.1. CRESS	Description	Correspondance ISO 26000	Correspondance Article 225 de la loi Grenelle II	Chapitre correspondant	Page correspondante
4.11	Explications sur la position de l'organisation quant à la démarche ou au principe de précaution et sur ses actions en la matière.		3.b.2.	6.8 / 8.3	243 / 280
4.12	Chartes, principes et autres initiatives, d'origine extérieure en matière économique, environnementale et sociale, auxquelles l'organisation a souscrit ou donné son aval.		3.b.2.	8.1	272
4.13	**Affiliation à des associations (associations professionnelles) ou adhésion à des organisations nationales ou internationales de défense des intérêts dans lesquelles l'organisation :** • détient des postes au sein des organes de gouvernance ; • participe à des projets ou à des comités ; • apporte des financements dépassant la simple cotisation ; • ou considère sa participation comme stratégique.	6.2	3.b.2.	5.6.3	198
4.14	Liste des groupes de parties prenantes inclus par l'organisation (au niveau organisationnel et au niveau projet).		3.b.1. et 3.c.2.	5.6	197
4.15	Base d'identification et sélection des parties prenantes avec lesquelles dialoguer.	6.2 5.3 5.3.2 5.3.3	3.b.1.	5.6	197
4.16	Démarche de ce dialogue, et notamment fréquence par type et par groupe de parties prenantes.		3.b.1.	5.6.3	198
4.17	Questions et préoccupations clés soulevées via le dialogue avec les parties prenantes et manière dont l'organisation y a répondu, notamment lors de l'établissement de son rapport.		3.b.1.	5.6.5	198
ÉCONOMIE					
	Performance économique				
EC1	Valeur économique directe créée et distribuée, incluant les produits, les coûts opérationnels, prestations et rémunérations des salariés, donations et autres investissements pour les communautés, les résultats mis en réserves, les versements aux apporteurs de capitaux et aux États.	6.8 6.8.3 6.8.7 6.8.9	3.a.2. et 3.b.2.	2.2 / 2.3 / 3.2 / 3.3 / 3.4	34 / 39 / 45 / 46 / 47
EC2	Implications financières et autres risques et opportunités pour les activités de l'organisation liés aux changements climatiques et autres risques menaçant le développement durable.	6.5.5	2.a.4. et 2.d.2.	6.8	244
EC3	Étendue de la couverture des retraites avec des plans de retraite à prestations définies.		1.a.3.	ND	
EC4	Subventions et aides publiques significatives reçues.			ND	
	Présence sur le marché				
EC5	Distribution des ratios par sexe comparant le salaire d'entrée de base et le salaire minimum local sur les principaux sites opérationnels.	6.4.4 6.8	1.a.3.	ND	
EC6	Politique, pratiques et part des dépenses réalisées avec les fournisseurs locaux sur les principaux sites opérationnels.	6.6.6 6.8 6.8.5 6.8.7	3.a.2.	5.4.3 / 5.5.3	190 / 196
EC7	Processus d'embauche locale et proportion de cadres dirigeants, d'autres salariés, de parties contractantes et des sous-traitants embauchés localement sur les principaux sites opérationnels.	6.8 6.8.5 6.8.7	1.a.2.	5.4.2 / 5.5.2	184 / 194
	Impacts économiques indirects				
EC8	Développement et impact des investissements et des services en matière d'infrastructures, réalisés en priorité pour un bénéfice public, via une prestation commerciale, en nature ou à titre gratuit.	6.3.9 6.8 6.8.3 6.8.4 6.8.5 6.8.6 6.8.7 6.8.9	3.a.1.	ND	

N° GRI 3.1. CRESS	Description	Correspondance ISO 26000	Correspondance Article 225 de la loi Grenelle II	Chapitre correspondant	Page correspondante
EC9	Compréhension et description des impacts économiques indirects significatifs, y compris l'importance de ces impacts.	6.3.9 6.6.6 6.6.7 6.7.8 6.8 6.8.5 6.8.6 6.8.7 6.8.9	3.a.1.	ND	
ENVIRONNEMENT					
	Matières				
EN1	Consommation de matières en poids, en valeur ou en volume.	6.5 6.5.4	2.c.2.	ND	
EN2	Pourcentage de matières consommées provenant de matières recyclées ou réutilisées.		2.c.2.	5.4.3	190
	Énergie				
EN3	Consommation d'énergie directe répartie par source d'énergie primaire.	6.5 6.5.4	2.c.3.	5.7.2	202
EN4	Consommation d'énergie indirecte répartie par source d'énergie primaire.		2.c.3.	5.7.2	202
CRE1	Intensité énergétique des bâtiments.		2.c.3.	5.7.2	203
EN5	Énergie économisée grâce à l'efficacité énergétique.		2.c.3.	5.7.2	203
EN6	Initiatives pour fournir des produits et des services reposant sur des sources d'énergie renouvelables ou à rendement amélioré, réductions des besoins énergétiques obtenues suite à ces initiatives.		2.c.3.	5.3.4	164
EN7	Initiatives pour réduire la consommation d'énergie indirecte et réductions obtenues.		2.c.3.	5.3.4	164
	Eau				
EN8	Volume total d'eau prélevé, par source.	6.5 6.5.4	2.c.2.	5.7.2	206
EN9	Sources d'approvisionnement en eau significativement touchées par les prélèvements.		2.c.2.	ND	
EN10	Pourcentage et volume total d'eau recyclé et réutilisé.		2.c.1.	ND	
CRE2	Intensité d'utilisation de l'eau.		2.c.1.	5.7.2	206
	Biodiversité				
EN11	Emplacement et superficie des terrains détenus, loués ou gérés dans ou au voisinage d'aires protégées et en zones riches en biodiversité en dehors de ces aires protégées.	6.5 6.5.6	2.e.1.	ND	
EN12	Description des impacts significatifs des activités, produits et services sur la biodiversité des aires protégées ou des zones riches en biodiversité en dehors de ces aires protégées.		2.e.1.	5.4.1	184
EN13	Habitats protégés ou restaurés.		2.e.1.	ND	
EN14	Stratégies, actions en cours et plans futurs de gestion des impacts sur la biodiversité.		2.e.1.	5.4.1	184
EN15	Nombre d'espèces menacées figurant sur la liste rouge mondiale de l'UICN et sur son équivalent national et dont les habitats se trouvent dans des zones affectées par des activités, par niveau de risque d'extinction.		2.e.1.	ND	
	Émissions, effluents, et déchets				
EN16	Émissions totales, directes ou indirectes, de gaz à effet de serre, en poids (t.eq. CO_2).	6.5 6.5.5	2.d.1.	5.7.2	204
EN17	Autres émissions indirectes pertinentes de gaz à effet de serre, en poids (t.eq. CO_2).		2.d.1.	5.7.2	204
CRE3	Intensité des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments.		2.d.1.	5.7.2	205
CRE4	Intensité des émissions de gaz à effet de serre liées aux nouvelles activités de construction et de rénovation.		2.d.1.	5.3.6	173
EN18	Initiatives pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et réductions obtenues.		2.d.2.	5.3.4 / 5.3.6	166 / 170

N° GRI 3.1. CRESS	Description	Correspondance ISO 26000	Correspondance Article 225 de la loi Grenelle II	Chapitre correspondant	Page correspondante
EN19	Émissions de substances appauvrissant la couche d'ozone, en poids.	6.5 6.5.3	2.d.1.	ND	
EN20	Émissions de NOx, SOx et autres émissions significatives dans l'air, par type et par poids.		2.d.1.	ND	
EN21	Total des rejets dans l'eau, par type et par destination.		2.c.2.	ND	
EN22	Masse totale de déchets, par type et par mode de traitement.		2.b.1.	5.4.1 / 5.7.2	183 / 206
EN23	Nombre total et volume des déversements accidentels significatifs.		2.b.1.	NA	
EN24	Masse des déchets transportés, importés, exportés ou traités et jugés dangereux aux termes de la Convention de Bâle, Annexes I, II, III et VIII ; pourcentage de déchets exportés dans le monde entier.		2.b.1.	NA	
EN25	Identification, taille, statut de protection et valeur de biodiversité des sources d'approvisionnement en eau et de leur écosystème connexe significativement touchés par l'évacuation et le ruissellement des eaux de l'organisation.	6.5 6.5.4 6.5.6	2.e.1.	ND	
CRE5	Terrain et autres actifs assainis ou en besoin d'assainissement pour l'utilisation actuelle ou future, selon les obligations légales applicables.		2.c.4.	5.4.1 / 5.4.3	184 / 192
	Produits et services				
EN26	Initiatives pour améliorer l'efficacité et réduire les impacts environnementaux des produits et des services, et portée de celles-ci.	6.5 6.5.4 6.6.6 6.7.5	2.b.2.	5.3	160
EN27	Pourcentage de produits vendus et de leurs emballages recyclés ou réutilisés, par catégorie.	6.5 6.5.4 6.7.5	2.b.2.	NA	
	Respect des textes				
EN28	Montant des amendes significatives et nombre total de sanctions non pécuniaires pour non-respect des législations et des réglementations en matière d'environnement.	6.5	2.a.4.	ND	
	Transport				
EN29	Impacts environnementaux significatifs liés au transport des salariés, des produits et des autres biens ou matériaux utilisés par l'organisation dans le cadre de son activité et du transport des membres de son personnel.	6.5 6.5.4 6.6.6	2.c.3.	5.3.6	170
	Généralités				
EN30	Total des dépenses et des investissements en matière de protection de l'environnement, par type.	6.5	2.a.3.	ND	
SOCIAL / EMPLOI, RELATIONS SOCIALES ET TRAVAIL DÉCENT					
	Emploi				
LA1	Effectif total par type d'emploi, contrat de travail et zone géographique et répartition par sexe.	6.4 6.4.3	1.a.1.	5.4.2 / 5.7.2	184 / 208
LA2	Recrutements et turnover du personnel en nombre de salariés et en pourcentage par tranche d'âge, sexe et zone géographique.		1.a.2.	5.4.2 / 5.7.2	185 / 208
LA3	Prestations versées aux salariés à temps plein qui ne sont pas versées aux intérimaires, ni aux salariés en contrat à durée déterminée, ni aux salariés à temps partiel, par activités majeures.	6.4 6.4.3 6.4.4	1.a.3.	ND	
LA15	Retour au travail et taux de rétention après congé parental, par sexe.	6.4 6.4.3		ND	
	Relations entre la direction et les salariés				
LA4	Pourcentage de salariés couverts par une convention collective.	6.4 6.4.3 6.4.4 6.4.5 6.3.10	1.c.2. et 1.g.1.	5.4.2 / 5.7.2	184 / 210
LA5	Délai minimal de notification préalable à toute modification d'organisation, en indiquant si ce délai est précisé dans une convention collective.	6.4 6.4.3 6.4.4 6.4.5	1.c.1. et 1.g.1.	ND	

N° GRI 3.1. CRESS	Description	Correspondance ISO 26000	Correspondance Article 225 de la loi Grenelle II	Chapitre correspondant	Page correspondante
	Santé et sécurité au travail				
LA6	Pourcentage de l'effectif total représenté dans des comités mixtes. Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur les programmes de santé et de sécurité au travail.	6.4 6.4.6	1.d.1.	5.4.2 / 5.7.2	188 / 209
LA7	Taux d'accidents du travail, de maladies professionnelles, d'absentéisme, nombre de journées de travail perdues et nombre total d'accidents du travail mortels, par zone géographique et sexe.		1.b.2 et 1.d.3.	5.4.2 / 5.7.2	188 / 209
CRE6	Pourcentage des activités officiellement conformes à un système de gestion des risques en matière de santé et de sécurité reconnu internationalement.	6.4 6.4.6	1.d.2.	ND	
LA8	Programmes d'éducation, de formation, de conseil, de prévention et de maîtrise des risques mis en place pour aider les salariés, leur famille ou les membres des communautés locales en cas de maladie grave.	6.4 6.4.6 6.8 6.8.3 6.8.4 6.8.8	1.d.1.	ND	
LA9	Questions de santé et de sécurité couvertes par des accords formels avec les syndicats.	6.4 6.4.6	1.d.2.	5.4.2	188
	Formation et éducation				
LA10	Nombre moyen d'heures de formation par an, par salarié, par sexe et par catégorie professionnelle.	6.4 6.4.7	1.e.2.	5.4.2 / 5.7.2	187 / 209
LA11	Programmes de développement des compétences et de formation tout au long de la vie destinés à assurer l'employabilité des salariés et à les aider à gérer leur fin de carrière.	6.4 6.4.7 6.8.5	1.e.1.	5.4.2	187
LA12	Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens d'évaluation et d'évolution de carrière périodiques, par sexe.	6.4 6.4.7	1.e.1.	5.4.2	188
	Diversité et égalité des chances				
LA13	Composition des organes de gouvernance et répartition des employés par catégorie professionnelle et selon le sexe, la tranche d'âge, l'appartenance à une minorité et autres indicateurs de diversité.	6.3.7 6.3.10 6.4 6.4.3	1.f.1, 1.f.2., 1.f.3 et 1.g.2.	5.4.2 / 5.7.2 / 7.1	189 / 210 / 254
	Rémunération égale pour les hommes et les femmes				
LA14	Rapport du salaire de base des hommes et de celui des femmes par catégorie professionnelle et pour chaque zone d'activité majeure.	6.3.7 6.3.10 6.4 6.4.3 6.4.4	1.f.1 et 1.g.2.	ND	
SOCIAL / DROITS DE L'HOMME					
	Pratiques d'investissement et d'achat				
HR1	Pourcentage et nombre total d'accords et de contrats d'investissement significatifs incluant des clauses relatives aux droits de l'Homme ou ayant été soumis à un contrôle sur ce point.	6.3 6.3.3 6.3.5 6.6.6	3.d. 3.	5.4.2	190
HR2	Pourcentage de fournisseurs et de sous-traitants et d'autres partenaires majeurs dont le respect des droits de l'Homme a fait l'objet d'un contrôle ; mesures prises.	6.3 6.3.3 6.3.5 6.4.3 6.6.6	3.c.1. et 3.d. 3.	ND	
HR3	Nombre total d'heures de formation des salariés sur les politiques et procédures relatives aux droits de l'Homme applicables dans leur activité ; pourcentage de salariés formés.	6.3 6.3.5	3.d. 3.	ND	

N° GRI 3.1. CRESS	Description	Correspondance ISO 26000	Correspondance Article 225 de la loi Grenelle II	Chapitre correspondant	Page correspondante
	Non discrimination				
HR4	Nombre total d'incidents de discrimination et mesures prises.	6.3 6.3.6 6.3.7 6.3.10 6.4.3	1.f.3., 1.g.2. et 3.d. 3.	5.4.2	189
	Liberté syndicale et droit de négociation collective				
HR5	Activités et fournisseurs majeurs identifiés pour lesquelles le droit à la liberté syndicale et à la négociation collective risque d'être menacé ; mesures prises pour assurer ce droit.	6.3 6.3.3 6.3.4 6.3.5 6.3.8 6.3.10 6.4.3 6.4.5	1.g.1., 3.c.1. et 3.d. 3.	ND	
	Interdiction du travail des enfants				
HR6	Activités et fournisseurs majeurs identifiés comme présentant un risque significatif d'incidents impliquant le travail d'enfants ; mesures prises pour contribuer à interdire ce type de travail.	6.3 6.3.3 6.3.4 6.3.5 6.3.7 6.3.10	1.g.3., 1.g.4., 3.c.1. et 3.d. 3.	5.4.2	189
	Abolition du travail forcé ou obligatoire				
HR7	Activités et fournisseurs majeurs identifiés comme présentant un risque significatif d'incidents relatifs au travail forcé ou obligatoire ; mesures prises pour contribuer à abolir ce type de travail.	6.3 6.3.3 6.3.4 6.3.5 6.3.7 6.3.10	1.g.3., 3.c.1. et 3.d. 3.	NA	
	Pratiques de sécurité				
HR8	Pourcentage d'agents en charge de la sécurité ayant été formés aux politiques ou procédures de l'organisation relatives aux droits de l'Homme applicables dans leurs activités.	6.3 6.3.5 6.4.3 6.6.6	1.g.3, 1.g.4. et 3.d. 3.	NA	
	Droits des populations autochtones				
HR9	Nombre total d'incidents impliquant la violation des droits des populations autochtones et mesures prises.	6.3 6.3.6 6.3.7 6.3.8 6.6.7	3.d. 3.	NA	
	Évaluation				
HR10	Pourcentage et nombre de programmes qui ont été soumis à une revue et/ou une évaluation d'impact sur les droits de l'Homme.	6.3 6.3.4	3.d. 3.	NA	
	Remédiation				
HR11	Nombre de griefs traités et résolus dans le domaine des droits de l'Homme, par des processus de griefs formels.	6.3 6.3.6	3.d. 3.	NA	
SOCIAL / SOCIÉTÉ					
	Communauté locale				
SO1	Pourcentage des activités menées en interaction avec les communautés locales, dont l'impact sur les communautés locales est soumis à évaluation et qui sont assorties de programmes d'amélioration.	6.3.9 6.8 6.8.5 6.8.7 6.6.7	3.b.1.	5.4.3	192

N° GRI 3.1. CRESS	Description	Correspondance ISO 26000	Correspondance Article 225 de la loi Grenelle II	Chapitre correspondant	Page correspondante
SO9	Activités ayant des impacts positifs et négatifs significatifs réels ou potentiels sur les communautés locales.	6.3.9 6.8 6.8.5 6.8.7 6.6.7	3.b.1.	5.4.3	192
SO10	Mesures de prévention et de mitigation prises par les activités ayant des impacts négatifs significatifs réels ou potentiels sur les communautés locales.	6.3.9 6.8 6.8.5 6.8.7 6.6.7	3.b.1.	ND	
CRE7	Nombre de personnes volontairement ou involontairement déplacées et/ou réinstallées pour chaque programme de développement, avec une répartition par projet.	6.3.9 6.8 6.8.5 6.8.7 6.6.7	3.b.1.	ND	
	Corruption				
SO2	Pourcentage et nombre total de domaines d'activité stratégique soumis à des analyses de risques en matière de corruption.	6.6 6.6.3	3.d.1.	ND	
SO3	Pourcentage de salariés formés aux politiques et procédures anti-corruption de l'organisation.		3.d.1.	5.1.3	152
SO4	Mesures prises en réponse à des incidents de corruption.		3.d.1.	5.1.3	152
	Politiques publiques				
SO5	Affichage politique, participation à la formulation des politiques publiques et lobbying.	6.6 6.6.4 6.8.3	3.b.1.	ND	
SO6	Total des contributions versées en nature et en espèces aux partis politiques, hommes politiques et institutions connexes, par pays.		3.d.1.	ND	
	Comportement anti-concurrentiel				
SO7	Nombre total d'actions en justice pour comportement anti-concurrentiel, infractions aux lois anti-trust et pratiques monopolistiques ; résultats de ces actions.	6.6 6.6.5 6.6.7	3.d.1.	ND	
	Respect des textes				
SO8	Montant des amendes significatives et nombre total de sanctions non financières pour non respect des lois et des réglementations.	6.6 6.6.7 6.8.7	3.d.1.	ND	
SOCIAL / RESPONSABILITÉ LIÉE AUX PRODUITS					
	Santé et sécurité des consommateurs				
PR1	Étapes du cycle de vie où sont évalués en vue de leur amélioration les impacts des produits et des services sur la santé et la sécurité, et pourcentage de catégories de produits et de services significatives soumis à ces procédures.	6.3.9 6.6.6 6.7 6.7.4 6.7.5	3.d.2.	5.3.3 / 5.4.3	163 / 192
PR2	Nombre total d'incidents de non-conformité aux réglementations et aux codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services, par type de résultat.		3.d.2.	ND	
	Étiquetage des produits et des services				
PR3	Type d'information sur les produits et les services requis par les procédures et pourcentage de produits et de services significatifs soumis à ces exigences d'information.	6.7 6.7.3 6.7.4 6.7.5 6.7.6 6.7.9	3.d.2.	NA	
CRE8	Type et nombre de programmes de certification, de notation et de labellisation en matière de développement durable pour les nouvelles constructions, la gestion, l'occupation et la restructuration des bâtiments.		2.a.1.	5.3.1 / 5.4.1	160 / 177
PR4	Nombre total d'incidents de non-conformité aux réglementations et aux codes volontaires concernant l'information sur les produits et les services et leur étiquetage, par type de résultat.		3.d.2.	ND	

N° GRI 3.1. CRESS	Description	Correspondance ISO 26000	Correspondance Article 225 de la loi Grenelle II	Chapitre correspondant	Page correspondante
PR5	Pratiques relatives à la satisfaction client et notamment résultats des enquêtes de satisfaction client.	6.7 6.7.4 6.7.5 6.7.6 6.7.8 6.7.9	3.d.2.	ND	
	Communication marketing				
PR6	Programmes de veille de la conformité aux lois, normes et codes volontaires relatifs à la communication marketing, y compris publicité, promotion et parrainages.	6.7 6.7.3 6.7.6 6.7.9	3.d.2.	ND	
PR7	Nombre total d'incidents de non-conformité aux réglementations et aux codes volontaires relatifs à la communication marketing, y compris publicité, promotion et parrainages, par type de résultat.		3.d.2.	ND	
	Respect de la vie privée				
PR8	Nombre total de plaintes fondées pour atteinte à la vie privée et de perte de données relatives aux clients.	6.7 6.7.7	3.d.2.	ND	
	Respect des textes				
PR9	Montant des amendes significatives encourues pour non-respect des lois et des réglementations concernant la mise à disposition et l'utilisation des produits et des services.	6.7 6.7.6	3.d.2.	ND	

5.9. RAPPORT D'EXAMEN INDÉPENDANT ET ATTESTATION GRI

Altarea Cogedim

Exercice clos le 31 décembre 2012

Attestation de présence et rapport d'assurance modérée du vérificateur indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales

À l'attention de la Direction Générale,

À la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de vérificateur indépendant de la société Altarea Cogedim, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées présentées dans le rapport de gestion établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce. Nous avons également vérifié que le rapport Développement Durable répondait aux exigences du niveau d'application B+ du cadre GRI 3.1 CRESS (Construction and Real Estate Sector Supplement).

Responsabilité de la direction

Il appartient à la gérance d'établir un rapport de gestion comprenant les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce (ci-après les « Informations »), établies conformément aux référentiels utilisés (le « Référentiel ») par la société et disponible au siège de la société et dont un résumé figure dans le rapport de gestion.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer la conformité avec les règles déontologiques, les normes professionnelles et les textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du vérificateur indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce et du décret n° 2012-557 du 24 avril 2012 (Attestation de présence) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel retenu (Rapport d'assurance modérée).

1. Attestation de présence

Nous avons conduit les travaux conformément aux normes professionnelles applicables en France :

- nous avons comparé les Informations présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce ;
- nous avons vérifié que les Informations couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée en page 199 du rapport de gestion ;
- en cas d'omission de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions du décret n° 2012-557 du 24 avril 2012.

Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations requises.

2. Rapport d'assurance modérée

Nature et étendue des travaux

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme ISAE 3000 (International Standard on Assurance Engagements) et à la doctrine professionnelle applicable en France. Nous avons mis en œuvre les diligences suivantes conduisant à obtenir une assurance modérée sur le fait que les Informations ne comportent pas d'anomalies significatives de nature à remettre en cause leur sincérité, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel. Une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Nous avons également vérifié que les exigences du niveau d'application B+ du cadre GRI 3.1 CRESS (Construction and Real Estate Sector Supplement) ont été respectées.

Nous avons effectué les travaux suivants :

- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa neutralité, sa clarté et sa fiabilité, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur.
- Nous avons vérifié la mise en place dans le groupe d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations. Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations. Nous avons mené des entretiens auprès des personnes responsables du reporting social et environnemental.
- Nous avons sélectionné les informations consolidées à tester[1] et déterminé la nature et l'étendue des tests en prenant en considération leur importance au regard des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité et aux caractéristiques du groupe ainsi que de ses engagements sociétaux.
  - Concernant les informations quantitatives consolidées que nous avons considérées les plus importantes :

    au niveau de l'entité consolidante et des entités contrôlées, nous avons mis en œuvre des procédures analytiques et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation de ces informations ;

    au niveau des sites que nous avons sélectionnés[2] en fonction de leur contribution aux indicateurs consolidés, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives.
  - Concernant les informations qualitatives consolidées que nous avons considérées les plus importantes, nous avons mené des entretiens et revu les sources documentaires associées pour corroborer ces informations et apprécier leur sincérité.
- Pour les autres informations consolidées publiées, nous avons apprécié leur sincérité et leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société et, le cas échéant, par des entretiens ou la consultation de sources documentaires.
- Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence de certaines informations.

(1) ***Informations environnementales :*** *l'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et les démarches de certification en matière d'environnement, la consommation d'énergie et les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique, les rejets de gaz à effet de serre.*
Informations sociales : *l'effectif total, l'absentéisme, le nombre total d'heures de formation.*
Informations sociétales : *la prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux, l'importance de la sous-traitance et les fournisseurs, l'impact territorial, économique et social en matière d'emploi et de développement régional, les conditions du dialogue avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société.*

(2) *Lyon Carré de Soie et Gennevilliers.*

Commentaires sur le Référentiel et les Informations

- Nous attirons l'attention sur le chapitre « Périmètre de reporting et Référentiels » qui permet de rendre compte de l'exhaustivité du reporting de la société en matière de développement durable.
- Les indicateurs CO_2 sont calculés à partir des facteurs d'émission de l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique qui retient des valeurs plutôt conservatrices par rapport aux pratiques du marché.
- Les Informations sociétales relatives à l'impact territorial et aux relations avec les parties prenantes et les fournisseurs pourraient être approfondies pour mieux refléter les externalités associées aux activités de la société.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Nous attestons, en outre, que le rapport Développement Durable de la société Altarea Cogedim satisfait aux exigences du niveau d'application B+ du cadre GRI 3.1 CRESS, ainsi qu'il est indiqué dans l'auto-déclaration du Groupe.

Paris-La Défense, le 27 février 2013

Le Vérificateur Indépendant
ERNST & YOUNG et Associés
Département Développement durable

Éric Duvaud

6 INFORMATIONS GÉNÉRALES

6.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES 224

6.1.1. Responsable du document de référence 224
6.1.2. Attestation du responsable du document de référence 224
6.1.3. Responsables du contrôle des comptes 224
6.1.4. Consultation des documents 225

6.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL 225

6.2.1. Renseignements de caractère général sur l'émetteur 225
6.2.2. Renseignements de caractère général concernant le capital 229
6.2.3. Instruments financiers non représentatifs du capital social autres que ceux donnant accès au capital 240

6.3. MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ 241

6.4. POLITIQUE DE DIVIDENDES 242

6.4.1. Dividendes distribués au cours des cinq exercices précédents 242
6.4.2. Politique de distribution 242

6.5. ÉVÉNEMENTS RÉCENTS ET LITIGES 243

6.6. INFORMATIONS DE NATURE À INFLUENCER LES AFFAIRES OU LA RENTABILITÉ D'ALTAREA 243

6.7. SITUATION CONCURRENTIELLE 243

6.8. FACTEURS DE RISQUES 243

6.8.1. Risques inhérents aux activités d'Altarea Cogedim 244
6.8.2. Risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance 248
6.8.3. Risques sociaux et environnementaux 249
6.8.4. Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altarea 249
6.8.5. Risques de conflits d'intérêts 250

6.9. ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ AU 31 DÉCEMBRE 2012 251

6.10. HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ 252

6.11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT 252

6.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

6.1.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

La société Altafi 2, représentée par son Président, Monsieur Alain Taravella, Co-Gérante.

6.1.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion figurant au paragraphe 2 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés relatif à l'exercice 2012 figurant au paragraphe 3.9. contient une observation portant sur un changement de méthode comptable intervenu.

Le rapport des commissaires aux comptes sur les consolidés relatif à l'exercice 2011 contient une observation portant sur un changement de méthode comptable intervenu. »

Société ALTAFI 2
Représentée par son Président
Monsieur Alain TARAVELLA
Co-Gérante

6.1.3. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

6.1.3.1. Commissaires aux comptes titulaires

Cabinet AACE Île-de-France
Membre français de Grant Thornton International
100, rue de Courcelles - 75849 PARIS Cedex 17
Représenté par Michel RIGUELLE
Date de début du mandat : 28 mai 2010
Durée du mandat : six exercices
Mandat expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

Cabinet Ernst & Young et Autres
Tour First - 1, place des saisons - 92400 COURBEVOIE
Représenté par Jean-Roch VARON
Date de début du mandat : 28 mai 2010
Durée du mandat : six exercices
Mandat expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

6.1.3.2. Commissaires aux comptes suppléants

Cabinet Auditeurs Associés Consultants Européens – AACE
4, rue Firmin Gillot - 75015 PARIS
Date de début du mandat : 28 mai 2010
Durée du mandat : six exercices
Mandat expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

Cabinet Auditex
Tour First - 1, place des saisons - 92400 COURBEVOIE
Date de début du mandat : 28 mai 2010
Durée du mandat : six exercices
Mandat expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

Les Commissaires aux comptes sont membres de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes.

6.1.4. CONSULTATION DES DOCUMENTS

Le soussigné atteste et déclare que les documents suivants peuvent, le cas échéant, être consultés sur support physique ou par voie électronique, au siège social de la Société, 8, avenue Delcassé – 75008 PARIS, les jours ouvrables et pendant les heures de bureaux :

- les statuts à jour de la Société ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le document de référence ;
- les informations financières historiques de la Société et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document de référence.

Société ALTAFI 2
Représentée par son Président
Monsieur Alain TARAVELLA
Co-Gérant

6.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL

6.2.1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR L'ÉMETTEUR

6.2.1.1. Dénomination sociale (article 3 des statuts)

La dénomination sociale de la Société est : Altarea.

6.2.1.2. Forme juridique – législation applicable (article 1 des statuts)

Altarea a été constituée initialement sous forme de société anonyme française.

Elle a été transformée en société en commandite par actions par décision de l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2007.

Il est précisé que l'article 27.2 des statuts permet à tout associé commanditaire, détenant seul ou de concert 5 % ou plus du capital social et des droits de vote de la Société de proposer à l'Assemblée Générale des actionnaires la transformation de la Société en société anonyme. Les associés commanditaires peuvent décider, à la majorité requise en Assemblée Générale Extraordinaire de mettre fin au statut de société en commandite par actions, l'associé commandité ne pouvant s'opposer à une telle transformation. Toutefois, aussi longtemps que Monsieur Alain TARAVELLA, qui contrôle la société Altafi 2, Cogérant et Commandité, détiendra directement ou indirectement plus de 33 % des droits de vote réels, une telle décision dépendrait d'un vote favorable de sa part (cf. 6.2.2.8 et chapitre 7 de ce document).

Altarea est une société de droit français, régie notamment par les dispositions du livre II du Code de commerce.

Altarea est donc assujettie à la loi française.

6.2.1.3. Législation particulière applicable

À la suite de la décision prise en mars 2005 par la Société et celle de ses filiales éligibles d'opter pour le régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées conformément à l'article 208 C du Code général des impôts – décret n° 2003-645 du 11 juillet 2003, Altarea est soumise aux dispositions particulières de ce régime (voir ci-après).

6.2.1.4. Siège social (article 4 des statuts)

Le siège social d'Altarea est situé 8, avenue Delcassé – 75008 Paris.

Les coordonnées téléphoniques du siège social sont le 00 33 (0) 1 44 95 88 10.

Altarea est hébergée par sa sous-filiale Cogedim Gestion qui détient elle-même un bail commercial sur les locaux sis avenue Delcassé.

6.2.1.5. Date de constitution et durée (article 5 des statuts)

La Société a été constituée le 29 septembre 1954 et, conformément à l'article 5 des statuts, a une durée de 99 ans à partir de ce jour, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

6.2.1.6. Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet :

- à titre principal : l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers, la construction d'immeubles, et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles, l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers, la prise à bail de tous biens immobiliers, directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées

à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés ;
- à titre accessoire : la gestion d'immeubles, l'expertise immobilière, la promotion immobilière, ainsi que l'acquisition en vue de la revente, la réhabilitation, l'entretien et le nettoyage de biens immobiliers, le développement, la gestion et l'animation de centres commerciaux, la prise de participation ou d'intérêt, directement ou indirectement, dans toute société ou entreprise exerçant une activité, quelle qu'en soit la nature, dans le domaine de l'immobilier ;
- à titre exceptionnel, l'échange ou l'aliénation, par vente, apport ou autrement, des biens immobiliers acquis ou construits en vue de la location conformément à l'objet principal de la Société ;
- et, d'une façon générale, toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la Société.

6.2.1.7. Registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 335 480 877.

Le numéro SIRET de la Société est 335 480 877 00414 et son code activité est 6820B (Administration d'autres biens immobiliers).

6.2.1.8. Consultation des documents juridiques

Les documents juridiques relatifs à la Société devant être mis à la disposition des actionnaires, conformément à la réglementation en vigueur, peuvent être consultés au siège social de la Société, 8, avenue Delcassé à Paris 75008.

6.2.1.9. Exercice social (article 31 des statuts)

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

6.2.1.10. Répartition statutaire des bénéfices (article 32 des statuts)

Le bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi est à la disposition de l'Assemblée Générale. Celle-ci décide souverainement de son affectation ; elle peut, en totalité ou pour partie, l'affecter à tous fonds de réserves générales ou spéciales, le reporter à nouveau ou le distribuer aux actionnaires.

Tant que la Société sera soumise au régime visé à l'article 208 C du Code général des impôts, le montant des distributions devra être déterminé conformément aux dispositions visées aux deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 208 C II du Code général des impôts de telle sorte que la Société puisse bénéficier des dispositions visées au premier alinéa de l'article 208 C II du Code général des impôts.

L'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, dans la mesure où la loi le permet.

L'Assemblée Générale Ordinaire, statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution une option entre le paiement du dividende, soit en numéraire, soit en actions ordinaires, ces titres étant émis par la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

L'associé commandité a droit à un dividende préciputaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel mis en distribution.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ne permet pas de distribuer.

Le tout, sous réserve de la création d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

Tout Actionnaire Concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le « Prélèvement ») visé à l'article 208 C II *ter* du Code général des impôts (un « actionnaire à prélèvement ») sera tenu d'indemniser la Société du prélèvement dû en conséquence de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts.

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à la Société en fournissant au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français attestant qu'il n'est pas un actionnaire à prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la Société redevable du prélèvement.

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II *ter* du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « SIIC Fille ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la Société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la Société à la SIIC Fille au titre du paiement du prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la Société, pour un montant égal au prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la Société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à

raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« Indemnisation Complémentaire »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisé par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La Société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la Société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la Société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du prélèvement dû par la Société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

En cas de distribution payée en actions, chaque Actionnaire à Prélèvement recevra une partie des sommes mises en distribution à son profit sous forme d'actions, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompus, le solde lui étant versé en numéraire, par inscription en compte courant individuel, de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-dessus puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte courant individuel.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts prélevée sur les bénéfices de la Société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les Sociétés en application de l'article 208 C II. du Code général des impôts, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la Société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la réduction prévue ci-dessus, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la Société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale à, d'une part, le prélèvement qui aurait alors été acquitté par la Société au titre de chaque action de la Société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée et, d'autre part, le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'« Indemnité »).

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la réduction prévue ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la Société resterait créancière de l'actionnaire à prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la Société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

6.2.1.11. Assemblées générales (article 28 des statuts)

(i) Convocation

Les Assemblées Générales des actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

Le recours à la télécommunication électronique sera également possible pour la convocation des actionnaires après accord préalable et écrit de ceux-ci.

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

(ii) Représentation

Tout actionnaire peut participer personnellement ou par mandataire aux Assemblées Générales, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur justification de son identité et de la propriété de ses actions sous la forme d'un enregistrement comptable au moins trois jours ouvrés avant la date de réunion de l'Assemblée. Toutefois, la Gérance peut abréger ou supprimer ce délai, à condition que ce soit au profit de tous les actionnaires.

Les personnes morales participent aux Assemblées par leurs représentants légaux ou par toute personne désignée à cet effet par ces derniers.

(iii) Droit de vote double

Il n'existe pas de vote double.

(iv) Plafonnement des droits de vote

Le nombre de droits de vote dont dispose chaque associé commanditaire en Assemblée Générale est égal au nombre de droits attachés aux actions qu'il possède dans la limite de 60 % des droits attachés à toutes les actions composant le capital social.

(v) Vote par correspondance et vidéoconférence

Le vote par correspondance s'exerce selon les conditions et modalités fixées par les dispositions législatives et réglementaires.

Les actionnaires peuvent participer et voter à toute assemblée par visioconférence ou tout moyen électronique de télécommunication

permettant leur identification dans les conditions légales et réglementaires, à l'exception de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes annuels.

(vi) Présidence – bureau

Les Assemblées sont présidées par le ou l'un des Gérants, s'ils sont plusieurs. Si l'assemblée est convoquée par le Conseil de Surveillance, elle est présidée par le Président de ce conseil, ou l'un de ses membres désignés à cet effet. À défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.

Les procès-verbaux d'Assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

6.2.1.12. Forme des actions (article 10 des statuts)

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

Toutefois, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II *ter* du Code général des impôts (un « Actionnaire Concerné ») devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée Générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'Assemblée Générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée Générale des actionnaires, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédent cette Assemblée Générale.

La conversion des actions du nominatif au porteur et réciproquement s'opère conformément à la législation en vigueur. Nonobstant la disposition qui précède, les actions sont nominatives dans tous les cas prévus par la loi.

Les actions partiellement libérées ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération.

La propriété des actions résulte de leur inscription, dans les conditions et suivant les modalités prévues par la loi, en compte individuel d'actionnaires, soit chez l'émetteur ou son mandataire pour les actions nominatives, soit chez des intermédiaires financiers habilités pour les actions au porteur. À la demande de l'actionnaire, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la Société ou l'intermédiaire financier habilité.

L'inobservation par les détenteurs de titres ou les intermédiaires de leur obligation de communication des renseignements visés ci-dessus peut, dans les conditions prévues par la loi, entraîner la suspension voire la privation du droit de vote et du droit au paiement du dividende attachés aux actions.

La Société est en droit de demander, à tout moment, et à ses frais, à l'organisme chargé de la compensation des titres, le nom, ou s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres de la Société conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux, et le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

Toute action est indivise à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'actions indivises sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné, à la requête du copropriétaire le plus diligent, par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant en référé.

6.2.1.13. Négociabilité des actions (article 11 des statuts)

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions légales, réglementaires ou statutaires contraires.

6.2.1.14. Franchissement de seuils statutaires – Obligations de déclaration (article 12 des statuts)

Outre les obligations légales de déclaration des franchissements de seuils, les statuts prévoient que toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui vient à détenir ou qui cesse de détenir une fraction du capital, des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la Société égale ou supérieure à un pour cent (1 %) ou un multiple de cette fraction sera tenu de notifier à la Société par lettre recommandée, dans un délai de cinq jours à compter de la transaction qui va lui permettre de dépasser l'un de ces seuils, le nombre total d'actions, de droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital, qu'elle possède seule directement ou indirectement ou encore de concert.

À défaut d'avoir été déclaré dans les conditions ci-dessus, les titres qui constituent l'excédent de la participation sont privés de droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, si le défaut a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant au moins un pour cent (1 %) du capital en font la demande dans les conditions prévues par la loi. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

6.2.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL

6.2.2.1. Conditions auxquelles les statuts soumettent les modifications du capital et des droits respectifs des diverses catégories d'actions

Les statuts ne soumettent pas les modifications de capital à des conditions plus restrictives que les dispositions légales et ne définissent pas de catégories d'actions particulières.

6.2.2.2. Capital social

À la date du présent document de référence, le capital social est fixé à la somme de 166 733 996,78 euros divisé en 10 911 441 actions, entièrement libérées et toutes de même catégorie. Le pair comptable arrondi est de 15,28 euros.

6.2.2.3. Autorisations portant sur le capital

L'annexe 8.11 des comptes consolidés (troisième partie du présent document de référence) fournit de manière détaillée :

- les plans de stock-options ;
- les attributions gratuites d'actions ;
- des informations sur les titres d'autocontrôle.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 du Code de commerce, les tableaux ci-après exposent les délégations en cours de validité au cours de l'exercice 2012, accordées par chaque Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires et leur utilisation au cours de l'exercice écoulé. Il est rappelé que chaque Assemblée Générale Mixte conférant des autorisations et des délégations à la gérance annule toutes les autorisations et délégations précédentes.

(i) Autorisations conférées par l'Assemblée Générale Mixte du 17 juin 2011 restées valables jusqu'à l'Assemblée Générale Mixte du 25 mai 2012

(I) AUTORISATIONS D'AUGMENTER LE CAPITAL

Autorisations	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2012
Augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances	7e résolution	17/08/2013	Aucune
Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances dans le cadre d'une offre au public	8e résolution	17/08/2013	Aucune
Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances dans le cadre d'un placement privé	9e résolution	17/08/2013	Aucune
Autorisation pour la Gérance de fixer le prix d'émission pour les augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10 % par an	10e résolution	17/08/2013	Aucune
Possibilité d'augmenter les émissions en cas de demandes excédentaires	11e résolution	17/08/2013	Aucune
Augmentation de capital pour rémunérer des apports en nature de titres avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10 % du capital par an	12e résolution	17/08/2013	Aucune
Augmentations du capital réservées à des actionnaires minoritaires de filiales en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du groupe Altarea ou à des personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers. Maximum 20 millions d'euros	13e résolution	17/12/2012	Aucune
Augmentations du capital pour rémunérer des titres apportés dans le cadre d'offre publique d'échange dans la limite de 120 millions d'euros	14e résolution	17/08/2013	Aucune
Fixation du plafond global des délégations à la gérance à 120 millions d'euros pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et de 120 millions par voie d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances	15e résolution	Se rapporte à chaque autorisation	Aucune
Augmentations du capital par incorporation de réserves	16e résolution	17/08/2013	Aucune

Les autorisations ci-dessus sont devenues caduques suite à l'adoption par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 25 mai 2012 de résolutions portant sur les mêmes autorisations.

(II) PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 200 euros. Montant total maximum de 100 millions d'euros	5e résolution	17/12/2012
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	6e résolution	17/08/2013

Les achats et cessions d'actions propres réalisées en 2012 conformément aux autorisations qui précèdent sont détaillés au paragraphe 6.2.2.4. ci-dessous relatif au programme de rachat d'actions.

Les autorisations ci-dessus sont devenues caduques suite à l'adoption par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 25 mai 2012 de résolutions portant sur les mêmes autorisations.

(III) AUGMENTATIONS DE CAPITAL RÉSERVÉES AUX SALARIÉS

Autorisations	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2012
Augmentations de capital réservées aux adhérents d'un plan épargne entreprise. Plafond global 10 millions d'euros	17e résolution	17/08/2013	Aucune
Attribution gratuite d'actions	18e résolution	17/08/2014	1.125
Mise en place de plans d'options d'achat d'actions	19e résolution	17/08/2014	Aucune
Mise en place de plan d'options de souscription d'actions	20e résolution	17/08/2014	Aucune
Plafond applicable aux augmentations de capital réservées aux salariés ou dirigeants du Groupe : 350 000 actions	21e résolution	Se rapporte à chaque autorisation	1.125

Les autorisations ci-dessus sont devenues caduques suite à l'adoption par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 25 mai 2012 de résolutions portant sur les mêmes autorisations. Celles relatives à l'attribution gratuite d'actions et à la mise en place de plans d'options d'achat et/ou de souscription d'actions n'ont pas fait l'objet de nouvelles résolutions lors de l'assemblée du 25 mai 2012 et sont restées en vigueur en 2012.

(ii) Autorisations conférées par l'Assemblée Générale Mixte du 25 mai 2012

(I) AUTORISATIONS D'AUGMENTER LE CAPITAL

Autorisations	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2012
Augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances	8e résolution	25/07/2014	Aucune
Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances dans le cadre d'une offre au public	9e résolution	25/07/2014	Aucune
Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances dans le cadre d'un placement privé	10e résolution	25/07/2014	Aucune
Autorisation pour la Gérance de fixer le prix d'émission pour les augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10 % par an	11e résolution	25/07/2014	Aucune
Possibilité d'augmenter les émissions en cas de demandes excédentaires	12e résolution	25/07/2014	Aucune
Augmentation de capital pour rémunérer des apports en nature de titres avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10 % du capital par an	13e résolution	25/07/2014	Aucune
Augmentations du capital réservées à des actionnaires minoritaires de filiales en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du groupe Altarea ou à des personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers. Maximum 20 millions d'euros	14e résolution	25/11/2013	Aucune

Autorisations	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2012
Augmentations du capital pour rémunérer des titres apportés dans le cadre d'offre publique d'échange dans la limite de 120 millions d'euros	15e résolution	25/07/2014	Aucune
Fixation du plafond global des délégations à la Gérance à 120 millions d'euros pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et de 120 millions par voie d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances	16e résolution	Se rapporte à chaque autorisation	Aucune
Augmentations du capital par incorporation de réserves	17e résolution	25/07/2014	Aucune

Les autorisations ci-dessus deviendraient caduques du fait de l'adoption, par l'Assemblée Générale Mixte convoquée le 10 juin 2013, des résolutions portant sur les mêmes autorisations.

(II) PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 200 euros. Montant total maximum de 100 millions d'euros	6e résolution	25/11/2013
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	7e résolution	25/07/2014

Les achats et cessions d'actions propres réalisées en 2012 conformément aux autorisations qui précèdent sont détaillés au paragraphe 6.2.2.4. ci-dessous relatif au programme de rachat d'actions.

Les autorisations ci-dessus deviendraient caduques du fait de l'adoption, par l'Assemblée Générale Mixte convoquée le 10 juin 2013, des résolutions portant sur les mêmes autorisations.

(III) AUGMENTATIONS DE CAPITAL RÉSERVÉES AUX SALARIÉS

Autorisations	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2012
Augmentations de capital réservées aux adhérents d'un plan épargne entreprise. Plafond global 10 millions d'euros	18e résolution	25/07/2014	Aucune

Les autorisations ci-dessus deviendraient caduques du fait de l'adoption, par l'Assemblée Générale Mixte convoquée le 10 juin 2013, des résolutions portant sur les mêmes autorisations.

(iii) Autorisations sollicitées de la prochaine Assemblée Générale Mixte des actionnaires convoquée le 10 juin 2013

(I) AUTORISATIONS D'AUGMENTER LE CAPITAL

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances	21e résolution	10/08/2015
Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances dans le cadre d'une offre au public	22e résolution	10/08/2015
Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ordinaires ou toutes valeurs mobilières donnant accès au capital ou titres de créances dans le cadre d'un placement privé	23e résolution	10/08/2015
Autorisation pour la Gérance de fixer le prix d'émission pour les augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10 % par an	24e résolution	10/08/2015
Possibilité d'augmenter les émissions en cas de demandes excédentaires	25e résolution	10/08/2015
Augmentation de capital pour rémunérer des apports en nature de titres avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10 % du capital par an	26e résolution	10/08/2015

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Augmentations du capital réservées à des actionnaires minoritaires de filiales en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du groupe Altarea ou à des personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers. Maximum 20 millions d'euros	27e résolution	10/08/2015
Augmentations du capital pour rémunérer des titres apportés dans le cadre d'offre publique d'échange dans la limite de 120 millions d'euros	28e résolution	10/08/2015
Fixation du plafond global des délégations à la Gérance à 120 millions d'euros pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions et de 120 millions par voie d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances	29e résolution	Se rapporte à chaque autorisation
Augmentations du capital par incorporation de réserves	30e résolution	10/08/2015

(II) PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Autorisation de procéder à des rachats d'actions au prix maximum unitaire de 200 euros. Montant total maximum de 100 millions d'euros	19e résolution	10/12/2014
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	20e résolution	10/08/2015

(III) AUGMENTATIONS DE CAPITAL RÉSERVÉES AUX SALARIÉS

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Augmentations de capital réservées aux adhérents d'un plan épargne entreprise. Plafond global 10 millions d'euros	31e résolution	10/08/2016
Attribution gratuite d'actions	32e résolution	10/08/2016
Mise en place de plans d'options d'achat d'actions	33e résolution	10/08/2016
Mise en place de plan d'options de souscription d'actions	34e résolution	10/08/2016

6.2.2.4. Programme de rachat d'actions

L'Assemblée Générale Mixte du 17 juin 2011 et celle du 25 mai 2012 ont autorisé, dans les mêmes conditions, la Société à procéder à des rachats d'actions dans la limite de 10 % du nombre d'actions total composant son capital social et dans la limite d'un montant total de 100 millions d'euros avec un prix maximal de 200 euros par action.

Conformément à cette autorisation, la Gérance a décidé en dates du 17 juin 2011 et du 25 mai 2012 de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions et décidé de fixer le même ordre de priorité suivant : (1) animer le marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'Amafi reconnue par l'Autorité des marchés financiers, (2) disposer d'actions aux fins de conservation et de remise ultérieure à titre de paiement, d'échange ou autres dans le cadre d'opérations de croissance externe en tant que pratique admise par l'Autorité des marchés financiers, (3) disposer d'actions pouvant être remises à des salariés et/ou des mandataires sociaux notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'épargne d'entreprise, (4) attribuer des actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres, et ce conformément à la réglementation en vigueur, (5) annuler éventuellement des actions acquises, (6) la mise en œuvre de toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le descriptif de ces programmes de rachat d'actions a été publié conformément aux articles 241-1 et suivants du règlement général de l'AMF.

En 2012, les achats et cessions d'actions réalisés par la Société ont été les suivants :

Mois	Nombre de titres achetés	Nombre de titres vendus	Cours à la fin du mois	Solde titres autodétenus
Janvier 2012	3 885	1 358	118,90	215 407
Février 2012	1 455	1 998	128,51	214 864
Mars 2012	3 728	1 602	120,50	170 290
Avril 2012	1 671	1 250	113,99	170 711
Mai 2012	7 687	1 435	112,65	176 963
Juin 2012	4 748	1 565	102,00	180 146
Juillet 2012	1 518	1 688	120,00	179 976
Août 2012	7 627	1 033	117,50	186 570
Septembre 2012	7 104	2 827	116,00	190 847
Octobre 2012	8 903	1 194	115,50	198 556
Novembre 2012	3 617	737	114,00	201 436
Décembre 2012	6 605	2 610	117,00	205 431

L'affectation par objectifs des actions autodétenues est détaillée ci-dessus. Il est précisé que, dans les livres comptables de la Société Altarea, le compte « actions propres contrat de liquidité » qui correspond à l'objectif (1) comptait 2 282 actions propres au 31 décembre 2012 et le compte « actions destinées à être attribuées » qui correspond à l'objectif (3) comptait 113 049 actions propres au 31 décembre 2012.

Conformément à ce qui est précisé ci-dessus au paragraphe 6.2.2.3 § (iii) (III) relatif aux autorisations portant sur le capital, l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle chargée de statuer sur les comptes 2012 se voit proposer le renouvellement, aux mêmes conditions, de l'autorisation conférée par l'assemblée du 25 mai 2012, de procéder à des rachats d'actions dans la limite de 10 % du nombre d'actions total composant le capital social et dans la limite du même montant total de 100 millions d'euros avec le même prix maximal de 200 euros par action. Cette autorisation est prévue, comme l'année dernière, pour (i) animer le marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'Amafi reconnue par l'Autorité des marchés financiers, (ii) disposer d'actions aux fins de conservation et de remise ultérieure à titre de paiement, d'échange ou autres dans le cadre d'opérations de croissance externe en tant que pratique admise par l'Autorité des marchés financiers, (iii) disposer d'actions pouvant être remises à des salariés et/ou des mandataires sociaux notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'épargne d'entreprise, (iv) attribuer des actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres, et ce conformément à la réglementation en vigueur, (v) annuler éventuellement des actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions et (vi) mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des Marchés Financiers.

Il sera demandé à l'Assemblée Générale de permettre, comme les années précédentes, que ces opérations d'acquisition, de cession ou de transfert soient effectuées par tout moyen compatible avec la Loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs. Il est demandé, comme les années précédentes, d'autoriser expressément les rachats d'actions auprès d'actionnaires mandataires sociaux mais dans des conditions plus strictes que les rachats auprès d'actionnaires ordinaires : les achats aux mandataires sociaux interviendraient à un prix égal à la moyenne des 20 derniers cours de Bourse, étant précisé que si cette moyenne était supérieure au dernier cours de Bourse, la transaction interviendrait à un prix égal au dernier cours de Bourse.

6.2.2.5. Titres donnant accès au capital

Les tableaux détaillés figurent dans l'annexe 8.11. des comptes consolidés (troisième partie du présent document de référence).

6.2.2.6. Nantissement d'actions de la Société

Au 31 décembre 2012, le nombre de titres nantis inscrits au nominatif est de 3 500 239 actions, représentant 32,07 % du nombre d'actions composant le capital (qui s'élève à 10 911 441 actions à cette date).

6.2.2.7. Tableau d'évolution du capital au cours des cinq dernières années

Opération	Nombre de titres	Montant de l'opération	Prime d'émission créée	Montant cumulé du capital social	Nombre cumulé total actions	Valeur nominale par action
Augmentation de capital réservée au PEE des salariés (10/07/2007)	3 318	466 676,70 €	415 977,66 €	120 592 277,04 €	7 891 697	Au pair comptable
Augmentation de capital réservée à OPUS INVEST. (24/12/2007)	65 000	14 300 000 €	13 306 800 €	121 585 477,04 €	7 956 697	Au pair comptable
Augmentation de capital réservée au PEE des salariés (24/12/2007)	4 350	718 402,50 €	651 934,50 €	121 651 945,04 €	7 961 047	Au pair comptable
Fusion par absorption de Altafinance (26/05/2008)	35 000	5 904 613,70 €	5 369 782,28 €	122 186 776,46 €	7 996 047	Au pair comptable
Augmentation de capital liée à l'exercice de bons (08/07/2008)	2 203 044	374 517 480 €	340 854 967,68 €	155 849 288,78 €	10 199 091	Au pair comptable
Augmentation de capital suite à l'apport de titres Foncière Altarea (26/06/2009)	31 850	3 954 542 €	3 467 874 €	156 335 956,78 €	10 230 941	Au pair comptable
Réduction de capital par annulation d'actions autodétenues (26/06/2009)	52 124	1 984 881,92 €	(1 188 427,20 €)	155 539 502,06	10 178 817	Au pair comptable
Augmentation de capital suite à des options de paiement du dividende en actions (03/07/2012)	732 624	11 194 494,72 €	----------	166 733 996,78	10 911 441	Au pair comptable

En 2012, la Société a donc procédé à une augmentation de son capital. La quatrième résolution votée par l'Assemblée Générale Mixte du 25 mai 2012 ayant statué sur les comptes de l'exercice 2011 offrait aux actionnaires la faculté d'opter pour le paiement du dividende en actions. Les actions nouvelles, objet de cette option, devaient être émises à un prix égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés lors des vingt séances de Bourse précédant le jour de l'Assemblée Générale diminuée du montant du dividende par action de 9 euros décidé par la deuxième résolution et arrondi au centime d'euro supérieur. Les actions ainsi émises portaient jouissance au 1er janvier 2012. Le délai d'exercice de l'option était fixé au 11 juin 2012. L'Assemblée a conféré à la Gérance tous pouvoirs pour constater le nombre d'actions émises en application de ladite résolution et apporter aux statuts toutes modifications nécessaires relatives au capital social et au nombre d'actions composant le capital social et plus généralement faire tout ce qui serait utile ou nécessaire. En application de cette délégation de pouvoirs, par décision du 25 mai 2012, la Gérance a constaté que, compte tenu d'une moyenne des premiers cours cotés lors des vingt séances de bourse précédant l'Assemblée s'établissant à 114,78 euros, soit, après décote de 10 %, un montant de 103,31euros, auquel devait être retranché le montant du dividende, soit 9 euros, le prix d'émission des actions nouvelles pouvant être souscrites par les actionnaires souhaitant obtenir le paiement du dividende en actions ressortait ainsi à 94,31 par action. Le 3 juillet 2012, la Gérance a constaté que les bulletins de souscription et, le cas échéant, les versements complémentaires en numéraires des actionnaires, reçus par CACEIS CORPORATE TRUST, mandataire de la Société, représentaient un total de 732 624 actions souscrites. Compte tenu d'un pair arrondi de 15,28 euros par action, le montant nominal de l'augmentation de capital résultant de la souscription des 732 624 actions nouvelles s'élevait à 11 194 494,72 euros. Le capital de la Société a été porté en conséquence d'un montant de 155 539 502,06 euros à un montant de 166 733 996,78 euros, divisé en 10 911 441 actions.

6.2.2.8. Répartition actuelle du capital et des droits de vote

La Société n'a pas connaissance en permanence du nombre de ses actionnaires, une partie de ceux-ci détenant des titres au porteur.

La répartition des actions et des droits de vote entre les principaux groupes d'actionnaires au 31 décembre 2011 et au 31 décembre 2012 figure à l'annexe 13 des comptes consolidés (troisième partie du présent document de référence).

Les droits de vote figurant dans cette annexe 13 étant des droits de vote réels, c'est-à-dire ceux qui pouvaient effectivement s'exprimer en assemblée au 31 décembre 2012, et non les droits de vote théoriques, à savoir incluant les droits de vote correspondant aux actions autodétenues, le tableau ci-après reprend les informations de l'annexe des comptes consolidés et donne en correspondance le nombre de droits de vote théoriques.

Répartition au 31 décembre 2012 :

Actionnaire	Nombre d'actions	% en capital et en droits de vote théoriques	Nombre de droits de vote réels aux assemblées	% en droits de vote réels aux assemblées
Contrôle Alain Taravella	*5 059 249*	*46,37*	*5 059 249*	*46,86*
Contrôle Jacques Nicolet	*323 042*	*2,96*	*323 042*	*2,99*
Contrôle Fondateurs	**5 382 291**	**49,33**	**5 382 291**	**49,85**
Predica	2 045 825	18,75	2 045 825	18,95
ABP	864 551	7,92	864 551	8,01
FDR	889 250	8,15	889 250	8,24
Autodétention	115 331	1,06	0	0,00
Public	1 614 193	14,79	1 614 193	14,95
TOTAL	**10 911 441**	**100,00**	**10 796 110**	**100,00**

Il est précisé que les 10 parts de commandité de 100 euros de nominal existantes sont détenues par la société Altafi 2, ayant son siège 8, avenue Delcassé à Paris (75008), identifiée sous le numéro 501 290 506 RCS Paris.

Évolution de la répartition du capital au cours des trois dernières années :

	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2010
Actionnaire	Nombre d'actions	% en capital	Nombre d'actions	% en capital	Nombre d'actions	% en capital
Contrôle Alain Taravella	*5 059 249*	*46,37*	*4 635 065*	*45,54*	*4 882 720*	*47,97*
Contrôle Jacques Nicolet	*323 042*	*2,96*	*336 960*	*3,31*	*633 081*	*6,22*
Contrôle Fondateurs	**5 382 291**	**49,33**	**4 972 025**	**48,85**	**5 515 801**	**54,19**
Predica	2 045 825	18,75	1 693 920	16,64	1 194 354	11,73
APG	864 551	7,92	789 234	7,75	789 234	7,75
FDR	889 250	8,15	1 228 046	12,06	1 228 046	12,06
Autodétention	115 331	1,06	212 880	2,09	140 389	1,38
Public	1 614 193	14,79	1 282 712	12,61	1 310 993	12,88
Total	**10 911 441**	**100,00**	**10 178 817**	**100,00**	**10 178 817**	**100,00**

Pour les besoins de leurs obligations déclaratives liées aux franchissements de seuils, les fondateurs se placent au niveau de chaque sous-groupe de contrôle.

6.2.2.9. Contrôle de la Société et pactes d'actionnaires

La Société est contrôlée majoritairement, directement et indirectement, par le groupe de contrôle des fondateurs constitué d'une part par Alain Taravella, les sociétés Altafinance 2, Alta Patrimoine et ALTA PAT 1 qu'il contrôle, et sa famille et d'autre part, par Jacques Nicolet et JN Holding qu'il contrôle.

Il existe une action de concert déclarée entre Alain Taravella et Jacques Nicolet depuis la prise de contrôle de la Société (alors dénommée Imaffine) en 2004.

La Société a connaissance des pactes d'actionnaires suivants, en vigueur à la date du présent document de référence :

Nature	Date	Validité [1]	Signataires	Engagements
Pacte d'actionnaires	26/06/2007	10	Alain Taravella, Jacques Nicolet, Altafinance, et Predica	Droit de préférence en faveur des autres signataires en cas de cession par Predica à un non-affilié de plus de 2 % du capital ou une valeur de titres supérieure à 30 millions d'euros
Pacte d'actionnaires	26/05/2008	10	Alain Taravella Jacques Nicolet, Altafinance 2, JN Holding et Foncière des Régions	Idem pacte du 26 06 2007 avec Predica. Représentation de FDR au Conseil de Surveillance (2 membres si + 10 % du capital et 1 membre si + 5 %). Engagement de maintien du statut SIIC et engagement d'Alain Taravella d'activité dans le secteur immobilier commercial

Nature	Date	Validité [1]	Signataires	Engagements
Pacte d'actionnaires	12/06/2008	10	Alain Taravella, Jacques Nicolet, Altafinance 2, JN Holding et le Fonds ABP	Représentation du Fonds ABP au Conseil de Surveillance et aux comités spécialisés de celui-ci de 1 membre (nombre de sièges en rapport avec niveau de participation). Engagement de faire les meilleurs efforts pour maintenir le statut SIIC et améliorer le flottant du titre
Pactes Dutreil	21/07/2008 et 03/11/2009		AlainTaravella, les membres de sa famille, Alta Patrimoine et Altafinance 2	Engagements de conservation de titres
Pacte Dutreil	22/12/2011		Altafinance 2, Altafi 2, Jacques Nicolet, Opus Investment, et Christian de Gournay	Engagement de conservation de titres
Pacte Dutreil	21/12/2012		Altafinance 2, Altafi 2, Jacques Nicolet, Opus Investment, et Christian de Gournay	Engagement de conservation de titres

6.2.2.10. Opérations réalisées par les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés sur les titres de la Société au titre de l'année 2012

Depuis le 1er janvier 2012, et jusqu'au 31 décembre 2012, les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés ont notifié à la Société les opérations suivantes, effectuées sur des titres de la Société :

1 – ACQUISITION D'ACTIONS

Nom du (des) dirigeant(s) concerné(s)	Qualité à la date de l'opération	Instrument financier	Nature de l'opération	Date de l'opération ou période	Quantité	Prix unitaire	Montant brut de l'opération
PREDICA	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Acquisition par PREDICA	16/01/2012	173 913	115,00 €	19 999 995,00 €
Monsieur Alain TARAVELLA	Cogérant	Actions ordinaires	Acquisition par ALTA PAT 1 [1]	27/02/2012	23 000	128,00 €	2 944 000,00 €
Monsieur Alain TARAVELLA	Cogérant	Actions ordinaires	Acquisition par ALTA PAT 1 [1]	27/02/2012	498 490	128,00 €	63 806 720,00 €
Monsieur Alain TARAVELLA	Cogérant	Actions ordinaires	Acquisition par ALTA PAT 1 [1]	28/02/2012	58 510	128,00 €	7 489 280,00 €
Monsieur Alain TARAVELLA	Cogérant	Actions ordinaires	Acquisition par ALTA PAT 1 [1]	28/02/2012	20 000	128,00 €	2 560 000,00 €
Monsieur Alain TARAVELLA	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Acquisition par ALTA PATRIMOINE [1]	27/02/2012	22 000	128,00 €	2 816 000,00 €

2 – CESSION D'ACTIONS

Nom du(des) dirigeant(s) concerné(s)	Qualité à la date de l'opération	Instrument financier	Nature de l'opération	Date de l'opération	Quantité	Prix unitaire	Montant brut de l'opération
FDR	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par FDR	16/01/2012	173 913	115,00 €	19 999 995,00 €
PREDICA	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par PREDICA	19/01/2012	256 362	110,00 €	28 199 820,00 €
FDR	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par FDR	03/02/2012	106 491	117,00 €	12 459 447,00 €

(1) En nombre d'années à compter de la signature.

Nom du(des) dirigeant(s) concerné(s)	Qualité à la date de l'opération	Instrument financier	Nature de l'opération	Date de l'opération	Quantité	Prix unitaire	Montant brut de l'opération
Monsieur Alain TARAVELLA	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ALTA PATRIMOINE [1]	27/02/2012	23 000	128,00 €	2 944 000,00 €
Monsieur Alain TARAVELLA	Cogérant	Actions ordinaires	Cession par ALTAFINANCE 2 [1]	27/02/2012	22 000	128,00 €	2 816 000,00 €
Monsieur Alain TARAVELLA	Cogérant	Actions ordinaires	Cession par ALTAFINANCE 2 [1]	27/02/2012	498 490	128,00 €	63 806 720,00 €
Monsieur Alain TARAVELLA	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ALTA PATRIMOINE [1]	28/02/2012	20 000	128,00 €	2 560 000,00 €
Monsieur Alain TARAVELLA	Cogérant	Actions ordinaires	Cession par ALTAFINANCE 2 [1]	28/02/2012	58 510	128,00 €	7 489 280,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	20/03/2012	114	125,00 €	14 250,00 €
FDR	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par FDR	23/03/2012	53 000	120,00 €	6 360 000,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	28/03/2012	142	123,02 €	17 468,84 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	30/03/2012	7	123,00 €	861,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	05/04/2012	46	119,00 €	5 474,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	11/04/2012	23	119,00 €	2 737,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	14/05/2012	1 100	117,065 €	128 771,50 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	24/05/2012	262	114,00 €	29 868,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	25/05/2012	75	114,00 €	8 550,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	30/05/2012	106	114,00 €	12 084,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	01/06/2012	1 961	105,00 €	205 905,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	23/08/2012	200	119,40 €	23 880,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	28/08/2012	1 000	118,60 €	118 600,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	13/09/2012	25	117,00 €	2 925,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	14/09/2012	25	117,00 €	2 925,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	17/09/2012	125	116,00 €	14 500,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	17/09/2012	77	116,20 €	8 947,40 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	17/09/2012	50	117,00 €	5 850,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	18/09/2012	50	116,05 €	5 802,50 €

Nom du(des) dirigeant(s) concerné(s)	Qualité à la date de l'opération	Instrument financier	Nature de l'opération	Date de l'opération	Quantité	Prix unitaire	Montant brut de l'opération
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME[2]	18/09/2012	100	116,00 €	11 600,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME[2]	19/09/2012	300	116,00 €	34 800,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME[2]	19/09/2012	19	116,50 €	2 213,50 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME[2]	20/09/2012	50	116,00 €	5 800,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. Jacques NICOLET	01/10/2012	65	117,00 €	7 605,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. Jacques NICOLET	02/10/2012	476	117,00 €	55 692,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. Jacques NICOLET	03/10/2012	150	117,00 €	17 550,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. Jacques NICOLET	04/10/2012	256	117,00 €	29 952,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. Jacques NICOLET	05/10/2012	268	117,00 €	31 356,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME[2]	05/10/2012	50	117,00 €	5 850,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME[2]	08/10/2012	50	117,00 €	5 850,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. Jacques NICOLET	08/10/2012	350	117,00 €	40 950,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. Jacques NICOLET	09/10/2012	135	117,00 €	15 795,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME[2]	09/10/2012	100	117,00 €	11 700,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. Jacques NICOLET	12/10/2012	284	117,00 €	33 228,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME[2]	12/10/2012	50	117,00 €	5 850,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. Jacques NICOLET	15/10/2012	429	117,00 €	50 193,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME[2]	18/10/2012	300	116,50 €	34 950,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. Jacques NICOLET	19/10/2012	273	117,00 €	31 941,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME[2]	23/10/2012	50	116,00 €	5 800,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME[2]	23/10/2012	100	116,05 €	11 605,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME[2]	24/10/2012	300	116,00 €	34 800,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME[2]	25/10/2012	112	116,00 €	12 992,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME[2]	26/10/2012	100	116,07 €	11 607,00 €

Nom du(des) dirigeant(s) concerné(s)	Qualité à la date de l'opération	Instrument financier	Nature de l'opération	Date de l'opération	Quantité	Prix unitaire	Montant brut de l'opération
FDR	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par FDR	31/10/2012	3 252	115,61 €	375 971,85 €
FDR	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par FDR	01/11/2012	1 210	115,00 €	139 150,00 €
FDR	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par FDR	02/11/2012	398	115,00 €	45 770,00 €
FDR	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par FDR	05/11/2012	17	115,00 €	1 955,00 €
FDR	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par FDR	14/11/2012	105	116,50 €	12 232,50 €
FDR	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par FDR	15/11/2012	184	116,00 €	21 344,00 €
FDR	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par FDR	16/11/2012	226	116,17 €	26 253,99 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	16/11/2012	30	116,40 €	3 492,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	16/11/2012	100	115,90 €	11 590,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	19/11/2012	150	116,00 €	17 400,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	19/11/2012	80	115,50 €	9 240,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	20/11/2012	70	115,50 €	8 085,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	21/11/2012	200	115,00 €	23 000,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	23/11/2012	200	115,00 €	23 000,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	26/11/2012	8	115,00 €	920,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	27/11/2012	200	115,00 €	23 000,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	29/11/2012	200	114,00 €	22 800,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ECODIME [2]	30/11/2012	191	115,00 €	21 965,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. Jacques NICOLET	21/12/2012	127	117,00 €	14 859,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. Jacques NICOLET	24/12/2012	667	117,00 €	78 039,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. Jacques NICOLET	27/12/2012	161	117,00 €	18 837,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. Jacques NICOLET	28/12/2012	188	117,00 €	21 996,00 €
M. Jacques NICOLET	Président du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par M. Jacques NICOLET	31/12/2012	1 439	117,00 €	168 363,00 €

3 – PAIEMENT DU DIVIDENDE EN ACTIONS

Nom du(des) dirigeant(s) concerné(s)	Qualité à la date de l'opération	Instrument financier	Nature de l'opération	Date de l'opération	Quantité	Prix unitaire	Montant brut de l'opération
Monsieur Alain TARAVELLA	Cogérant	Actions ordinaires	Cession par ALTAFINANCE 2 (1)	03/07/2012	245 717	94,31 €	23 173 570,27 €
Monsieur Alain TARAVELLA	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par ALTA PATRIMOINE (1)	03/07/2012	125 208	94,31 €	11 808 366,48 €
Monsieur Alain TARAVELLA	Cogérant	Actions ordinaires	Cession par ALTA PAT 1 (1)	03/07/2012	57 259	94,31 €	5 400 096,29 €
APG	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par APG	03/07/2012	75 317	94,31 €	7 103 146,27 €
OPUS INVESTMENT	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par OPUS INVESTMENT	03/07/2012	7 976	94,31 €	752 216,56 €
PREDICA	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par PREDICA	03/07/2012	175 831	94,31 €	16 582 621,61 €
PREDICA	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Cession par PREDICA	03/07/2012	1 318	94,31 €	124 300,58 €

6.2.3. INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL SOCIAL AUTRES QUE CEUX DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

Le 10 décembre 2012, la Gérance a décidé de procéder à l'émission en date du 21 décembre 2012 d'un emprunt obligataire d'un montant nominal total de 100 000 000 d'euros, au prix d'émission de 100 %, portant intérêt au taux de 3,65 % l'an, venant à échéance le 21 décembre 2017. Les obligations étaient émises sous forme de titres au porteur dématérialisées d'une valeur nominale de 100 000 euros chacune. À moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées ou rachetées ou annulées, les obligations devraient être remboursées en cas de survenance d'un cas d'exigibilité anticipée, d'un changement de régime fiscal ou d'une demande de remboursement anticipée des porteurs en cas de changement de contrôle ou en cas de non-respect des engagements financiers tels que définis dans le prospectus relatif aux obligations. Les obligations ont fait l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris à compter du 21 décembre 2012. Ni les obligations ni la dette à long terme de la Société n'ont fait l'objet d'une notation. Le prospectus d'admission aux négociations des obligations a reçu le 19 décembre 2012 le visa numéro 12-614 de l'Autorité des marchés financiers. Cet emprunt obligataire a été intégralement souscrit lors de son émission.

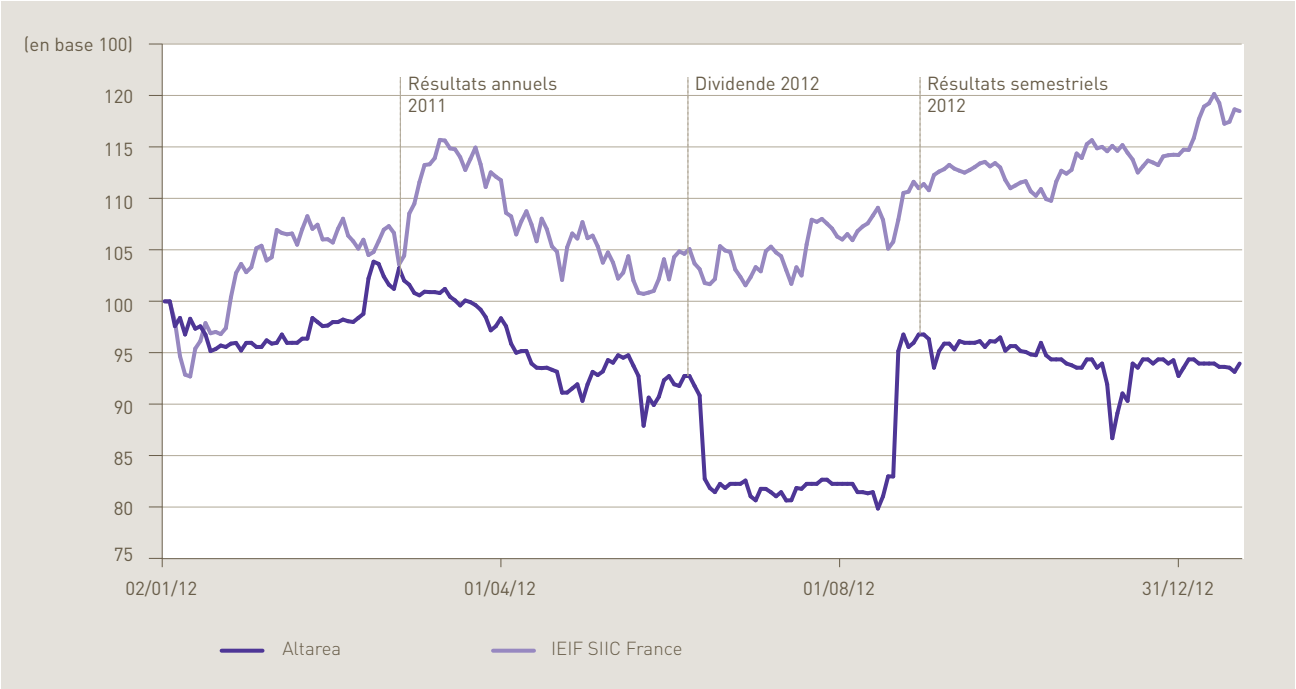
(1) Contrôlée par Monsieur Alain TARAVELLA
(2) Contrôlée par Monsieur Jacques NICOLET

6.3. MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ

Imaffine / Altarea						
Marché						**Compartiment A – NYSE Euronext**
Place de Cotation						**Paris**
	2007	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
Capitalisation boursière	1 885 255 540,07	1 346 280 012,00	1 091 302 737,00	1 272 352 125,00	1 226 547 449	1 276 638 597
Nombre de titres échangés	101 736,00	30 816,00	69 062,00	160 896,00	366 875	551 953
Cours moyens (en euros)	211 42,00	189,33	110,00	115,29	133,70	115,42
Capitaux (en euros)	21 509 449,00	5 834 393,00	7 596 820,00	18 550 102,00	49 051 188	64 926 335,80
Cours :						
Plus haut	251,00	238,00	133,00	128,00	148,50	130,99
Plus bas	149,00	118,00	100,00	103,00	111	98,51
Dernier	236,81	132,00	107,00	125,00	120,50	117

	Cours le plus haut	**Cours le plus bas**	**Dernier**	**Nombre de titres échangés**	**Montant des capitaux (en euros)**
Janvier 2013	118,95	115	117,5	74 616	5 337 659,78
Décembre 2012	117	113,2	117	7 484	3 302 181,03
Novembre 2012	116,95	113	114	13 117	1 744 283,9
Octobre 2012	117	115	115,5	18 643	2 164 228,1
Septembre 2012	119	107,5	116	30 354	3 466 100
Août 2012	122	114	117,5	24 639	2 930 822,5
Juillet 2012	121	99,02	120	22 374	2 512 479,55
Juin 2012	105	98,51	102	22 551	2 293 481,9
Mai 2012	118	109	112,65	13 117	1 504 354,5
Avril 2012	121,99	112	113,99	7 484	873 616
Mars 2012	128,55	120	120,5	74 616	9 238 340
Février 2012	130,99	118	128,51	115 688	14 867 065
Janvier 2012	124,49	117,50	118,90	179 695	21 365 736
Décembre 2011	126	115	120,50	9 027	1 087 754
Novembre 2011	129,98	111	115	17 135	1 970 525
Octobre 2011	130,20	127	129,99	15 027	1 953 360
Septembre 2011	140	116	130,20	83 066	10 815 193
Août 2011	137,50	112	125,50	34 449	4 323 350
Juillet 2011	143,50	131	135,98	20 488	2 785 958
Juin 2011	148,50	139,59	142,10	33 522	4 763 476
Mai 2011	147,50	145,45	146	46 895	6 846 670
Avril 2011	148	142,50	145,98	12 171	1 776 723
Mars 2011	148,50	131	145,50	42 697	6 212 414
Février 2011	141	140	133	15 316	2 037 028
Janvier 2011	141,40	124,50	140	37 082	5 191 480

Évolution du cours Altarea



6.4. POLITIQUE DE DIVIDENDES

6.4.1. DIVIDENDES DISTRIBUÉS AU COURS DES CINQ EXERCICES PRÉCÉDENTS

Exercices	Dividendes	Dividende ouvrant droit à l'abattement [1]
Clos le 31/12/2007	6,00 €	6,00 €
Clos le 31/12/2008	7,00 €	7,00 €
Clos le 31/12/2009	7,20 €	7,20 €
Clos le 31/12/2010	8,00 €	8,00 €
Clos le 31/12/2011	9,00 €	9,00 €

6.4.2. POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Il sera proposé à l'Assemblée Générale convoquée pour le 10 juin 2013 de décider le versement d'un dividende de 10,00 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012, soit une augmentation de 11,11 % par rapport à l'exercice précédent.

En matière de dividende, Altarea se fixe pour objectif de mettre en œuvre une politique de distribution représentant environ les deux tiers du résultat du cash-flow des opérations, permettant d'une part de se conformer au régime des SIIC et, d'autre part, d'atteindre à moyen terme (après mise en exploitation des projets en développement) les taux de distribution habituels du secteur.

(1) Ces dividendes ont ouvert droit à abattement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France à compter du 1er janvier 2006.

6.5. ÉVÉNEMENTS RÉCENTS ET LITIGES

Ils sont présentés aux annexes 14.2 et 16 des comptes consolidés (troisième partie du présent document de référence).
L'annexe 9.9. détaille l'évolution en 2012 de la proposition de rectification reçue de l'administration fiscale par la Société et plusieurs de ses filiales. La Société maintenant sa position et poursuivant la procédure de contestation, aucune provision n'a été dotée au 31 décembre 2012.

6.6. INFORMATIONS DE NATURE À INFLUENCER LES AFFAIRES OU LA RENTABILITÉ D'ALTAREA

La Société n'est pas dépendante de ses clients.

En effet, dans le pôle foncier en centres commerciaux, les dix clients les plus importants des centres commerciaux gérés par le groupe Altarea représentent globalement 24,85 % du total du montant hors taxes des loyers faciaux au 31 décembre 2012. Il est précisé qu'aucun d'entre eux n'atteignait à lui seul 10 % des loyers.

Par ailleurs, dans le pôle de promotion immobilière en logements et en bureaux, les dix clients les plus importants représentent globalement 15 % du total du chiffre d'affaires hors taxes au 31 décembre 2012 et aucun d'entre eux n'atteint à lui seul 10 % du chiffre d'affaires.

6.7. SITUATION CONCURRENTIELLE

Les activités et prestations offertes par le groupe Altarea, leur évolution, la structuration concurrentielle du marché sur lequel elles opèrent et les résultats obtenus sont exposés et quantifiés dans la présentation institutionnelle et dans le rapport de gestion (première et deuxième partie du présent document de référence). Le rapport de gestion fournit en outre les éléments macroéconomiques sur les marchés des centres commerciaux et de l'habitation et les cycles auxquels ces marchés sont soumis le cas échéant.

Les principaux concurrents de la Société sont les suivants :

- dans le secteur de la foncière en centres commerciaux, les dix autres premières foncières, en dehors du groupe Altarea Cogedim, sont[1] Unibail-Rodamco, Klépierre, Gecina, Icade, Foncière des Régions, Mercialys, Société Foncière Lyonnaise, Silic et Foncière des Murs ;
- dans le secteur de la promotion immobilière en logements, les dix premiers opérateurs immobiliers en dehors du groupe Altarea Cogedim sont[2] Bouygues Immobilier, Nexity, Icade, Kaufman & Broad, Promogim, Vinci Immobilier, BNP Paribas Immobilier, Bouwfonds Marignan Immobilier et Eiffage Immobilier ;
- dans le secteur de la promotion immobilière en matière de bureaux, les dix autres premiers opérateurs immobiliers, en dehors du groupe Altarea Cogedim, sont[2] BNP Paribas Immobilier, Bouygues Immobilier, Nexity, Vinci Immobilier, Icade, Eiffage Immobilier, Crédit Agricole Immobilier, Lazard Groupe Real Estate et Pitch Promotion.
- dans le secteur de l'e-commerce, les principaux concurrents du groupe Altarea Cogedim[3] sont les opérateurs généralistes (Cdiscount, Amazon, Mistergooddeal), les spécialistes (Pixmania, LDLC et Grosbill), les distributeurs traditionnels (Fnac, Darty, Surcouf, Boulanger), la grande distribution, les groupements d'achat de distributeurs indépendants et les chaînes d'équipements de la maison.

6.8. FACTEURS DE RISQUES

En raison de ses activités, Altarea pourrait être confrontée le cas échéant aux risques suivants, sachant que la Société s'est donné les moyens de les surmonter ou de les limiter. La Société a ainsi procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur ses activités, sa situation financière ou ses résultats, et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés. Les procédures de contrôle interne et de gestion des risques sont détaillées dans le rapport du Président sur le contrôle interne dont le texte figure intégralement au chapitre 8 du présent document, en particulier dans la section 8.3.

Il est précisé à cet égard que la Société respecte les dispositions du Code de déontologie des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées.

(1) Premières SIIC françaises par capitalisation au 27 mars 2012 – http://www.pierrepapier.fr/les-siic-par-capitalisation/.

(2) En chiffres d'affaires – Le classement des promoteurs 2012 – Hors-série de la Lettre de la Pierre – Juin 2012 pages 22 et 24.

(3) Document de référence 2011/12 RueduCommerce pages 51 à 55

6.8.1. RISQUES INHÉRENTS AUX ACTIVITÉS D'ALTAREA COGEDIM

Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique

Altarea intervient dans divers secteurs de l'immobilier, notamment dans l'immobilier commercial (essentiellement dans le secteur des centres commerciaux) et résidentiel. Au-delà des facteurs de risques propres à chaque actif, l'activité est soumise à des aléas et risques systémiques spécifiques dont en particulier la nature cyclique du secteur. La stratégie définie et les politiques mises en œuvre visent à limiter les effets négatifs de ces risques. Cependant, une dégradation prolongée des conditions économiques ou des modifications brutales de l'environnement économique, financier, monétaire, réglementaire, géopolitique, politique, social, sanitaire, écologique pourraient avoir un impact négatif sur le groupe Altarea Cogedim, la valeur de ses actifs, ses résultats, ses projets de développement ou ses opérations d'investissement.

Risques liés à l'évolution du commerce électronique et à la concurrence

Altarea, au travers de sa filiale RueduCommerce, intervient également dans le secteur du commerce électronique. Malgré le déploiement de l'Internet à haut débit et l'assimilation par les internautes de la sécurisation des transactions, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que le secteur du commerce électronique parvienne à représenter en France une part du commerce traditionnel comparable à celle que l'on peut constater dans d'autres pays, notamment outre-Atlantique. Cependant, le positionnement stratégique de multi-spécialiste de RueduCommerce devrait lui permettre de profiter des opportunités de croissance des différents marchés sur lesquels le Groupe est présent.

Par ailleurs, les activités de distribution de produits high-tech et de galerie marchande sur Internet font l'objet d'une concurrence croissante qui pourrait compromettre les perspectives de croissance du Groupe sur le secteur. Une concurrence croissante pourrait résulter en des baisses de prix, une réduction de la croissance, une réduction des marges ou des pertes de part de marché. Ces éléments pourraient chacun avoir des effets défavorables sur cette activité.

Risques liés aux opérations de développement

Les risques liés aux opérations de développement sont multiples ; ils comprennent en particulier :

- le risque administratif lié aux aléas des obtentions des autorisations d'exploitations commerciales et permis de construire et aux recours éventuels qui peuvent retarder le processus de développement ;
- le risque de construction lié éventuellement aux décalages des calendriers de réalisation (fouilles archéologiques, typologie des sols, dépollution), aux surcoûts de travaux, à la défaillance d'entreprises, aux capacités d'adaptation des entreprises et prestataires notamment aux nouvelles normes (type BBC) et aux litiges éventuels avec les entreprises de construction ;
- le risque commercial, notamment lié à l'inadéquation des produits développés à la demande ou à la durée importante du montage de certaines opérations. Ce risque est limité par la précommercialisation ;
- le risque lié à la concurrence ayant un effet notamment sur les opérations d'acquisitions de terrains/centres commerciaux, le prix de vente des produits, ou la disponibilité des sous-traitants.

Risques liés aux actifs et à l'activité de foncière

Les risques liés aux actifs en exploitation et à l'activité de foncière de centres commerciaux sont de plusieurs ordres :

- risques liés à la commercialisation et à la re-commercialisation des centres, en particulier dans un contexte économique difficile ;
- risques liés à la gestion du patrimoine et aux décisions d'arbitrage (estimation du rendement de nouvelles acquisitions, délais de cession d'actifs...) ;
- risques liés à l'exploitation des centres commerciaux (risques naturels ou technologiques, sinistres accidentels, fermeture administrative d'un centre...), couverts notamment par la souscription de polices d'assurance adéquates et la mise en œuvre de mesures rigoureuses de contrôle et de suivi des règles de sécurité dans les centres en exploitation.

Risques liés aux stocks et à leur gestion

Les principaux risques relatifs aux stocks de RueduCommerce sont la destruction, le vol ou la détérioration des produits vendus. La destruction des stocks, notamment par incendie, pourrait entraîner une interruption des expéditions. Malgré la mise en place de nombreuses précautions, le Groupe ne peut toutefois garantir que de tels destructions, vols ou détériorations n'interviendront pas.

Par ailleurs, dans le cadre de l'activité de vente en direct de RueduCommerce, deux types de risques existent quant à la gestion des stocks, et ce malgré une politique d'approvisionnement éprouvée : la rupture de stock qui pourrait créer un manque à gagner et une insatisfaction des clients, et des approvisionnements trop importants qui pourraient augmenter le niveau des stocks et avoir un impact négatif sur cette activité.

Risques d'insolvabilité des locataires et des acquéreurs

Dans les centres commerciaux, la capacité d'Altarea à collecter les loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. La qualité de signature des locataires et l'attractivité des enseignes sont prises en considération par Altarea avant la conclusion de tous ses baux. Il est toutefois possible que les locataires ne paient pas ponctuellement ou qu'ils soient en défaut de paiement, ce qui peut affecter les résultats d'exploitation d'Altarea. La conjoncture économique actuelle, si elle devenait plus défavorable, pourrait se traduire par une véritable récession ayant alors un impact significatif sur le comportement des consommateurs qui mettrait en difficulté les enseignes et

commerçants locataires. Le loyer reste toutefois épargné, les locataires redoutant leur éviction et la perte de leur fonds de commerce.

En immobilier résidentiel, la dégradation de la solvabilité des ménages impacterait principalement la demande pour les logements en cours de commercialisation. Une fois le logement commercialisé, Cogedim bénéficie du privilège du vendeur sur le bien, et la remise des clés du logement ne peut être faite sans que l'acheteur ait payé le solde du prix de vente. Les risques liés à la capacité de la Société à assurer le recouvrement des créances auprès de ses clients s'entendent alors en terme d'allongement des délais de paiement et donc d'optimisation du besoin en fonds de roulement.

Risque lié à l'évaluation des actifs immobiliers

L'évaluation du portefeuille d'actifs immobiliers tertiaires d'Altarea est liée à de nombreux facteurs externes (conjoncture économique, marché de l'immobilier tertiaire, taux d'intérêt...) et internes (taux de rendement et performances des centres) susceptibles de varier de façon significative.

Dans ce cadre, le Groupe fait évaluer son patrimoine deux fois par an par des experts indépendants. La forme des travaux d'expertise réalisés et la méthode retenue pour l'évaluation des actifs sont détaillées au paragraphe 8.3.3.1. (c) « Risques liés aux actifs et à l'activité de foncière » du Rapport du Président sur le contrôle interne. La sensibilité de la valeur du patrimoine est analysée à l'annexe 8.3 des comptes consolidés (chapitre 3 du document de référence) relative aux immeubles de placement et actifs destinés à la vente.

Les rapports condensés des experts immobiliers de la Société figurent intégralement ci-après :

PORTEFEUILLE ALTAREA FRANCE
Actualisation au 31 décembre 2012

1. Contexte général de la mission d'évaluation

❖ Cadre général

Le groupe ALTAREA Cogedim fait réaliser périodiquement des expertises en valeur vénale de l'ensemble de ses actifs immobiliers afin de produire au marché financier chaque semestre (au 30 juin et au 31 décembre) une valorisation de l'ensemble de son patrimoine certifiée par des Experts indépendants.

Dans ce cadre, RCGE a été mandaté pour réaliser la valorisation d'une partie des actifs situés en France métropolitaine, selon une convention signée entre les parties pour les années 2012, 2013 et 2014.

RCGE déclare accomplir sa mission en toute indépendance capitalistique et financière, et disposer des compétences nécessaires à l'expertise des actifs concernés selon l'éthique professionnelle,

RCGE atteste ne pas avoir de conflit d'intérêt pour réaliser cette mission.

La mission est réalisée en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

❖ Mission actuelle

La mission confiée à RCGE au 31 décembre 2012 a consisté en l'actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2012, et la détermination des valeurs vénales selon les conditions d'occupation à la date du 31 décembre 2012.

Le périmètre confié est le suivant :
- 6 retail-parks,
- 9 centres commerciaux (et les actifs rattachés à Toulouse Gramont),
- 2 galeries marchandes de gare,
- 6 autres actifs (alimentaire, pieds d'immeuble,...).

Il est rappelé ici que lorsque le client est preneur aux termes d'un contrat de crédit bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous jacents au contrat et non le contrat de crédit bail. De la même façon, lorsque le bien immobilier est détenu par une société ad hoc la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous jacent et non pas celle de la société.

2. Conditions de réalisations

❖ Eléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du client, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

Ce document est la propriété de RCGE et ne pourra être communiqué à des tiers sauf accord écrit préalable.

PORTEFEUILLE ALTAREA FRANCE / RAPPORT CONDENSE
Actualisation au 31 décembre 2012

❖ Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

Sur le plan national :
- Les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
- La Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
- Les principes posés par le code de déontologie des SIIC.

Sur le plan international, standards reconnus alternativement ou cumulativement :
- Les normes d'expertise européennes de Tegova (The European Group of Valuers' Association) publiées dans son Blue Book : « European valuation standards»,
- Les standards du Red Book de la Royale Institution of Chartered Surveyors (RICS) publiés dans son Red Book.

❖ Méthodologie retenue

Les expertises sont basées sur les méthodes habituellement utilisées pour ces types d'actifs, et notamment les méthodes par le revenu :
- Méthode par capitalisation des revenus, recoupement par l'approche des taux d'efforts,
- Méthode par actualisation des flux nets futurs (Discounted cash-flows).

La méthode par comparaison n'est retenue qu'à titre de recoupement.

3. Valeur vénale globale à la date du 31 décembre 2012

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale à 100% :	1 353 303 000 Euros Droits Inclus 1 288 305 705 Euros Hors Droits
Valeur vénale en quotes-parts de détention :	1 180 674 070 Euros Droits Inclus 1 122 076 780 Euros Hors Droits

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

Fait à Paris, le 21 février 2013

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.

Christopher M. Wicker, BA FRICS
Gérant
The Retail Consulting Group Expertise

Ce document est la propriété de RCGE et ne pourra être communiqué à des tiers sauf accord écrit préalable.

Rapport condensé Société Altaréa décembre 2012

1.1. Contexte général de la mission d'expertise

Cadre général

- Le groupe ALTAREA Cogedim fait réaliser périodiquement des expertises en valeur vénale de l'ensemble de ses actifs immobiliers afin de produire au marché financier chaque semestre (au 30 juin et au 31 décembre) une valorisation de l'ensemble de son patrimoine certifiée par des Experts indépendants.
- Dans ce cadre, DTZ Eurexi a été mandaté pour réaliser la valorisation d'une partie des actifs situés en France métropolitaine, selon une convention signée entre les parties pour les années 2012 à 2014.
- DTZ Eurexi, filiale de DTZ, déclare accomplir sa mission en toute indépendance capitalistique et financière, et disposer des compétences nécessaires à l'expertise des actifs concernés selon l'éthique professionnelle.
- DTZ Eurexi atteste n'avoir aucun conflit d'intérêt pour cette mission.
- La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

Mission actuelle

La mission de DTZ Eurexi de décembre 2012 a consisté en l'expertise des sites avec visite intérieure partielle et extérieure d'une partie du patrimoine, et la détermination des valeurs vénales tenant compte des conditions d'occupation, à la date du 31 décembre 2012.

Le périmètre des sites expertisés, selon la classification d'Altaréa, consiste en 27 sites en exploitation répartis comme suit :

- 16 centres commerciaux et un cinéma,
- 2 Retails Parks,
- 1 hôtel,
- 1 résidence de tourisme,
- 3 autres sites,
- 2 immeubles à usage de bureaux,
- 2 immeubles en développement.

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous jacents au contrat et non le contrat de crédit bail. De la même façon, lorsque le bien immobilier est détenu par une société ad hoc la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous jacent et non pas celle de la société.

1.2. Conditions de réalisation

Eléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et

documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- sur le plan national :
  - les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
  - la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (4ème Edition),
  - principes posés par le code de déontologie des SIIC.
- sur le plan international, standards reconnus alternativement ou cumulativement :
  - les normes d'expertise européennes de Tegova (The European Group of Valuers' Association) publiées dans son guide bleu «European valuation standards».
  - ainsi que les standards du Red Book de The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) publiés dans son « Appraisal and valuation manual » (8ème Edition).

Méthodologie retenue

Les expertises sont basées sur les méthodes habituellement utilisées pour ces types d'actifs, et notamment les méthodes par le revenu :

- méthode par capitalisation des revenus,
- méthode par actualisation des flux nets futurs (Discounted cash-flows).

La méthode par comparaison n'est retenue qu'à titre de recoupement pour certains actifs.

1.3. Valeur vénale globale à la date du 31 décembre 2012

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale en 100 % :
1 377 326 659 € Frais et Droits de mutation inclus

Valeur vénale en quotes-parts de détention :
858 050 362 € Frais et Droits de mutation inclus

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 26 février 2013

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.

Jean-Philippe Carmarans, MRICS
Président Directeur Général

RETAIL VALUATION ITALIA Srl
Piazza del Tricolore, 4
20129 Milano – Italia
Tel. : + 39 02 36 51 51 70
Fax : + 39 02 87 23 55 10
www.retailvaluationitalia.com

ALTAREA ITALIA SRL
Via Crocefisso, 27
20122 Milan - Italie

À l'attention de M. **Olivier Segaricci**

Milan, le 19 Décembre 2012

CERTIFICAT DE VALEUR

Suite à votre lettre de mission du 25 janvier 2011, nous avons le plaisir de vous soumettre notre évaluation en valeur vénale au **31 Décembre 2012** des centres commerciaux du *Portefeuille Altarea Italia*. Dans le détail:

Nom du centre	Localisation
La Corte Lombarda	Bellinzago Lombardo (MI)
Le Due Torri	Stezzano (BG)
La Cittadella	Casale Monferrato (AL)
Le Due Valli	Pinerolo (TO)
Ibleo	Ragusa
Casetta Mattei	Rome

Les expertises de Retail Valuation Italia sont réalisées selon les principes définis par le RICS, Royal Institution of Chartered Surveyors (Red Book).

Nous confirmons que nous agissons en tant qu'experts externes et indépendants.

Les centres ont été visités par un expert qui est habilité pour ce faire selon les règles établies par le RICS. La date de la visite, son étendue et l'identité du visiteur sont mentionnées dans le rapport détaillé de chaque actif.

Il est à noter que, parfois, nous avons dû émettre certaines hypothèses concernant la propriété, la commercialisation future, l'urbanisme, l'état et la maintenance des immeubles et sites incluant la contamination du sol et des eaux, etc. Lorsque nous avons adopté une hypothèse, cette dernière est exposée en détail dans le rapport de l'actif concerné.

Notre expertise a été réalisée selon les informations que vous nous avez communiquées. Ces informations incluent en particulier les surfaces, les grilles locatives ainsi que le détail des chiffres d'affaires des boutiques par secteur d'activité. Le détail des pièces transmises est mentionné dans notre rapport.

Nous avons, pour réaliser notre évaluation, appliqué :

- la méthode par *Capitalisation des Revenus Nets* qui consiste à prendre en considération les revenus locatifs réels nets (hors charges et hors taxes), ainsi que les revenus potentiels sur les surfaces vacantes de l'actif à expertiser. Selon les usages actuellement en vigueur dans notre profession, nous considérerons les « loyers triple nets » pour les immeubles à usage de commerce tels que définis dans la charte de l'expertise en évaluation immobilière. A ce revenu triple net nous appliquerons ensuite un taux de capitalisation estimé par comparaison au marché.
- la méthode par *Actualisation des Revenus Nets Futurs (DCF)* qui consiste à estimer l'ensemble des charges et revenus prévisionnels afférents au bien à expertiser ; estimer la "valeur à terme" à l'issue de la période d'observation (10 ans en général) et actualiser les flux prévisionnels de trésorerie ainsi obtenus afin de déterminer la valeur actuelle du bien immobilier.

Suite à nos analyses et compte tenu de nos méthodes, nous estimons que la valeur vénale des biens du portefeuille au 31 Décembre 2012 **à 100%,** est arrondie à :

€ 409 600 000 Net
(Quatre Cent Neuf Millions Six Cent Mille Euros Net)

Nous avons retenu des droits de mutation à hauteur de 4,00%, soit une valeur totale brute arrondi à € 427 000 000.

Ce document doit être lu conjointement avec les informations contenues dans le rapport d'expertise rédigé pour chaque actif.

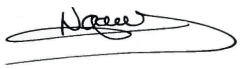
Il est convenu que ce document reste confidentiel et vous est adressé pour votre usage personnel. Aucune responsabilité ne saurait être engagée envers un tiers en vertu de tout ou partie de son contenu. Ni la totalité ni aucune partie de ce document, ou référence à celui-ci, ne pourront êtres inclus dans un document, circulaire ou état sans notre approbation écrite préalable en ce qui concerne la forme et le contexte dans lesquels elles apparaîtront.

Nous vous souhaitons bonne réception de ce rapport et vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de notre considération distinguée.

Christopher M. Wicker, BA FRICS
Gérant
Retail Valuation Italia Srl



Nadège Ganne, MRICS
Responsable Expertise
Retail Valuation Italia Srl



Ce document est la propriété de RVI et ne pourra être communiqué à des tiers sauf accord écrit de RVI.

Risques liés à une défaillance d'Internet ou de la plate-forme technique de RueduCommerce, aux virus et au piratage informatiques

La performance et la fiabilité d'Internet sont des facteurs cruciaux pour attirer et fidéliser les clients de RueduCommerce. RueduCommerce pourrait ainsi être affectée par des événements échappant à son contrôle et susceptibles d'entraîner une interruption prolongée d'une partie importante du réseau Internet ou des serveurs sur lesquels est hébergé son site. L'activité de cette société et sa réputation reposent en outre sur son aptitude à assurer un niveau satisfaisant de performance, de fiabilité et de disponibilité de sa plateforme technique.

Par ailleurs, malgré les efforts déployés par RueduCommerce pour protéger ses systèmes informatiques, les virus et le piratage informatiques pourraient entraîner des retards ou des interruptions de service sur ses systèmes informatiques. Ils pourraient exposer la société RueduCommerce à un risque de mise en jeu de sa responsabilité, d'atteinte importante à son image de marque, ainsi qu'à celle du Groupe, et à la confiance de ses clients, ce qui pourrait la conduire à procéder à des investissements complémentaires pour protéger ses systèmes informatiques, et pour remédier aux dommages éventuellement causés.

6.8.2. RISQUES JURIDIQUE, RÉGLEMENTAIRE, FISCAL ET ASSURANCE

Risques juridique et réglementaire

Le groupe Altarea Cogedim doit se conformer à la réglementation dans divers domaines, notamment l'urbanisme, la construction, les autorisations d'exploitation, l'hygiène et la sécurité, l'environnement, le droit des baux, le droit des sociétés ainsi que la fiscalité, notamment à travers les dispositions du régime SIIC. Le Groupe est également soumis à compter de 2012 aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux activités de commerce électronique, dont l'évolution en France tend à une protection accrue du consommateur. Des variations du cadre réglementaire pourraient imposer à Altarea d'adapter son activité, ses actifs ou sa stratégie, pouvant se traduire par des impacts négatifs en termes de valeur de son patrimoine ou de ses résultats, augmenter les charges ou ralentir, voire empêcher le développement de certaines opérations d'investissements ou de commercialisation.

Dans le cadre normal de ses activités, le groupe Altarea Cogedim est impliqué dans des actions judiciaires et est soumis à des contrôles fiscaux et administratifs. Le Groupe constitue une provision chaque fois qu'un risque est avéré et qu'une estimation du coût lié à ce risque est possible.

Risque de litiges

À la date de dépôt du présent Document de référence, et comme l'indique l'annexe 14.2 des comptes consolidés (chapitre 3) relative aux litiges ou sinistres, aucun nouveau litige significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2012 autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée ou qui ont fait l'objet d'une contestation de la Société.

Les autres provisions sont présentées à l'annexe 8.13 des comptes consolidés.

Risque fiscal lié notamment au statut de SIIC

Altarea a opté pour le régime fiscal des SIIC visé à l'article 208 C du Code général des impôts, lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sous réserve du respect de certaines conditions et de certaines obligations, notamment de distribution. Si Altarea ne respectait pas ces conditions et obligations, elle serait assujettie à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices concernés, ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats.

Par ailleurs, l'atteinte par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert du seuil de 60 % du capital ou des droits de vote entraînerait également la perte du statut. Ainsi, les statuts d'Altarea comportent une limitation des droits de vote au-delà du seuil de 60 %.

En outre, Altarea pourrait faire face à une charge d'impôt supplémentaire en cas de versement de dividendes exonérés à un actionnaire non soumis à l'impôt sur les sociétés ou un impôt équivalent et disposant d'au moins 10 % du capital d'Altarea, si Altarea n'était pas en mesure d'en faire supporter les conséquences au seul actionnaire concerné. Ici encore, les statuts d'Altarea prévoient expressément la prise en charge de ces conséquences par l'actionnaire concerné, mais la Société pourrait rencontrer éventuellement des difficultés de recouvrement ou d'insolvabilité de ces actionnaires si une retenue sur le dividende n'était pas possible.

Enfin, Altarea reste dépendante des évolutions des règles fiscales actuellement en vigueur.

Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées

Altarea estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie, ainsi que ses filiales, sont conformes aux pratiques retenues dans ses secteurs d'activité.

Toutefois, Altarea pourrait être confrontée à un renchérissement du coût de ses polices d'assurance ou pourrait subir des pertes qui ne soient pas intégralement couvertes par les assurances souscrites. Par ailleurs, Altarea pourrait être confrontée, en raison par exemple de capacités limitées disponibles sur le marché de l'assurance, à des découverts d'assurance voire à une impossibilité de couvrir tout ou partie de certains risques.

Le coût, ou en cas de sinistre, l'indisponibilité de couvertures d'assurance appropriées, pourrait avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière d'Altarea.

La politique générale de couverture et les principales assurances souscrites sont détaillées au paragraphe 8.3.3.3. (d) « Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées » du Rapport du Président sur le contrôle interne.

6.8.3. RISQUES SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

Risques liés à la santé ou la sécurité publique (amiante, légionnelle, plomb, installations classées, etc.)

Les actifs d'Altarea peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique ou à la sécurité, notamment l'amiante, la légionnelle, les termites ou le plomb. En sa qualité de propriétaire de ces constructions, installations ou terrains, Altarea pourra être engagée en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations. Une telle mise en jeu de la responsabilité d'Altarea pourrait avoir un impact négatif sur son activité, ses perspectives et sa notoriété. Afin de limiter ces risques, Altarea respecte la réglementation applicable en la matière et adopte une politique préventive consistant à faire des diagnostics et, le cas échéant, des travaux de mises en conformité.

Risques sociaux et environnementaux

Risques sociaux

Comme toute entreprise, Altarea Cogedim est potentiellement exposé à des risques sociaux et ces derniers sont avant tout liés à sa forte croissance : intégration par les collaborateurs de toutes les nouvelles réglementations et contraintes professionnelles, volonté des collaborateurs d'être associés aux résultats de l'entreprise, intensité de l'information donnée afin de partager les lignes stratégiques, les projets et évolutions importantes du Groupe, capitalisation sur les meilleurs profils. Ces facteurs influent sur la motivation forte que nécessite le rythme de développement de l'entreprise.

Risques environnementaux

La position d'opérateur construisant, exploitant et gérant des ensembles immobiliers expose le groupe Altarea Cogedim à un certain nombre de risques environnementaux touchant principalement aux nouvelles réglementations thermique et environnementale énoncées dans la loi Grenelle ainsi que dans ses différents décrets d'application pour l'ensemble des nouvelles réalisations. Le Groupe est également impacté par l'ambition environnementale du Grenelle 2 portant sur l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des bâtiments existants. Pour répondre à ces enjeux, le Groupe a engagé dès 2010 une démarche de progrès afin de permettre d'anticiper ces nouveaux impératifs énergétiques et environnementaux pour l'ensemble de la production neuve et de mettre en place un reporting précis et systématique des performances environnementales et énergétiques de son patrimoine immobilier (voir paragraphe 8.3.3.4. (b) « Risques sociaux et environnementaux » du Rapport du Président sur le contrôle interne).

6.8.4. RISQUES ASSOCIÉS À LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET AUX CAPACITÉS FINANCIÈRES D'ALTAREA

Risques de liquidités – Capacité d'endettement – Respect des covenants bancaires

Altarea finance une partie de ses investissements par endettement, à taux fixe ou à taux variable et par recours aux marchés de capitaux. Altarea pourrait ne pas toujours disposer de l'accès souhaité aux marchés de capitaux ou obtenir les fonds nécessaires à des conditions moins favorables qu'escompté. Ce type de situation pourrait s'expliquer, par exemple par une crise des marchés obligataires ou des marchés actions, par des événements graves affectant le secteur immobilier, ou par toute autre modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionnariat d'Altarea susceptible d'influer sur la perception que les investisseurs ont de la qualité de son crédit ou de l'attrait d'un investissement dans le Groupe.

Compte tenu de sa situation financière à la date de dépôt du présent Document de référence, Altarea estime ne pas présenter de risques de liquidités.

En outre, dans le cadre des conventions de crédit conclues entre Altarea et ses partenaires financiers, Altarea en sa qualité d'emprunteur est tenu à certains engagements ou obligations. Ces engagements et obligations font référence à la communication d'éléments financiers, comptables, juridiques et opérationnels, d'éléments prévisionnels ainsi qu'au respect de covenants définis précisément dans chaque contrat. Le non-respect de ces engagements ou obligations pourrait entraîner soit un cas de défaut ou un cas de défaut potentiel ayant pour conséquence principale le remboursement par anticipation de la totalité ou d'une partie des encours. Cette situation pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière et l'activité de la Société.

L'annexe 11 des comptes consolidés (chapitre 3 du document de référence) fournit la situation de trésorerie et expose les principaux covenants financiers qu'Altarea et ses filiales se sont obligées à respecter.

Au 31 décembre 2012 et à la date de dépôt du présent Document de référence, tous les covenants sont contractuellement respectés par la (les) société(s) concernée(s).

Risque de taux et couverture de taux

En ce qui concerne le risque de taux, l'annexe 11 des comptes consolidés (chapitre 3 du document de référence) montre la sensibilité au risque de taux sur l'ensemble du portefeuille des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

Risque de contrepartie

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

Risque sur actions

Au 31 décembre 2012, Altarea considère qu'elle n'est pas exposée de manière significative au risque sur actions.

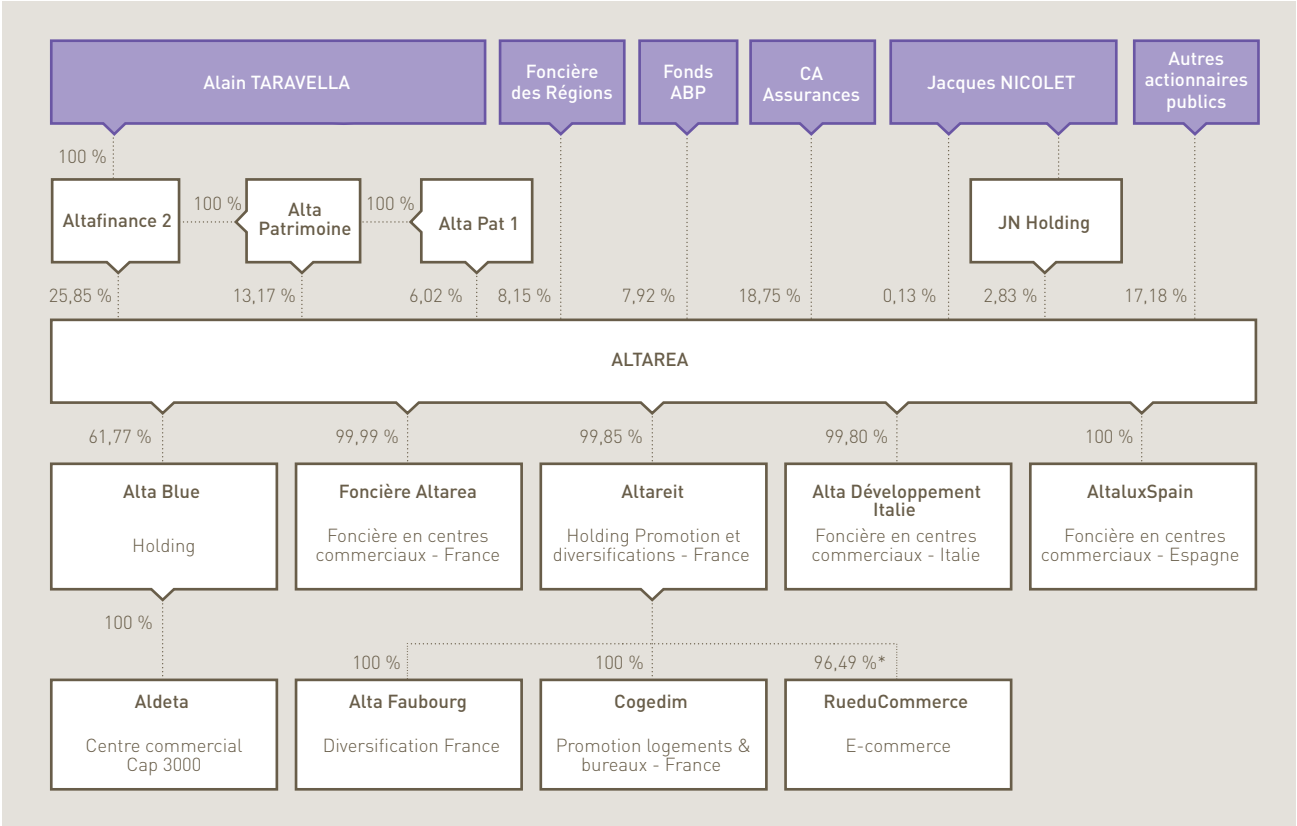
Risque de change

À la date de dépôt du présent document, Altarea réalise la totalité de son chiffre d'affaires dans la Zone Euro et paye presque exclusivement ses dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euros. Altarea n'est donc pas exposée de manière significative au risque de change.

6.8.5. RISQUES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS

Altarea est partenaire ou associé d'autres acteurs économiques au sein de structures ou dans le cadre de protocoles d'accord, principalement destinées à réaliser conjointement des projets de développement. Ces situations peuvent engendrer dans certaines circonstances des conflits d'intérêts avec les partenaires ou les associés.

6.9. ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ AU 31 DÉCEMBRE 2012



La société Altarea joue un rôle de centralisateur de la trésorerie du Groupe. L'annexe 11 des comptes consolidés figurant en troisième partie du présent document de référence, relative aux instruments financiers et risques de marché donne des informations sur les principaux covenants bancaires. Les principaux actifs et les emprunts éventuels correspondants sont logés dans les filiales dédiées aux opérations correspondantes.

Les mandats assumés par les dirigeants et mandataires sociaux de la société Altarea dans les filiales sont détaillés dans la septième partie du présent document.

* *La participation d'ALTAREIT dans RUEDUCOMMERCE est détenue par l'intermédiaire de la société ALTA PENTHIEVRE et de la société ALTACOM, filiale et sous-filiales détenues à hauteur de 100 % de leur capital. Une offre publique de retrait avec retrait obligatoire des minoritaires a été annoncée le 27 février 2013 par ALTACOM. La participation du Groupe devrait ainsi être portée à 100 % du capital de RUEDUCOMMERCE.*

6.10. HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

1994 : Fondation d'Altarea par Alain Taravella et par Jacques Nicolet.

1995 : Prise de contrôle du Gerec, société spécialisée dans la réalisation de centres commerciaux créée en 1973. Altarea remporte le concours lancé par la Ville du Havre pour la réalisation de l'Espace Coty.

1996 : Altarea remporte le concours lancé par la Ville de Roubaix pour la réalisation de l'Espace Grand'Rue. Livraison d'un immeuble de logements à Asnières. Prise de contrôle d'Espace aménagement, structure de gestion des actifs commerciaux de la Foncière Rallye.

1997 : Lancement de Bercy Village.

1999 : Ouverture de l'Espace Coty au Havre.

2000 : Achèvement de Bercy Village.

2001 : Démarrage de l'activité en Italie avec la création d'Altarea Italia.

2002 : ouverture des centres commerciaux : Espace Jaurès à Brest, Espace Grand'Rue à Roubaix, Côté Seine à Argenteuil, Boutiques Gare du Nord à Paris. Démarrage de l'activité Retail Park avec la création de Compagnie Retail Park. Entrée de fonds gérés par Morgan Stanley dans le capital d'Altarea à hauteur de 20 %.

2003 : Altarea remporte les concours de Carré de Soie (Vaulx-en-Velin/Villeurbanne), Porte Jeune (Mulhouse), L'Aubette (Strasbourg). Altarea Italia conclut un accord de partenariat pour la réalisation d'un centre commercial à Rome (Casetta Mattei Center). Livraison de 117 logements à Argenteuil.

2004 : Démarrage de l'activité en Espagne avec la création d'Altarea España. Acquisition d'Imaffine et fusion-absorption d'Altarea par Imaffine. Altarea est coté sur l'Eurolist d'Euronext Paris. Achèvement des Tanneurs à Lille.

2005 : Le Groupe Altarea opte pour le régime SIIC. Ouverture du centre Casetta Mattei à Rome.

2006 : Acquisition du portefeuille d'actifs de Bail Investissement Foncière. Prise de participation dans RosEvroDevelopment (opérateur immobilier russe).

2007 : Acquisition de Cogedim. Adaptation des structures au régime SIIC 4, transformation d'Altarea en société en commandite par actions. Le Groupe devient premier actionnaire, aux côtés de l'État, avec 34 % du capital, de la Semmaris (Société d'économie Mixte d'aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de la région parisienne) qui gère le Marché d'Intérêt National (MIN) de Rungis, premier marché de gros alimentaire du monde en volume, 7,5 millions d'euros de chiffre d'affaires, dans le cadre d'un contrat de concession courant jusqu'en 2034. Ouverture de 5 centres commerciaux en France et en Italie. Simplification de la structure de l'actionnariat de la Société par fusion entre les sociétés Altafinance et Altarea.

2008 : Augmentation de capital de 375 millions d'euros ; entrée du fonds de pension ABP au capital d'Altarea. Réorganisation par métiers, se traduisant notamment par la filialisation des sociétés des secteurs promotion et diversification sous Altareit, société également cotée sur l'Eurolist de NYSE Euronext Paris.

2009 : Renaissance d'un lieu mythique : La Salle Wagram. Altarea Cogedim se lance dans le défi de l'écologie et du développement durable : Altarea Cogedim reçoit une des trois premières certifications HQE® Commerce (haute qualité environnementale) pour son centre commercial Okabe au Kremlin Bicêtre. Certification NF Logement Démarche HQE® de l'ensemble des logements.

2010 : Acquisition du centre commercial Régional Cap 3000 à Nice. Altarea Cogedim démarre l'aménagement de l'ancien hôpital Laennec en créant, au cœur de Paris, dans le 7e arrondissement, un nouveau « quartier de ville ». Altarea Cogedim investit dans les énergies renouvelables en entrant dans le capital de 8 minutes 33.

2011 : En partenariat avec le fonds ABP et Prédica, le Groupe Altarea constitue, Alta Fund, un véhicule d'investissement en immobilier d'entreprises doté de 350 millions d'euros de fonds propres[1]. Le Groupe dépose une offre publique d'achat sur les actions de RueduCommerce, opérateur d'e-commerce et annonce le franchissement du seuil du tiers du capital de cette société le 29 décembre 2011 par l'intermédiaire de la société Altacom dont le Groupe détient 80 % du capital et 20 % restent détenus par les fondateurs de cet opérateur.

2012 : À l'issue de la réouverture de l'offre publique d'achat, le Groupe détient 96,5 % du capital et des droits de vote de RueDuCommerce. Altarea porte à 61,77 % sa participation dans le capital d'Alta Blue, qui détient en totalité les titres d'Aldeta, société propriétaire du Centre Commercial Régional CAP 3000 à Nice. Le Groupe lève 530 millions d'euros de financements corporate, dont 250 millions d'euros d'obligations.

6.11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

La Direction Études et Prospective du pôle foncier en centres commerciaux comporte cinq salariés. Elle apporte une aide concrète sur les évolutions nécessaires du patrimoine, grâce à un éclairage opérationnel sur les évolutions du commerce. Elle a la responsabilité des études de potentiel et procédures d'autorisations commerciales (CDAC, SCOT...) et du lien avec les équipes concernées (Développement, Valorisation, Opérationnel, Juridique, Commercial...) avec le soutien du Responsable des études et d'une chargée d'études. La Direction Études & Prospective coordonne également le travail d'analyse économique et concurrentielle du patrimoine.

(1) 600 millions aujourd'hui.

7 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

7.1. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE 254

7.1.1. Gérance 254
7.1.2. Associé commandité 255
7.1.3. Conseil de Surveillance 256

7.2. RÉMUNÉRATION 262

7.2.1. Présentation 262
7.2.2. Information sur les rémunérations 264

7.3. ABSENCE DE CONFLITS D'INTÉRÊTS 268

7.4. ABSENCE DE CONTRÔLE ABUSIF 268

7.4.1. Nature du contrôle de la Société 268
7.4.2. Mesures prévenant un contrôle abusif 268
7.4.3. Absence de contrôle abusif 268

7.5. CONDAMNATIONS, FAILLITES, INCRIMINATIONS 269

7.6. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE 269

7.7. ABSENCE DE CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE 269

7.8. DIRECTION 269

7.9. CONFORMITÉ AU RÉGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 270

Le rapport du Président du Conseil de Surveillance (8e partie) détaille la composition et le fonctionnement du Conseil de Surveillance et de ses Comités spécialisés, ainsi que les limites des pouvoirs de la Gérance. La présente section a pour objet de compléter cette section et le cas échéant les annexes des comptes consolidés sur la Direction Générale de la Société.

7.1. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

La société Altarea est organisée sous la forme de société en commandite par actions.

Elle est gérée et administrée par une Gérance. Le contrôle permanent de sa gestion est assumé par le Conseil de Surveillance.

7.1.1. GÉRANCE

a) Composition

En 2012, la Gérance a été assumée par Alain Taravella et la société Altafi2 dont Alain Taravella est par ailleurs le Président.

Alain Taravella

Alain Taravella a été nommé cogérant le 26 juin 2007 pour une durée de 10 années. De nationalité française, il est né en 1948 à Falaise (14). Diplômé d'HEC. De 1975 à 1994, Alain Taravella a exercé des responsabilités au sein du groupe Pierre & Vacances dont il a été nommé Directeur Général à compter de 1985. En 1994, il a créé et dirigé depuis lors le groupe Altarea.

MANDATS ACTUELS D'ALAIN TARAVELLA

Cogérant de SCA	Président de SAS	Président et Administrateur de sociétés étrangères	Président et Membre du Conseil de Surveillance	Président-Directeur Général de SA
Altarea[1] Altareit[1][2]	Altafinance 2 Alta Patrimoine Altafi 2 Altafi 3 Altafi 4 Alta Pat 1	Altarea Inc.[2][3] Altarea Italia SRL[2][3] Altarea España[2][3] Altarag Srl[2][3]	Cogedim (SAS)[2] Altarea France (SNC)[2]	Aldeta[2]

Monsieur Alain Taravella siège en outre au Conseil d'Administration d'Alta Blue, de Boursorama, de la SEMMARIS en qualité de représentant légal de la société Altarea ; au Conseil d'Administration d'Altacom en qualité de représentant permanent d'Alta Penthièvre ; au Conseil d'Administration de RueduCommerce[1] en qualité de représentant d'Altacom. Il est également représentant d'Alta Patrimoine, Gérante des sociétés SCI Matignon Toulon Grand Ciel, SNC ATI et SNC Altarea Commerce ; représentant d'Altafinance 2, Gérante de la SCI Sainte Anne ; représentant d'Alta Faubourg, Présidente d'Alta Montaigne.

Il est précisé que la société Altarea est Président des sociétés : Alta Blue[2], Alta Développement Italie[2], Alta Rungis[2], Alta Delcassé[2], Membre du Comité d'AltaFund Value-Add I et cogérant des sociétés : Alta Spain Castellana BV[2][3], Alta Spain Archibald BV[2][3], Altalux Spain[2][3], Altalux Italy[2][3].

AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES ET QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Président des SAS Foncière Altarea[2], Altafi, Altapar, Altafinance.

Président et Membre du Conseil de Surveillance de la société Altarea France[2] sous son ancienne forme de SAS.

Membre du Conseil de Surveillance de la société Restauration Bercy[2].

Représentant Altarea, Présidente des sociétés Alta Développement Espagne[2], Alta Développement Russie[2] et Alta Cité.

Administrateur de la société étrangère SSF III zhivago holding Ltd[2][3].

(1) Sociétés cotées.
(2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par Altarea.
(3) Sociétés étrangères.

Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la société, Alain Taravella détenait directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Altafinance 2, Alta Patrimoine et Alta Pat 1 qu'il contrôle et des membres de sa famille, 5 059 249 actions de la société Altarea.

Société Altafi 2

La société Altafi 2 étant par ailleurs l'associé commandité de la Société, elle est présentée ci-dessous au paragraphe 7.1.2.

b) Nomination et cessation des fonctions (article 13 des statuts)

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérants, ayant ou non la qualité d'associé-commandité.

Le Gérant peut être une personne physique ou morale.

La limite d'âge pour les fonctions de Gérant personne physique est fixée à 75 ans. Si un des Gérants est une personne morale, cette limite d'âge prévue s'applique également à ses dirigeants, personnes physiques.

Le mandat de Gérant est d'une durée de dix ans, renouvelable.

Chaque Gérant souhaitant démissionner doit prévenir les autres Gérants, les commandités et le Conseil de Surveillance, par lettres recommandées avec accusé de réception, trois mois au moins avant la date à laquelle cette démission doit prendre effet, ceci sauf accord donné par les associés commandités.

Lorsque les fonctions d'un Gérant prennent fin, la Gérance est exercée par le ou les Gérants restant en fonction, sans préjudice du droit des commandités de nommer un nouveau Gérant en remplacement ou de renouveler le Gérant sortant.

En cas de cessation des fonctions d'un Gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux Gérants ou au renouvellement du Gérant unique sortant dans les conditions prévues au paragraphe 13.3 des statuts. Dans l'attente de cette ou ces nominations, la Gérance est assurée par le ou les commandités qui peuvent alors déléguer tous pouvoirs nécessaires pour la direction des affaires sociales jusqu'à la nomination du ou des nouveaux Gérants.

Chaque Gérant peut être révoqué, sans qu'il soit besoin d'un motif, par décision unanime des commandités, étant précisé que si le Gérant est également associé commandité, la décision de révocation est prise à l'unanimité des commandités autres que le Gérant commandité. La Société ne comptant actuellement qu'un seul associé commandité assumant de surcroît les fonctions de Gérant, cette révocation est ainsi inenvisageable aussi longtemps que cette situation demeurera.

Chaque Gérant peut être également révoqué dans les conditions prévues par la loi, à la suite d'une action judiciaire, par décision judiciaire définitive et non susceptible d'appel, constatant l'existence d'une cause légitime de révocation.

Lorsque le Gérant a la qualité d'associé commandité, la perte de cette qualité entraîne simultanément, automatiquement et de plein droit la perte de sa qualité de Gérant.

Le Gérant qui perd sa qualité de Gérant a droit, pour solde de tout compte, au versement par la Société, prorata temporis, de sa rémunération fixe visée à l'article 14.1 des statuts ci-dessous jusqu'au jour de la perte de sa qualité et de tout remboursement de frais de toute nature auquel il a droit, conformément à l'article 14.3.

Au cours de l'existence de la Société, tout nouveau Gérant est désigné à l'unanimité des commandités, sans que l'accord ou l'avis du Conseil de Surveillance ou de l'assemblée ne soit nécessaire.

c) Pouvoirs (article 13 des statuts)

Chaque Gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les présents statuts aux assemblées d'actionnaires et au Conseil de Surveillance.

Conformément à la loi, chaque Gérant peut autoriser et consentir au nom de la Société toute caution, aval et garantie qu'il juge raisonnable.

Chacun des Gérants peut déléguer partie des pouvoirs lui appartenant, à une ou plusieurs personnes employées ou non par la Société et ayant ou non avec celle-ci des liens contractuels ; une telle délégation n'affectera en rien les devoirs et responsabilités du Gérant en ce qui concerne l'exercice de tels pouvoirs.

Le ou les Gérants doivent donner tout le soin nécessaire aux affaires de la Société.

7.1.2. ASSOCIÉ COMMANDITÉ

a) Identité

La société Altafi 2 est une société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 38 000 euros divisé en 38 000 actions détenues en totalité par la société Altafinance 2, elle-même contrôlée par Monsieur Alain Taravella. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 501 290 506 RCS PARIS.

Le Président de la société Altafi 2 est Monsieur Alain Taravella. Son mandat a une durée illimitée.

Le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la société Altafi 2 dans la société Altareit[2] a pris fin le 2 janvier 2012 suite à sa démission. Depuis cette date, elle est Gérante de la société Altareit[2]. Elle est co-Gérante d'Altarea et représente Altareit, Présidente d'Alta Penthièvre.

Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la société, Altafi 2 détenait 10 actions de la société Altarea.

(2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par Altarea.
(3) Sociétés étrangères.

b) Nomination et cessation des fonctions (article 24)

La nomination d'un ou plusieurs nouveaux commandités est décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires, sur proposition unanime des commandités ou du commandité.

En cas de décès ou d'incapacité d'un commandité personne physique ou tout autre cas de perte de la qualité d'associé commandité, la Société n'est pas dissoute et continue avec les associés restants. Il en est de même en cas de liquidation d'un commandité personne morale.

Toute opération de fusion entraînant l'absorption du Gérant ou de l'associé commandité par une société contrôlée par Alain Taravella au sens de l'article L. 233-3 I du Code de commerce entraînera le transfert au profit de la société absorbante des droits de commandité ou de Gérant, selon le cas, pour autant que ladite société absorbante demeure contrôlée par Alain Taravella.

7.1.3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les éléments concernant la nomination et la cessation des fonctions des membres du Conseil de Surveillance, leurs pouvoirs et les dates de leur nomination et celles de l'expiration de leurs mandats sont énoncées dans la section 8 relative au rapport du président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne. Ce paragraphe détaille l'identité des membres et leurs mandats dans d'autres sociétés :

Conformément à l'article 15.2 des statuts, il est précisé que les membres du Conseil de Surveillance sont nommés ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires et que les actionnaires ayant la qualité de commandités (Altafi 2 à la date de ce document en supposant que celle-ci détiendrait des actions) ne peuvent participer au vote des résolutions correspondantes.

Le Conseil de Surveillance ne comprend actuellement aucun représentant élu par les salariés et aucun autre membre que ceux qui sont énoncés ci-dessous et dont la liste figure également dans la section 8 relative au rapport du président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne.

Jacques Nicolet – Président

De nationalité française, Jacques Nicolet est né à Monaco en 1956. De 1984 à 1994, Jacques Nicolet a été directeur de programmes, directeur du développement et directeur général adjoint du groupe Pierre & Vacances. En 1994, il a été associé à la création du Groupe Altarea dont il a été successivement le directeur général délégué et, depuis la transformation en société en commandite par actions, le président du Conseil de Surveillance.

MANDATS ACTUELS DE JACQUES NICOLET

Président du Conseil de Surveillance de SCA	Membre du Conseil de Surveillance	Président de SAS	Cogérant / Gérant	Président et/ou Administrateur de sociétés étrangères
Altarea[1] Altareit[1][2]	Altarea France[2] (SNC) Cogedim (SAS)[2]	JN Holding JN Investissement	Damejane, 14 rue des Saussaies, JN Participations	SA Productions de Monte-Carlo[3], Altarea Italia SRL[2][3], Altarea España[2][3], Altarag Srl[2][3]

Représentant permanent de la société ALTA RUNGIS[2] au Conseil d'Administration de la SEMMARIS.

Il est précisé que la société JN Holding est président des sociétés JN Automotive (cette dernière est Président de OAK Invest, JN Properties et Immobilière Dame Jane, et que la société JN Investissements est président de la société OAK Racing et Administrateur de la société ABM Holding.

AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Président du Conseil d'Administration et DG de la SA Sillon[2].

Président des SAS Les Halles du Beffroi[2], JN Investissements et Cogedim (Compagnie Altarea Habitation)[2].

Président du Conseil de Surveillance (et auparavant Directeur Général) de la SAS Altafinance.

Gérant de la SARL Saulnier Racing.

Administrateur d'Altapar SAS.

Administrateur de la société étrangère SSF III Zhivago Holding Ltd[2][3].

Représentant de JN INVESTISSEMENTS, Gérante de la SNC Cap Sud-Est.

(1) Sociétés cotées.
(2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par Altarea.
(3) Sociétés étrangères.

Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, Monsieur Nicolet détenait directement et indirectement, par l'intermédiaire de la société JN HOLDING qu'il contrôle 323 042 actions de la société Altarea.

Gautier Taravella – membre

De nationalité française, Gautier Taravella est né en 1980 à Maisons-Laffitte (78). Il a été nommé membre le 26 juin 2007 et son mandat expire à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012. Gautier Taravella est le fils d'Alain Taravella.

MANDATS ACTUELS DE GAUTIER TARAVELLA :

Membre du Conseil de Surveillance d'Altarea[1].

Directeur Général d'Altafinance 2.

AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Membre du Conseil de Surveillance de la SAS Altafinance.

Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, Gautier Taravella détenait personnellement 56 750 actions de la société Altarea.

Matthieu Taravella – membre

De nationalité française, Matthieu Taravella est né en 1978 à Paris 16e. Il a été nommé administrateur le 26 juin 2007 et son mandat expire à l'issue de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012. Matthieu Taravella est aussi administrateur et secrétaire d'Altarea Inc. Matthieu Taravella est le fils d'Alain Taravella.

MANDATS ACTUELS DE MATTHIEU TARAVELLA :

Membre du Conseil de Surveillance de la SCA Altarea[1].

Directeur Général d'Altafinance 2.

AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Membre du Conseil de Surveillance de la SAS Altafinance.

Director/vice-président d'Altarea Inc[2][3].

Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, Matthieu Taravella détenait 57 011 actions de la société Altarea.

Société Altarea Commerce – membre

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent, la société Altarea Commerce est représentée aux réunions du Conseil de Surveillance par tout mandataire *ad hoc*.

La société Altarea Commerce est une société en nom collectif dont le siège est à PARIS (75008) 8 Avenue Delcassé répertoriée sous le numéro 414 314 344 RCS Paris. Elle a pour Gérant la société Alta Patrimoine, représentée par son Président Monsieur Alain Taravella.

La société Altarea Commerce est membre du Conseil de Surveillance d'Altarea et n'exerce aucun autre mandat

Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, Altarea Commerce détenait 1 action de la société Altarea.

Société Alta Patrimoine – membre

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent, la société Alta Patrimoine est représentée aux réunions du Conseil de Surveillance par tout mandataire *ad hoc*.

La société Alta Patrimoine est une société par actions simplifiée dont le siège est à PARIS (75008) 8 avenue Delcassé répertoriée sous le numéro 501 029 706 RCS Paris.

Son Président est Monsieur Alain Taravella.

AUTRES MANDATS EXERCÉS PAR LA SOCIÉTÉ ALTAPATRIMOINE :

Membre du Conseil de Surveillance d'Altarea et d'Altareit.

Gérant de la SCI MATIGNON TOULON GRAND CIEL et des SNC ATI et ALTAREA COMMERCE.

Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, Alta Patrimoine détenait 1 437 228 actions de la société Altarea.

Société PREDICA – Crédit Agricole Assurances – membre

Son représentant permanent est Émeric Servin.

Émeric Servin

De nationalité française, Émeric Servin est né en 1949 à Versailles (78). Licence en droit et DESS de droit public. CESA Finances/HEC.

(1) Sociétés cotées.
(2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par Altarea.
(3) Sociétés étrangères.

MANDATS ACTUELS D'ÉMERIC SERVIN

Président de Conseil d'Administration	Représentant permanent de Predica	Administrateur	Gérant et Cogérant de SCI	Président du Conseil de Surveillance
SA Francimmo Hôtels SAS Resico OPCI Bureaux OPCI Commerces OPCI Iris Invest OPCI Camp Invest OPCI Messidor	Au CS d'Altaréa[1], de Foncière des Murs[1], et de Ofelia Au CA de Foncière Développement Logements[1], OPCI CAA Commerces 2, OPCI B2 Hôtels Invest, SCI Rivoli Avenir Patrimoine	des filiales de Foncière Hypersud : Alcala, Vigo et Grece SA Foncière Hypersud Aldeta[2] Alta Blue[2]	SCI Le Village Victor Hugo, (145) SCI IMEFA, (19) SCI FEDER, SCI Carpe Diem, SCI Montparnasse Contentin SCI Euromarseille 1, SCI Euromarseille 2, SCI Dalhia	SCPI Unipierre Assurance

AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Président du Conseil d'Administration SA B. Immobilier, SA Foncière Hypersud.

Représentant de Predica au Conseil d'Administration d'OPCI France Régions Dynamique, au Conseil de Surveillance de Lion SCPI.

Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, Predica détenait 2 045 825 actions de la société Altarea.

À la connaissance de la Société, Émeric Servin ne détient personnellement aucune action de la société Altarea.

Françoise Debrus – membre – présidente du Comité d'audit

De nationalité française, Madame Debrus est diplômée de l'École nationale du génie rural des eaux et des forêts et de l'Institut national agronomique Paris-Grignon. 1984-1987 : Responsable du service économie et productions agricoles au ministère de l'Agriculture et de la Forêt. Depuis 1987 dans le groupe Crédit Agricole : inspecteur puis chef de mission au sein de l'inspection générale de la Caisse nationale de Crédit Agricole (CNCA), puis responsable du contrôle de gestion et ensuite de la gestion financière d'Unicredit. Responsable de la division collecte/crédit à la direction des finances de Crédit Agricole SA (1997). Chef du service finances et fiscalité de la Fédération nationale du Crédit Agricole (2001). Directeur financier de la Caisse régionale d'Île-de-France (2005). Depuis le 2 mars 2009, Françoise Debrus a rejoint Crédit Agricole Assurances, en qualité de directeur des investissements.

MANDATS ACTUELS DE FRANÇOISE DEBRUS :

Membre du Conseil de Surveillance d'Altarea[1], Foncière Développement Logement[1], Foncière des Murs[1].

Représentant permanent de Predica, comme Administrateur des sociétés Eurosic[1] et Medica.

Administrateur de Ramsay santé.

AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Administrateur de SOCADIF et SICAV Portfolio Stratégie de CAAM.

Représentant permanent de Predica, Administrateur de Foncière des Régions et de Crédit Agricole Immo. Promotion et Membre du Conseil de Surveillance de Foncière Paris France SA.

Françoise Debrus n'exerce aucun autre mandat.

Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, Françoise Debrus détenait 2 actions de la société Altarea.

Foncière des Régions – membre

Son représentant permanent est Olivier Estève.

Olivier Estève

De nationalité française, Olivier Estève est né en 1964. Ingénieur ESTP (1989). Après une carrière au sein du groupe Bouygues Bâtiments (Screg Bâtiment) comme ingénieur commercial puis en qualité de directeur du développement, Olivier Estève a rejoint le groupe Foncière des Régions comme membre du directoire en charge de la direction immobilière.

(1) Sociétés cotées.
(2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par Altarea.
(3) Sociétés étrangères.

MANDATS ACTUELS D'OLIVIER ESTÈVE

Représentant permanent de FONCIÈRE DES RÉGIONS, Membre du Conseil de Surveillance	Président du Conseil d'Administration	Directeur Général Délégué	Administrateur de SA	Membre du Conseil de Surveillance	Président de SAS	Administrateur de sociétés de droit étranger[3]
Altarea[1]	Urbis Park, BP 3000, Office CB 21	Foncière des Régions[1]	Urbis Park, BP 3000, Office CB 21	Foncière des Murs[1]	FDR 2 GFR Services	Ulysse Trefonds SA, Beni Stabili SpA[1], Iris Trefonds SA et Sunparks Trefonds

Gérant de : Foncière des Régions Développement, GFR Ravinelle, Euromarseille Invest, SCI Euromarseille 1, SCI Euromarseille 2, FDR 4, FDR 5, FDR 6, FDR 7, SNC Latecoere, SNC Late, BGA Transactions, FR Immo, Federation, Foncière Electimmo, Foncière Margaux, SARL du 174 avenue de la République, SARL du 25-27 Quai Felix-Faure, SARL du 2 rue Saint-Charles, SARL du 106-110 rue des Troenes, SARL du 11 rue Victor Leroy, Telimob Paris SARL, SCI Imefa 127, SCI Atlantis, SCI 11 place de l'europe, EURL languedoc 34, SCI Pompidou Metz, SNC palmer plage, SNC palmer transactions, SNC foncière palmer, SCI palmer Montpellier, SCI dual center, Lénopromo.

Représentant permanent de FDR 3, Administrateur de Foncière Développement Logements[1].

Représentant permanent de Foncière des Régions, Administrateur de Technical Property Fund 1.

AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Membre du Directoire de Foncière des Régions[1].

Président du Conseil d'Administration de SPM – Maintenance.

Président-Directeur Général d'Urbis Park.

Président du Conseil de Surveillance de Foncière Europe Logistique[1].

Président des SAS Urbis Park Services, FDR 8, Foncière des Régions Développement.

Gérant de SNC Late, SNC Latecoere, SARL du 174 avenue de la République, Bionne, Telimob Pivot, Financière Palmer, Akama, Telimob Est, Telimob Nord, Telimob Ouest, Telimob Paca, Telimob Rhône Alpes, Telimob Sud Ouest, IMEFA 106, SARL DU 23.37 rue Diderot, FDR Logements, SARL du 96 Avenue de Prades.

Représentant permanent de Foncière des Régions comme Membre du Conseil de Surveillance de Foncière Europe Logistique et Foncière des Murs[1] et comme Membre du Conseil d'Administration d'Altapar[2].

Représentant permanent de Coetlosquet, administrateur de Foncière Développement.

Administrateur de la société de droit étranger : Immobilière Batibail Benelux SA[3].

Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, la société Foncière des Régions détenait 889 250 actions de la société Altarea. À la connaissance de la Société, Olivier Estève ne détient personnellement aucune action de la société Altarea.

Société Opus Investment BV

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent, la société Opus Investment BV est représentée aux réunions du Conseil de Surveillance par tout mandataire ad hoc.

La société Opus Investment dont le siège est à Amsterdam (1017 BT), aux Pays-Bas, 483 Herengracht est une BV inscrite au Registre du commerce de la Chambre de commerce d'Amsterdam sous le numéro 34222430. Cette société n'est pas cotée. Elle est de nationalité étrangère et ne fait pas partie du Groupe Altarea.

Les Directors d'Opus Investment BV sont Severijn Van der Veen et Christian de Gournay.

La société Opus Investment BV n'exerce aucun autre mandat.

Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, la société Opus Investment BV détenait 91 548 actions de la société Altarea.

Société JN Holding – membre

Son représentant permanent est Olivier Dubreuil.

Olivier Dubreuil

Olivier Dubreuil est né le 27 décembre 1955 à Marseille (13). De nationalité française, diplômé de l'ESCP Europe, Olivier Dubreuil a été notamment responsable du Département Matières Premières d'Usinor, puis du département Matières Premières d'Arcelor et il a assumé la direction générale d'Arcelor Mittal Purchasing jusqu'en 2009.

(1) Sociétés cotées.
(2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par Altarea.
(3) Sociétés étrangères.

MANDATS ACTUELS D'OLIVIER DUBREUIL

Président	Vice-Président	Vice-Président et Membre du Conseil de Surveillance	Directeur Général	Administrateur	Membre du Conseil de Surveillance
Ovet Holding[3], Ovet BV[3]	HP COMPOSITES Italie[3]	EMO[3], EKOM[3]	Étude Conseil Diffusion Internationale Matériels Équipements, ECODIME	Atic Services Manufrance[3]	Altaréa[1], Altareit[1][2], et CFNR

Censeur d'Amundi Oblig Internationales.

AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Président d'Atic Services et Dubreuil Conseil.

Administrateur de CFL Cargo[3].

Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, JN Holding détenait 308 926 actions de la société Altarea.

À la connaissance de la Société, Monsieur Olivier Dubreuil ne détient personnellement aucune action de la société Altarea.

Société APG (Fonds ABP) – membre

Son représentant permanent est Alain Dassas.

Alain Dassas

De nationalité française, Alain Dassas est diplômé de l'ESCP Europe et titulaire d'un Master en économétrie et d'un Master en science de gestion de l'Université de Stanford. Alain Dassas a commencé sa carrière en 1973 à la Chase Manhattan Bank. En 1983, il a rejoint le groupe Renault et a occupé successivement les postes de : directeur du bureau de représentation à New York, directeur des relations bancaires et des marchés financiers, directeur financier de Renault Crédit International, directeur des opérations financières puis directeur des services financiers. En 2003, Alain Dassas a été membre du Comité de direction du groupe Renault puis Président de Renault F1 Team. En 2007, Alain Dassas est devenu membre du Comité exécutif de Nissan Motor Company à Tokyo. Depuis 2010, Alain Dassas intervient en tant que consultant pour le groupe Renault et est directeur financier de Segula Technologies.

MANDATS ACTUELS D'ALAIN DASSAS

Administrateur : Strategic Initiatives (Londres)[3].

AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Administrateur de Renault Samsung(Pussan-Corée), de Segula Technologies (Paris), Renault Finance (Lausanne)[3] et Hardware Infogérance (Paris).

Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, APG détenait 864 551 actions de la société Altarea.

À la connaissance de la Société, Alain Dassas ne détient personnellement aucune action de la société Altarea.

Dominique Rongier

De nationalité française, Dominique Rongier est diplômé de H.E.C. en 1967 et a été successivement : auditeur chez Arthur Andersen (1969-1976) ; directeur financier Groupe de Brémond – Pierre & Vacances (1976-1983) ; directeur financier Groupe de Brossette SA (1983-1987) ; En 1987, il conçoit et met en place une structure de holding pour le groupe Carrefour ; secrétaire général de Bélier, membre du réseau Havas-Eurocom (1988-1990) ; directeur financier de la société holding Oros Communication, qui contrôle des participations majoritaires dans le secteur de la communication (1991-1993). Depuis septembre 1993, Dominique Rongier intervient en qualité de consultant indépendant dans le cadre de la société DBLP & associés, SARL dont il est le Gérant et associé majoritaire. Son activité principale est le conseil en stratégie et gestion financière. Entre-temps, il a assumé l'intérim de la direction générale du Groupe DMB & B France (ensemble de filiales françaises du groupe publicitaire américain D'Arcy) pendant plus de deux ans. Jusqu'au 31 mars 2009, Dominique Rongier a assuré la présidence d'une société d'édition de logiciels spécialisés dans les domaines du sport et de la santé.

MANDATS ACTUELS DE DOMINIQUE RONGIER

Membre du Conseil de Surveillance	SCA Altarea[1]
Membre du Conseil de Surveillance	SCA Altareit[1]
Administrateur	SA Search Partners
Gérant	DBLP & Associés, Centralis

(1) Sociétés cotées.
(2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par Altarea.
(3) Sociétés étrangères.

AUTRES MANDATS ASSUMÉS DEPUIS CINQ ANNÉES QUI NE PRODUISENT PLUS LEURS EFFETS :

Président de la SAS Enora Technologies.

Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, Dominique Rongier détenait 10 actions de la société Altarea.

Société ATI

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent, la société ATI est représentée aux réunions du Conseil de Surveillance par tout mandataire ad hoc.

La société ATI est une société en nom collectif au capital de 10 000 euros dont le siège est à Paris (75008) – 8, avenue Delcassé – répertoriée sous le numéro 498 496 520 RCS Paris. Son Gérant est la SAS Alta Patrimoine elle-même représentée par Alain Taravella.

La société ATI n'exerce aucun autre mandat.

Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, la société ATI détenait 1 action de la société Altarea.

Société Altafi 3

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent, la société Altafi 3 est représentée aux réunions du Conseil de Surveillance par tout mandataire ad hoc.

La société Altafi 3 est une société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 38 000 euros dont le siège est à Paris (75008) – 8, avenue Delcassé – répertoriée sous le numéro 503 374 464 RCS Paris.

Le Président de la SAS Altafi 3 est Alain Taravella.

La société Altafi 3 est membre du Conseil de Surveillance d'Altarea et Associé Commandité de la société Altareit[1][2].

Au 31 décembre 2012, à la connaissance de la Société, la société Altafi 3 détenait 1 action de la société Altarea.

NOUVEAU MEMBRE DONT LA CANDIDATURE EST PROPOSÉE A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 10 JUIN 2013 :

Éliane Fremeaux

De nationalité française, née à Paris (15e) le 8 septembre 1941, Madame Éliane Fremeaux a été Notaire associé au sein de la SCP THIBIERGE Associés jusqu'au 18 octobre 2012. Chevalier dans l'ordre de la Légion d'Honneur, Madame Éliane Fremeaux est Membre de l'Institut d'Études Juridiques du Conseil Supérieur du Notariat, de la Commission relative à la Copropriété en représentation du Conseil Supérieur du Notariat auprès de la Chancellerie, de la Commission des Sites et Sols pollués rattachée au Conseil Supérieur des Installations Classées au ministère du Développement Durable, Membre d'Honneur du Cercle des Femmes de l'Immobilier et Membre de l'Association René Capitant des Amis de la Culture Juridique Française. Madame Fremeaux participe régulièrement à de nombreux colloques et congrès en France et à l'étranger, principalement sur des sujets liés au droit des sociétés, aux questions relatives au crédit, au crédit-bail, à la copropriété, au domaine public, à la fiscalité, à la transmission de l'entreprise et du patrimoine ou à l'environnement.

Madame Éliane Fremeaux n'est actuellement titulaire d'aucun mandat dans une société, en France ou à l'étranger, et n'a assumé aucun mandat de cette nature depuis cinq années.

(1) Sociétés cotées.

(2) Sociétés contrôlées directement ou indirectement par Altarea.

7.2. RÉMUNÉRATION

7.2.1. PRÉSENTATION

Compte tenu de sa forme juridique de société en commandite par actions, la Société est dirigée par une Gérance et contrôlée par un Conseil de Surveillance. Elle comporte en outre un ou plusieurs associés commandités.

7.2.1.1. Gérance

La rémunération de la Gérance est fixée par les stipulations de l'article 14 des statuts, rappelées littéralement ci-après :

« La Gérance sera rémunérée jusqu'au 31 décembre 2012 conformément aux stipulations des articles 14.1 à 14.3 ci-après. À compter du 1er janvier 2013, la rémunération de la Gérance sera fixée pour des durées successives de trois ans par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires (associés commanditaires) conformément aux dispositions de l'article L. 226-8 du Code de commerce sur proposition des associés commandités et après consultation du Conseil de Surveillance.

Il est précisé qu'en cas de pluralité de Gérants, ils feront leur affaire de la répartition de ladite rémunération entre eux.

14.1. Une rémunération fixe annuelle d'un montant de 2 000 000 euros, hors taxes, qui sera indexé de la manière suivante : le montant de la rémunération fixe sera indexé au 1er janvier de chaque année et pour la première fois le 1er janvier 2008 en fonction des variations de l'indice Syntec, l'indice de référence étant le dernier indice Syntec connu le 1er juillet 2007 et l'indice de comparaison étant le dernier indice Syntec connu à la date de la révision, soit pour la première fois le dernier indice Syntec connu le 1er janvier 2008. La rémunération fixe annuelle sera payée mensuellement dans les quinze jours maximum de la présentation de la facture correspondante.

14.2. Une rémunération variable déterminée sur la base d'un pourcentage sur (i) la valeur des investissements réalisés et (ii) la valeur des désinvestissements/cessions réalisées due pour chacune des tranches suivantes :
1 % de la valeur des investissements comprise entre 0 euro et 75 millions d'euros ;
0,50 % de la valeur des investissements comprise entre 75 millions d'euros et 200 millions d'euros ;
0,25 % de la valeur des investissements supérieure à 200 millions d'euros ;
0,25 % de la valeur des désinvestissements/cessions/ventes immobilières.
Les tranches ci-dessus seront actualisées annuellement en fonction de l'indice Syntec.
On entend par « valeur des investissements » :
a) Le montant des investissements réalisés directement par la Société ou ses filiales dans le cadre de leur développement. Une rémunération partielle sera établie sur la base de 40 % de la rémunération globale prévisionnelle au lancement des travaux. Le solde de la rémunération sera alors calculé à la mise en exploitation de l'investissement concerné en retenant la valeur fixée par la première expertise effectuée sur ces investissements, déduction faite de la rémunération partielle déjà établie.
b) Le montant brut de l'acquisition figurant dans l'acte notarié, en cas d'acquisitions immobilières. En cas de rénovation, une facture complémentaire sera établie à la date d'ouverture de l'actif concerné sur la base des travaux effectués.
c) Le montant brut des actifs immobiliers apportés sans tenir compte des passifs éventuellement repris, en cas d'apport d'actifs immobiliers.
d) La valeur des actifs détenus par la Société sans tenir compte des passifs, en cas d'acquisition de société.
e) La valeur des actifs détenus par la société absorbée sans déduire les passifs, en cas de fusion.
Il est précisé que la rémunération variable ne portera pas sur les investissements réalisés au titre d'opérations engagées antérieurement au 1er juillet 2007 ou ayant fait l'objet d'une décision du Comité d'investissements de la société antérieure à cette date ; par ailleurs, la rémunération ne portera pas sur les opérations de cession, d'apport, de fusion, d'acquisition de société intervenant soit entre la Société et une de ses filiales, soit entre deux filiales de la Société. Si l'investissement est réalisé par une filiale, celle-ci acquittera directement la rémunération variable correspondante à la gérance.
Cette rémunération variable sera versée au(x) Gérant(s) en fonction :
pour les investissements visés au paragraphe a ci-dessus, dans le mois du lancement des travaux pour la rémunération partielle et dans les quinze jours de la mise en exploitation de l'investissement conclu pour le solde de la rémunération ;
pour les investissements visés aux paragraphes b, c, d et e ci-dessus, dans les quinze jours de la réalisation de l'investissement.
On entend par « valeur des désinvestissements/cessions/ventes immobilières », le montant des désinvestissements ou cessions d'actifs immobiliers réalisés par la Société ou ses filiales.

14.3. Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux Gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités.
Le ou les Gérants ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la Société.
La rémunération à laquelle le ou les Gérants aura droit sera facturée soit directement à Altarea soit à ses filiales. Dans ce dernier cas, la quote-part de rémunération perçue par le Gérant, et économiquement à la charge d'Altarea, sera déduite de la rémunération devant être versée par Altarea. »

Le mode de fixation de la rémunération de la gérance, a changé fondamentalement à compter du 1er janvier 2013. La rémunération de la Gérance est désormais fixée pour des durées successives de

trois ans par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires sur proposition des associés commandités et après consultation du Conseil de Surveillance.

Conformément aux stipulations de l'article 18 des statuts le Comité des rémunérations, composé exclusivement de membres indépendants, réuni le 19 février 2013, a soumis au Conseil de Surveillance sa proposition de rémunération de la gérance. L'associé commandité a décidé de présenter à l'assemblée générale ordinaire du 10 juin 2013 exactement la même proposition de rémunération que le Comité des rémunérations. Le 27 février 2013, le Conseil de Surveillance a rendu en conséquence à l'unanimité un avis favorable à la proposition de rémunération de l'associé commandité qui figure dans le projet de sixième résolution repris littéralement ci-dessous :

« Sixième Résolution

(Fixation de la rémunération de la Gérance)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires des actionnaires, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance et de l'avis favorable unanime rendu par le Conseil de Surveillance, dans le cadre de sa consultation préalable conformément à l'article 14 des statuts, sur la proposition de l'associé commandité de fixer ainsi qu'il suit la rémunération de la gérance :

- Une rémunération annuelle fixe d'un montant de 2 000 000 euros, hors taxes, payable par trimestre et par quart, ce montant étant fixé en valeur janvier 2013 et révisable chaque année en fonction des variations de l'indice Syntec ;
- Une rémunération variable déterminée en fonction du montant du FFO consolidé et du nombre d'actions moyen de chaque année, à savoir :
  - 1,5 % du montant du FFO atteint chaque année au-delà de 100 millions d'euros et jusqu'à 150 millions d'euros,
  - 3 % du montant du FFO atteint chaque année au-delà de 150 millions d'euros.

Au 31 décembre 2012 le nombre d'actions formant le capital d'Altarea est de 10 911 411 actions ; au cas où le nombre d'actions, composant le capital social d'Altarea venait à augmenter du fait de la création d'actions nouvelles en cours d'un exercice, les tranches de 100 et 150 M€ applicables à cet exercice et aux suivants seront révisées de la façon suivante :

$$\frac{\text{100 M€ ou 150 M€ X Nombre d'actions moyen de l'exercice en cours}}{\text{Nombre d'actions moyen de l'exercice précédent (en 2012 : 10 911 411 actions)}}$$

Le nombre d'actions moyen de l'exercice est publié dans le rapport annuel d'Altarea.

Cette rémunération variable sera payable au plus tard le 31 mars suivant la fin de l'exercice soit pour la première fois le 31 mars 2014 pour l'exercice 2013.

Décide que la Gérance, se verra attribuer conformément à l'article 14 des statuts de la Société, une rémunération annuelle prenant la forme d'honoraires selon les modalités suivantes :

- Une rémunération annuelle fixe d'un montant de 2 000 000 euros, hors taxes, payable par trimestre et par quart, ce montant étant fixé en valeur janvier 2013 et révisable chaque année en fonction des variations de l'indice Syntec ;
- Une rémunération variable déterminée en fonction du montant du FFO consolidé et du nombre d'actions moyen de chaque année, à savoir :
  - 1,5 % du montant du FFO atteint chaque année au-delà de 100 millions d'euros et jusqu'à 150 millions d'euros,
  - 3 % du montant du FFO atteint chaque année au-delà de 150 millions d'euros.

Au 31 décembre 2012 le nombre d'actions formant le capital d'Altarea est de 10 911 411 actions ; au cas où le nombre d'actions, composant le capital social d'Altarea venait à augmenter du fait de la création d'actions nouvelles en cours d'un exercice, les tranches de 100 et 150 millions d'euros applicables à cet exercice et aux suivants seront révisées de la façon suivante :

$$\frac{\text{100 M€ ou 150 M€} \times \text{Nombre d'actions moyen de l'exercice en cours}}{\text{Nombre d'actions moyen de l'exercice précédent (en 2012 : 10 911 411 actions)}}$$

Le nombre d'actions moyen de l'exercice est publié dans le rapport annuel d'Altarea.

Cette rémunération variable sera payable au plus tard le 31 mars suivant la fin de l'exercice soit pour la première fois le 31 mars 2014 pour l'exercice 2013.

La rémunération annuelle de la Gérance sera déterminée selon les modalités décrites ci-dessus pour la période triennale correspondant aux exercices sociaux qui seront clos les 31 décembre 2013, 31 décembre 2014 et 31 décembre 2015. »

7.2.1.2. Le Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance

L'article 19 des statuts prévoit qu'il peut être alloué aux membres du Conseil de Surveillance une rémunération annuelle, au titre de leurs fonctions de membres du Conseil de Surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le Conseil de Surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables. Les membres du Conseil de Surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la Société.

L'Assemblée Générale chargée de statuer sur les comptes 2008 réunie le 20 mai 2009 a décidé d'allouer une rémunération globale de 600 000 euros aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'année 2009 et pour chacune des années ultérieures jusqu'à une nouvelle décision de l'Assemblée Générale Ordinaire. Cette

rémunération, inchangée depuis 2008, devrait donc rester identique au titre de l'année 2013, sauf décision contraire de l'assemblée.

Le Président du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance du 17 mars 2008 a décidé d'allouer à son Président une rémunération annuelle brute, charges comprises, dans la limite de 440 000 euros, en rétribution notamment de ses interventions en tant que Président du Comité d'investissement. Pour les années ultérieures, il a été prévu que la rémunération du Président serait indexée au 1er janvier de chaque année en fonction des variations de l'indice Syntec, l'indice de référence étant le dernier indice Syntec connu le 1er janvier 2008 et l'indice de comparaison étant le dernier indice Syntec connu à la date de la révision, soit pour la première fois le dernier indice Syntec connu le 1er janvier 2009. Alain Taravella, cogérant et actionnaire contrôlant la société Altafinance 2, a fait savoir au Conseil de Surveillance que la Gérance acceptait une réduction de sa rémunération fixe pour tenir compte du fait qu'elle ne prenait désormais plus en charge la rémunération de Jacques Nicolet, celle-ci étant désormais versée directement par Altarea. Le Conseil de Surveillance a décidé en conséquence que la rémunération de Jacques Nicolet lui serait versée par Altarea et pour première fois au titre de l'année 2008 sous réserve des conditions suspensives suivantes, dont la réalisation a été constatée par le Conseil : (i) la décision de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires d'adapter les statuts et d'allouer aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'année 2008 une rémunération globale de 600 000 euros, (ii) la remise par la gérance, d'une lettre acceptant la réduction de sa rémunération fixe prévue par l'article 14 alinéa 1 des statuts à due proportion de la rémunération brute charges comprises allouée effectivement à Jacques Nicolet, dans la mesure et aussi longtemps que Jacques Nicolet recevra une rémunération en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance. Il est donc important de souligner que la rémunération du Président du Conseil de Surveillance est ainsi indirectement mise à la charge de la Gérance.

Le Comité des rémunérations composé exclusivement de membres indépendants, réuni le 19 février 2013, a proposé au Conseil de Surveillance de fixer désormais à 300 000 euros brut par an la rémunération du Président du Conseil de Surveillance. Cette proposition a été votée à l'unanimité par le Conseil de Surveillance du 27 février 2013.

Les membres

Le Conseil de Surveillance du 7 mars 2011 « après avoir noté que l'incitation à la participation effective aux travaux du Conseil est une mesure positive pour la gouvernance de la Société » a décidé d'allouer à ses membres personnes physiques et aux représentants permanents de personnes morales un jeton de présence de 1 500 euros par présence effective aux séances du Conseil et de ses Comités spécialisés, à compter du 1er janvier 2011.

Pour tenir compte du montant de jetons de présence alloué par des sociétés comparables, le Conseil de Surveillance du 27 février 2013 a décidé de porter à compter de 2013 le montant des jetons de présence à 2 500 euros par présence effective aux séances du Conseil et de ses Comités spécialisés.

7.2.1.3. Les associés commandités

L'article 32 alinéa 5 stipule que : « L'associé commandité a droit à un dividende préciputaire équivalent à 1,5 % du dividende annuel mis en distribution. »

7.2.2. INFORMATION SUR LES RÉMUNÉRATIONS

Application des Recommandations AFEP/MEDEF

Comme le souligne le rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne (infra chapitre 8), la Société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP/MEDEF (le « Code AFEP/MEDEF ») qu'elle applique lorsque ses prescriptions sont compatibles à la forme des sociétés en commandite par actions et aux statuts de la Société.

Les informations fournies ci-après appliquent les Recommandations de l'AMF relatives à l'information à donner dans les documents de référence sur la rémunération des mandataires sociaux (les « Recommandations »), mis en ligne le 20 décembre 2010 et le 9 février 2012.

La Société a pour dirigeant mandataire social une Gérance composée de deux cogérants : Monsieur Alain Taravella d'une part et d'autre part la société Altafinance 2, jusqu'au 31 décembre 2011 puis la société Altafi 2 depuis le 1er janvier 2012. Altafinance 2 et Altafi 2 ont toutes deux pour Président Monsieur Alain Taravella et sont contrôlées par celui-ci au sens des dispositions de l'article L. 233-3-I du Code de commerce.

En 2011 et en 2012, la rémunération de la Gérance était fixée par les statuts et allouée globalement à celle-ci.

Les mandataires sociaux non dirigeants sont les membres du Conseil de Surveillance.

Enfin, Altafi 2 reçoit en sa qualité d'associé commandité un dividende préciputaire de 1,5 % du dividende annuel. Il s'est élevé à un montant de 1 204 611,36 euros au titre de 2010 et de 1 345 060,35 euros au titre de 2011. Il est proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des actionnaires du 10 juin 2013 de verser aux actionnaires un dividende qui se traduira par le versement de 1 618 300,50 euros à l'associé commandité.

Remarque liminaire : les chiffres des tableaux ci-après sont communiqués en milliers d'euros.

Tableau 1

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

En milliers d'euros	Exercice 2012	Exercice 2011
1. ALTAFINANCE 2 – Cogérant		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	5 325
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL ALTAFINANCE 2	**0**	**5 325**
2. Alain TARAVELLA – Cogérant		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL ALAIN TARAVELLA	**0**	**0**
3. ALTAFI 2 – Cogérant		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	6 201	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL ALTAFI 2	**6 201**	**0**

Observations :

Pour l'application des dispositions des articles L. 225-102-1 et L. 233-16 du Code de commerce, il est précisé qu'en dehors de la société Altarea, de ses filiales et de la société Altafi 2, aucune autre entreprise versant une rémunération à un mandataire social ne rentre dans le champ d'application de ces dispositions. En 2012, M. Alain Taravella a reçu de la société Altafi 2 une rémunération de 52 008,00 €.

Les montants indiqués dans le tableau de rémunération ci-dessus et dans les tableaux suivants comprennent l'ensemble des rémunérations dues ou versées par Altarea et les sociétés qu'elle contrôle.

Tableau 2

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Nom et fonction du dirigeant mandataire social :	Exercice 2012		Exercice 2011	
En milliers d'euros	Montants dus[1]	Montants versés	Montants dus[1]	Montants versés
Société ALTAFINANCE 2 – Cogérant				
Rémunération fixe	0	0	1 697	1 697
Rémunération variable	0	700	3 628	3 392
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
TOTAL	**0**	**700**	**5 325**	**5 089**
Société ALTAFI 2 – Cogérant				
Rémunération fixe	1 745	1 745	0	0
Rémunération variable	4 456	2 955	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
TOTAL	**6 201**	**4 700**	**0**	**0**
Alain Taravella – Cogérant				
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence[2]	6	0	7,5	0
Avantages en nature	0	0	0	0
TOTAL	**6**	**0**	**7,5**	**0**

(1) Les montants versés correspondent non seulement aux rémunérations dues au titre de l'exercice en cours mais également à celles qui restaient à verser au titre de l'exercice précédent, ce qui explique que les montants soient plus faibles ou plus importants que les montants dus figurant sur le tableau.

(2) Versés par ALDETA, contrôlée par ALTAREA.

Les montants ci-dessus comprennent les montants facturés à Altarea et ceux qui ont été directement facturés aux filiales de celle-ci.

La rémunération variable de la Gérance est calculée en appliquant les règles fixées par les statuts et énoncées à l'article 7.2.1.1. qui précède.

Tableau 3

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants et, le cas échéant, par leurs représentants permanents

Mandataires sociaux non dirigeants	Exercice 2012 (en K€)	Exercice 2011 (en K€)
Jacques Nicolet Président du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence[4]	4,5	7,5
Autres rémunérations[1]	287	246
Matthieu Taravella Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	6	4,5
Autres rémunérations[2]	14	65
Gautier Taravella[3] Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Altarea Commerce[3] Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
ALTA Patrimoine[3] Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
JN Holding[3] Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Olivier Dubreuil,[4] Représentant permanent de JN Holding, Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	6	7,5
Autres rémunérations	0	0
Opus Investment BV[3] Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
APG[3] Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Alain Dassas, Représentant permanent d'APG, Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	7,5	6
Autres rémunérations	0	0
Prédica – Crédit Agricole Assurances[3] Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Émeric Servin[4] Représentant permanent de Prédica, Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	10,5	10,5
Autres rémunérations	0	0
Foncière des Régions[3] Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0

(1) La rémunération versée à compter de 2008 à Jacques Nicolet, Président du Conseil de Surveillance, est déduite de la rémunération fixe de la Gérance.

(2) Salaire brut annuel versé dans le cadre d'un contrat de travail par la société Altarea France, filiale d'Altarea. Matthieu Taravella assurait en 2012 un emploi salarié en qualité de Directeur Développement. Ce contrat s'est terminé le 17 février 2012 et Matthieu Taravella n'est plus salarié d'Altarea ou d'une filiale de celle-ci.

(3) Aucune rémunération ou avantage en nature n'est dû ou n'a été versé ni par Altarea, ni par les sociétés contrôlées par Altarea, ni par les sociétés contrôlant Altarea, ni par les sociétés contrôlées par les sociétés contrôlant Altarea, à cette personne morale ou à son (ou ses) représentant(s) léga(ux) en lien avec le mandat de membre du Conseil de Surveillance exercé au sein d'Altarea.

(4) Cette rémunération comprend non seulement les jetons de présence alloués par Altarea mais également ceux qui ont été versés par d'autres sociétés filiales de celle-ci.

Mandataires sociaux non dirigeants	Exercice 2012 (en K€)	Exercice 2011 (en K€)
Olivier Estève, Représentant permanent de Foncière des Régions, Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	6	7,5
Autres rémunérations	0	0
Françoise Debrus Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	7,5	7,5
Autres rémunérations	0	0
FDR 3[3] Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Christophe Kullmann, Représentant permanent de FDR 3, Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	4,5
Autres rémunérations	0	0
Dominique Rongier[4] Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	12	10,5
Autres rémunérations	0	0
ATI[3] Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
Altafi 3[3] Membre du Conseil de Surveillance		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
TOTAL mandataires sociaux non dirigeants	**361**	**377**

Tableau 4

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée durant l'exercice aux dirigeants mandataires sociaux, à savoir Altafi 2 et Alain Taravella, cogérants, par la Société ou une autre société du Groupe.

Tableau 5

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été levée durant l'exercice aux dirigeants mandataires sociaux, à savoir Altafi 2 et Alain Taravella, cogérants, par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

Tableau 6

Actions de performance attribuées à chaque mandataire social

Aucune action de performance n'a été attribuée durant l'exercice aux mandataires sociaux de la Société, par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

Tableau 7

Actions de performance devenues disponibles pour chaque mandataire social

Aucune action de performance n'a été attribuée au cours des exercices précédents aux mandataires sociaux de la Société, par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

Tableau 8

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée aux mandataires sociaux par la Société elle-même ou une autre société du Groupe.

(1) La rémunération versée à compter de 2008 à Jacques Nicolet, Président du Conseil de Surveillance, est déduite de la rémunération fixe de la Gérance.

(2) Salaire brut annuel versé dans le cadre d'un contrat de travail par la société Altarea France, filiale d'Altarea. Matthieu Taravella assurait en 2012 un emploi salarié en qualité de Directeur Développement. Ce contrat s'est terminé le 17 février 2012 et Matthieu Taravella n'est plus salarié d'Altarea ou d'une filiale de celle-ci.

(3) Aucune rémunération ou avantage en nature n'est dû ou n'a été versé ni par Altarea, ni par les sociétés contrôlées par Altarea, ni par les sociétés contrôlant Altarea, ni par les sociétés contrôlées par les sociétés contrôlant Altarea, à cette personne morale ou à son (ou ses) représentant(s) léga(ux) en lien avec le mandat de membre du Conseil de Surveillance exercé au sein d'Altarea.

(4) Cette rémunération comprend non seulement les jetons de présence alloués par Altarea mais également ceux qui ont été versés par d'autres sociétés filiales de celle-ci.

Tableau 9

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers

Durant l'exercice, aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux salariés du Groupe par l'émetteur ou toute société le contrôlant ou contrôlée par lui.

Durant l'exercice 2009, un total de 12 240 options d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires a été levé :

au titre du plan du 23 novembre 2004, 9 240 options ont été levées au prix d'exercice unitaire de 32,90 euros ;

au titre du plan du 4 janvier 2005, 3 000 options ont été levées au prix d'exercice unitaire de 38,25 euros.

Durant l'exercice 2012, aucune option d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires n'a été levée.

Tableau 10

Contrats de travail, régimes de retraite supplémentaire, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions et indemnités relatives à une clause de non-concurrence au profit des dirigeants mandataires sociaux

Néant.

Il est précisé qu'aucun engagement n'a été pris par la Société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci.

7.3. ABSENCE DE CONFLITS D'INTÉRÊTS

Aucun conflit d'intérêts n'a été relevé au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la Direction générale entre les devoirs de ceux-ci et d'autres devoirs éventuels.

7.4. ABSENCE DE CONTRÔLE ABUSIF

7.4.1. NATURE DU CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Il existe un concert entre les fondateurs de la Société, à savoir Alain Taravella, sa famille et les sociétés Altafinance 2, Alta Patrimoine et Alta Pat 1 qu'il contrôle d'une part et Jacques Nicolet, et la société JN Holding qu'il contrôle. Au 31 décembre 2012, les fondateurs détenaient ensemble 49,33 % du capital et des droits de votes théoriques de la Société, et 49,85 % des droits de votes réels (pouvant effectivement s'exprimer aux assemblées compte tenu de la privation de droit de vote des actions auto-détenues).

7.4.2. MESURES PRÉVENANT UN CONTRÔLE ABUSIF

Le rapport du Président sur le contrôle interne (chapitre 8) précise que, en manière de gouvernance : le Conseil de Surveillance intervient pour examiner les investissements et désinvestissements importants ; il existe quatre membres indépendants du Conseil de Surveillance au sein du Comité d'audit.

7.4.3. ABSENCE DE CONTRÔLE ABUSIF

Des mesures ont été prises pour prévenir de tout contrôle abusif. La Société est contrôlée comme décrit ci-dessus ; toutefois, la Société estime qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

7.5. CONDAMNATIONS, FAILLITES, INCRIMINATIONS

Le soussigné atteste et déclare que, à sa connaissance, aucun administrateur ou, depuis la transformation de la Société en société en commandite par actions, aucun membre du Conseil de Surveillance de la Société n'a été, au cours des cinq dernières années, l'objet :
de condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
d'une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
d'une incrimination et/ou d'une sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) ;
aucun administrateur et aucun membre du Conseil de Surveillance n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins.

Société ALTAFI 2
Représentée par son Président
Monsieur Alain TARAVELLA
Co-Gérant

7.6. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont la Société a connaissance, en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu, au cours des 12 derniers mois, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

7.7. ABSENCE DE CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE

Au cours des douze derniers mois, la Société n'a pas connu de changements significatifs dans sa situation financière ou commerciale.

7.8. DIRECTION

1/ Comité exécutif opérationnel :

La direction opérationnelle du Groupe repose sur ses trois métiers dont la responsabilité est assumée par un directeur général délégué.

- Gilles Boissonnet est en charge de la foncière en centres commerciaux ;
- Christian de Gournay assume la responsabilité du logement et de l'immobilier d'entreprise en régions ;
- Stéphane Theuriau est responsable de l'immobilier d'entreprise Île-de-France.

Christian de Gournay, Gilles Boissonnet, Stéphane Theuriau ainsi qu'Éric Dumas, Directeur Financier du Groupe, se réunissent chaque semaine avec la gérance et constituent le Comité exécutif opérationnel.

2/ Le Comité stratégique :

Il regroupe :

- la gérance, représentée par Alain Taravella ;
- les trois Directeurs Généraux Délégués (Christian de Gournay, Gilles Boissonnet et Stéphane Theuriau) ;
- Ludovic Castillo, Administrateur délégué de l'Italie ;

- Éric Dumas, Directeur Financier du Groupe ;
- Albert Malaquin, Directeur Général Adjoint Altarea France ;
- Patrick Mazières, Directeur Financier de Cogedim ;
- Philippe Mauro, Secrétaire Général du Groupe.

3/ Le Comité de direction générale qui regroupe les principaux cadres du Groupe, qui se réunit, soit en formation restreinte, soit en formation élargie.

Cette organisation ne se substitue pas aux Comités opérationnels des différentes filiales. Voir le Rapport du Président sur le contrôle interne, infra. sous le chapitre 8.

À la date de dépôt du présent document de référence, les organes de direction n'ont pris aucun engagement ferme portant sur des investissements significatifs qui n'auraient pas été communiqués par la Société.

7.9. CONFORMITÉ AU RÉGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conformément à l'article 16.4 de l'annexe I du règlement CE 809/2004 prise en application de la directive CE 2003/71/CE, le soussigné atteste et déclare que la Société se conforme au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France, prévu par la loi sur les sociétés commerciales et les textes subséquents.

Société ALTAFI 2
Représentée par son Président
Monsieur Alain TARAVELLA
Co-Gérant

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

8.1. DILIGENCES EFFECTUÉES – CADRE ET CODE DE RÉFÉRENCE 272

8.2. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL 273

8.2.1. Missions et attributions (article 17 des statuts) 273
8.2.2. Composition du Conseil de Surveillance 273
8.2.3. Fréquence des réunions 275
8.2.4. Convocations des membres 275
8.2.5. Information 275
8.2.6. Tenue des réunions – Présence de la Gérance 276
8.2.7. Règlement intérieur 276
8.2.8. Comités spécialisés 276
8.2.9. Réunions et travaux du Conseil de Surveillance en 2012 279
8.2.10. Procès-verbaux des réunions 279
8.2.11. Évaluation des travaux du Conseil et des Comités spécialisés 279

8.3. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES 280

8.3.1. Rappel des objectifs assignés au contrôle interne et à la gestion des risques 280
8.3.2. Organisation générale des procédures de contrôle interne et de gestion des risques 280
8.3.3. Risques couverts 282
8.3.4. Améliorations envisagées au cours de l'exercice 2013 291

8.4. POUVOIRS DE LA DIRECTION GÉNÉRALE 292

8.4.1. Modalités d'exercice de la Direction Générale 292
8.4.2. Limitation des pouvoirs de la Direction Générale et information du Conseil de Surveillance sur la situation financière et de trésorerie ainsi que sur les engagements de la Société 292

8.5. PRINCIPES ET RÈGLES POUR DÉTERMINER LES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES ACCORDÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX 292

8.5.1. Gérance 292
8.5.2. Conseil de Surveillance 292

8.6. PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PRÉVUES PAR L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE 293

8.7. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 226-10-1 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIÉTÉ 294

8.1. DILIGENCES EFFECTUÉES – CADRE ET CODE DE RÉFÉRENCE

Le Présent rapport a été établi par le Président du Conseil de Surveillance. Le Secrétariat Général et la Direction Financière du Groupe ont participé à sa rédaction. La section 3 relative aux procédures de contrôle interne et de gestion des risques a été établie par la Responsable du contrôle interne du Groupe. Les contrôles et améliorations réalisées au cours de l'exercice 2012 ont été présentés au Comité d'Audit du 31 janvier 2013. Les responsables financiers et opérationnels des pôles foncière en centre commerciaux, immobilier de logements et immobilier de bureaux et e-commerce ont revu et mis à jour les développements relatifs aux procédures et risques inhérents à leurs métiers. Ce rapport a ensuite été communiqué et examiné par le Comité d'Audit du 27 février 2013. Il a été communiqué au Conseil de Surveillance de la Société, présenté au Conseil et approuvé par celui-ci lors de sa séance du 27 février 2013.

Pour l'établissement du présent rapport, le Président du Conseil de Surveillance a pris en compte les textes suivants :

- le cadre de référence sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne élaboré par l'Autorité des Marchés Financiers le 22 juillet 2010 ;
- le rapport final sur le Comité d'audit du Groupe de Travail présidé par Monsieur Poupart-Lafarge, établi en collaboration avec l'Autorité des Marchés Financiers, dans sa version mise à jour le 22 juillet 2010 ;
- le rapport du 12 juillet 2010 de l'Autorité des Marchés Financiers sur le Gouvernement d'Entreprise et la rémunération des dirigeants ;
- le guide d'élaboration des documents de référence de l'Autorité des Marchés Financiers mis à jour le 20 décembre 2010
- les recommandations du 2 décembre 2010 de l'Autorité des Marchés Financiers émises à l'occasion du rapport sur l'information publiée par les sociétés cotées en matière de responsabilité sociale et environnementale.
- la recommandation du 9 février 2012 de l'Autorité des Marchés Financiers sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés se référant au code AFEP/MEDEF Présentation consolidée des recommandations contenues dans les rapports annuels de l'AMF.

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37 du Code de commerce, la Société indique qu'elle a choisi comme code de référence le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (le « Code AFEP-MEDEF ») publié par l'Association Française des Entreprises Privées (AFEP) et le Mouvement des Entreprises de France (MEDEF) énonçant les principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation du rapport de l'AFEP et du MEDEF. La Société se réfère aux principes énoncés par le Code AFEP-MEDEF dont elle applique les recommandations pour autant qu'elles soient adaptées à la forme des sociétés en commandite par actions. Dans les sociétés en commandite par actions, la direction est assumée par la Gérance et non par un organe collégial, directoire ou conseil d'administration. Ainsi les développements relatifs au caractère collectif des décisions du conseil d'administration, à la dissociation entre les fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général ne peuvent-ils être transposés aux sociétés en commandite par actions. Dans les sociétés en commandite par actions, les comptes sont arrêtés par la Gérance et non par un organe collégial. Le Conseil de Surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société mais n'intervient pas dans la gestion. L'article 17.1 des statuts de la Société rappelle que le Conseil a droit à la communication par la Gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des Commissaires aux Comptes. Par ailleurs, les statuts de la Société attribuent au Conseil de Surveillance davantage de pouvoirs que ceux que la loi lui attribue, en matière d'examen des investissements par exemple. Enfin la Société attribue aux actionnaires des pouvoirs plus importants que ceux qui leur sont conférés par la loi ou en vertu des recommandations du Code AFEP-MEDEF en particulier en matière de fixation de la rémunération de la Gérance. Cette rémunération est fixée par les statuts de la Société adoptés par l'Assemblée Générale des actionnaires du 26 mai 2007. Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux dirigeants mandataires sociaux sans avoir été préalablement décidée par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires après accord unanime des commandités. La rémunération de la Gérance sera fixée à compter du 1er janvier 2013 par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires pour des durées successives de trois ans sur proposition des associés commandités et après consultation du Conseil de Surveillance. En conséquence, compte tenu de sa forme juridique, la Société n'est pas en mesure d'appliquer les sections du Code AFEP MEDEF suivantes :

- le Conseil d'Administration : instance collégiale ;
- la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général ;
- le Conseil d'Administration et la stratégie ;
- le Conseil d'Administration et l'Assemblée Générale des actionnaires ;
- la composition du Conseil d'Administration : les principes directeurs ;
- la représentation de catégories spécifiques ;
- la durée des fonctions des administrateurs ;
- le Comité de sélection ou des nominations.

Enfin, la section du Code AFEP MEDEF relative au Comité des rémunérations est entrée en vigueur à partir du 1er janvier 2013 ainsi qu'il est exposé ci-dessus et au paragraphe 8.2.8. relatif aux Comités spécialisés du Conseil de Surveillance.

8.2. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

8.2.1. MISSIONS ET ATTRIBUTIONS (ARTICLE 17 DES STATUTS)

Le Conseil de Surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il décide des propositions d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende, en numéraire ou en actions, à soumettre à l'Assemblée Générale des actionnaires. Dans le cas où la Société n'a plus de gérant, ni de commandité, le Conseil de Surveillance peut nommer à titre provisoire le Gérant. Il soumet à l'Assemblée Générale des actionnaires une liste de candidats pour le renouvellement des Commissaires aux comptes. Il nomme l'expert du patrimoine immobilier de la Société et décide du renouvellement de son mandat. Il peut mettre fin à ses fonctions et pourvoir à son remplacement. Conformément à la loi, le Conseil de Surveillance établit un rapport à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, qui statue sur les comptes de la Société : le rapport est mis à la disposition des actionnaires en même temps que le rapport de la Gérance et les comptes annuels de l'exercice. Le Conseil de Surveillance établit un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la Société proposée aux actionnaires. Le Conseil de Surveillance, après en avoir informé par écrit le ou les Gérants, peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les actionnaires en Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux formalités de convocation. Le Conseil de Surveillance de la Société Altarea joue par ailleurs un rôle important en matière d'investissements et d'engagements de la Société, exorbitant du rôle classique de cet organe dans les sociétés en commandite par actions. Il est en effet obligatoirement consulté pour avis par la Gérance préalablement à la prise des décisions importantes suivantes : (i) tout investissement d'un montant supérieur à 15 millions d'euros, (ii) tout désinvestissement d'un montant supérieur à 15 millions d'euros, (iii) tout engagement de la Société d'un montant supérieur à 15 millions d'euros, (iv) la conclusion de tout contrat de prêt d'un montant supérieur à 15 millions d'euros.

Enfin, le Conseil examine le rapport social et environnemental et le rapport sur la situation comparée des conditions générales d'emploi et de formation des femmes et des hommes établis par la Gérance.

8.2.2. COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

(a) Membres

À la date du présent rapport, le Conseil de Surveillance compte les quatorze membres suivants :

Nom ou dénomination sociale	Fonctions	Représentant Permanent [1]	Expiration du mandat [2]
M. Jacques NICOLET	Président	–	2013
M. Matthieu TARAVELLA	Membre	–	2013
M. Gautier TARAVELLA	Membre	–	2013
ALTAREA COMMERCE	Membre	Non	2013
ALTA PATRIMOINE	Membre	Non	2013
APG	Membre	M. Alain DASSAS	2013
CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES	Membre	M. Emeric SERVIN	2013
Mme Françoise DEBRUS	Membre	–	2013
FONCIÈRE DES RÉGIONS	Membre	M. Olivier ESTEVE	2013
JN HOLDING	Membre	M. Olivier DUBREUIL	2013
OPUS INVESTMENT	Membre	Non	2013
M. Dominique RONGIER	Membre	–	2015
ATI	Membre	Non	2015
ALTAFI 3	Membre	Non	2015

Le chapitre 7 du présent document détaille l'âge, la nationalité, l'expérience, les responsabilités professionnelles, y compris en matière internationale des membres du Conseil de Surveillance et les mandats qu'ils détiennent ou ont détenu au cours des cinq derniers exercices.

(1) Les personnes morales qui n'ont pas désigné de représentant permanent sont représentées aux réunions soit par leur représentant légal soit par un mandataire spécialement désigné par celui-ci.

(2) Année de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle

Compte tenu des résolutions proposées à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires chargée d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et sous réserve des décisions prises par celle-ci, la composition du Conseil de Surveillance proposée est la suivante :

Nom ou dénomination sociale	Fonctions	Représentant Permanent	AG expiration du mandat
M. Jacques NICOLET	Président	–	2019
M. Matthieu TARAVELLA	Membre	–	2019
M. Gautier TARAVELLA	Membre	–	2019
ATI	Membre	Non	2015
APG	Membre	M. Alain DASSAS	2019
CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES	Membre	M. Emeric SERVIN	2019
Mme Françoise DEBRUS	Membre	–	2019
FONCIÈRE DES RÉGIONS	Membre	M. Olivier ESTÈVE	2019
OPUS INVESTMENT [1]	Membre	Non	2019
M. Dominique RONGIER	Membre	–	2015
Mme Eliane FREMEAUX	Membre	–	2019

(b) Représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil de Surveillance

La Société est actuellement en conformité avec les premières exigences de la loi n° 2011-103 du 17 janvier 2011 car tous les sexes sont représentés au sein du Conseil de Surveillance.

La Société a l'intention de se conformer progressivement aux futures étapes prévues par ladite loi, à savoir de faire en sorte qu'aucun sexe ne puisse représenter moins de 20 % des membres du Conseil lors de la première Assemblée Générale Ordinaire qui suivra le 1er janvier 2014 et moins de 40 % à l'issue de la première Assemblée Générale Ordinaire qui suivra le 1er janvier 2017.

Une nouvelle étape sera franchie au cours du premier semestre 2013, compte tenu de la réduction du nombre de membres du Conseil de Surveillance et de la nomination de Madame Éliane FREMEAUX proposées à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires de la Société réunie pour approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012. Sous réserve des décisions de l'Assemblée, la proportion de femmes passerait alors à 18,2 % des membres du Conseil.

(c) Âge moyen

Depuis la transformation de la Société en société en commandite par actions, les personnes morales membres du Conseil ne sont plus tenues de désigner systématiquement un représentant permanent, contrairement aux règles en vigueur pour les sociétés anonymes. Les membres personnes morales sont représentés aux réunions du Conseil soit par leur représentant légal, soit par un représentant permanent si elles ont choisi d'en désigner un, soit enfin par tout mandataire ad hoc. Il n'est donc plus pertinent de déterminer et de communiquer un âge moyen.

(d) Mandats dans d'autres sociétés

La liste des mandats exercés par les membres du Conseil de Surveillance en dehors de la Société figure en annexe au rapport de gestion de la Gérance dont le présent rapport constitue une annexe et dans le document de référence.

(e) Rémunération

Principes

L'article 19 des statuts prévoit qu'il peut être alloué aux membres du Conseil de Surveillance une rémunération annuelle, au titre de leurs fonctions de membres du Conseil de Surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette Assemblée. Le Conseil de Surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables. Les membres du Conseil de Surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la Société.

Décision de l'Assemblée

L'Assemblée Générale Ordinaire du 20 mai 2009 a alloué aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'année 2009 une rémunération globale de 600 000 euros, inchangée par rapport à celle des exercices précédents. Cette rémunération était prévue pour l'année 2009 et pour chacune des années ultérieures, jusqu'à une nouvelle décision de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Versements

Lors de sa séance du 17 mars 2008, le Conseil de Surveillance a décidé que son Président recevrait une rémunération annuelle brute, charges comprises, dans la limite de 440 000 euros, en rétribution notamment de ses interventions en tant que Président du Comité d'investissement conformément au règlement intérieur dudit Comité. Pour les années ultérieures, il a été prévu que la rémunération du Président serait indexée au 1er janvier de chaque année en fonction des variations de l'indice Syntec, l'indice de référence étant le dernier indice Syntec connu le 1er janvier 2008 et l'indice de comparaison étant le dernier indice Syntec connu à la date de la révision, soit pour la première fois le dernier indice Syntec connu le 1er janvier 2009. Cette décision était prise sous réserve du vote par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires d'une rémunération globale suffisante. La Gérance ayant proposé que la rémunération qui sera effectivement versée au Président du Conseil de Surveillance soit prélevée sur la rémunération fixe à laquelle celle-ci a droit en vertu de l'article 14 alinéa 1 des statuts, la décision du Conseil de rémunérer son Président avait été également prise sous réserve d'obtenir confirmation de la renonciation de la Gérance. Cet engagement a été confirmé par lettre du 26 mai 2008.

Le Conseil de Surveillance du 7 mars 2011 a décidé d'allouer à ses membres personnes physiques et aux représentants permanents de personnes morales un jeton de présence de 1 500 euros par présence effective aux séances du Conseil et de ses Comités Spécialisés, à compter du 1er janvier 2011. Le Conseil a pris cette décision pour tenir compte du fait qu'une incitation à la participation effective aux travaux du Conseil est une mesure positive pour la gouvernance de la Société.

Les rémunérations sont détaillées dans une annexe au rapport de gestion dont le présent rapport constitue également une annexe.

(f) Membres indépendants

Choix des critères d'indépendance

Lors de sa séance du 31 août 2009, le Conseil de Surveillance a décidé à l'unanimité, sur proposition du Président, de retenir la définition de l'indépendance proposée par le code de gouvernement AFEP MEDEF dans ses articles 8.4 et 8.5., à savoir :

- ne pas être, dans la Société, dans sa société mère ou une société qu'elle consolide : salarié, mandataire social, client, fournisseur, banquier d'affaire ou de financement significatif pour la Société, membre de la famille proche d'un mandataire social, ancien auditeur (au cours des 5 années précédentes) ou ancien administrateur de la Société (au cours des 12 années précédentes) ;
- pour les représentants d'actionnaires importants (+ de 10 % actions et droits de vote) le Conseil de Surveillance doit « s'interroger systématiquement sur la qualification d'indépendant et tenant compte de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel ».

Les critères ainsi choisis sont rendus publics par leur mention chaque année dans le présent rapport.

Application aux membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil examine annuellement la situation des membres au regard des critères d'indépendance retenus.

Le dernier examen de l'indépendance des membres du Conseil est intervenu lors de la séance du 27 février 2013 du Conseil de Surveillance. Compte tenu des critères d'indépendance retenus, le Conseil a constaté que M. Dominique RONGIER et M. Alain DASSAS peuvent être considérés comme membres indépendants sans réserve. Il s'est par ailleurs interrogé sur la qualification d'indépendant de Madame Françoise DEBRUS compte tenu de ses fonctions au sein de CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES et de Monsieur Olivier ESTÈVE, représentant de la Société FONCIÈRE DES RÉGIONS dès lors que ces deux sociétés détiennent plus de 10 % du capital et des droits de vote de la Société. Le Conseil de Surveillance n'a par relevé de conflit d'intérêts à cet égard.

S'agissant des membres du Conseil de Surveillance siégeant au Comité d'Audit, Madame Françoise DEBRUS, Monsieur Alain DASSAS, Monsieur Olivier ESTÈVE et Monsieur Dominique RONGIER sont donc considérés comme membres indépendants.

8.2.3. FRÉQUENCE DES RÉUNIONS

Au cours de l'année 2012 le Conseil s'est réuni trois fois. Un seul membre n'était ni présent ni représenté aux réunions, le taux de présence ou de représentation s'établissant ainsi à 97,62 %.

8.2.4. CONVOCATIONS DES MEMBRES

Les statuts de la Société prévoient que les membres du Conseil sont convoqués par lettre simple ou par tout moyen de communication électronique. Si tous les membres du Conseil de Surveillance sont présents ou représentés, le Conseil de Surveillance peut se réunir sans délai par tous moyens. Le Conseil est convoqué par son Président ou par la moitié au moins de ses membres ou par chacun des Gérants et commandités de la Société. Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du Conseil de Surveillance doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue du Conseil.

8.2.5. INFORMATION

Conformément à la loi, le Conseil de Surveillance a droit à la communication par la Gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des Commissaires aux comptes.

8.2.6. TENUE DES RÉUNIONS – PRÉSENCE DE LA GÉRANCE

Les réunions se déroulent au siège social, 8 avenue Delcassé à Paris (75008).

La Gérance est convoquée aux réunions, pour répondre aux questions du Conseil de Surveillance, afin de permettre à celui-ci d'exercer son contrôle permanent de la gestion de la Société. En particulier, la Gérance présente les comptes de la Société, expose la marche des affaires et présente s'il y a lieu les dossiers d'investissements ou de désinvestissements. La Gérance répond à toutes questions que les membres jugent utile de lui poser, portant ou non sur l'ordre du jour de la réunion. La Gérance ne participe pas aux délibérations et ne peut voter les décisions prises par le Conseil ou les avis rendus par celui-ci.

La présence de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance est nécessaire pour la validité de ses délibérations. Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote, un membre présent ne pouvant représenter qu'un seul membre absent sur présentation d'un pouvoir exprès. En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante.

8.2.7. RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Il n'existe actuellement pas de règlement intérieur du Conseil de Surveillance, étant précisé que les articles 16 et 17 des statuts de la Société détaillent le déroulement des réunions et les pouvoirs dévolus au Conseil de Surveillance et qu'il existe un règlement intérieur détaillé pour le comité d'audit et pour le comité d'investissement, comités spécialisés du conseil.

8.2.8. COMITÉS SPÉCIALISÉS

L'article 18 des statuts autorise le Conseil de Surveillance à faire intervenir des Comités Spécialisés, à l'exception toutefois des pouvoirs qui sont expressément attribués par la loi aux conseils de surveillance des sociétés en commandite par actions.

Le Conseil de Surveillance dispose de trois Comités Spécialisés : Un Comité des comptes dénommé Comité d'audit, un Comité d'investissements et un Comité de la rémunération de la Gérance.

Il est précisé que les Comités Spécialisés rendent compte de leurs travaux lors des séances du Conseil de Surveillance par l'intermédiaire de leurs présidents qui sont tous membres du Conseil.

Comité d'investissements

Membres

Les membres du Comité d'investissements sont désignés par le Conseil de Surveillance. Les membres actuels du Comité d'investissements sont les suivants (décisions du 7 mars 2011 du Conseil de Surveillance modifiant le Règlement Intérieur du Comité d'investissements) :

- Monsieur Jacques NICOLET,
- Monsieur Alain DASSAS, représentant le Fonds APG,
- Monsieur Emeric SERVIN, représentant la société CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES,
- Monsieur Olivier ESTÈVE, représentant la société FONCIÈRE DES RÉGIONS,
- Monsieur Christian de GOURNAY,
- Monsieur Éric DUMAS,
- Monsieur Philippe MAURO.

Le Comité est présidé par Monsieur Jacques NICOLET. Les responsables opérationnels concernés par le(s) projet(s) d'investissement assistent également à la réunion.

Délibérations – Compte-rendu

Les avis sont pris à la majorité des membres du Comité d'investissements présents. En cas d'égalité des voix, la voix du Président compte double. Un compte-rendu de l'avis est établi en séance faisant état de la décision et signé en séance. Il est fait état dans le rapport annuel de la Société du résumé des avis du Comité d'investissements.

Fréquence des réunions

Le Comité d'investissements se réunit sur convocation du Président. Il peut être réuni à tout moment en cas d'urgence. Les convocations sont adressées par tous moyens (courrier, télécopie, courriel...).

Missions

Le Comité d'investissements est consulté pour avis sur les décisions d'investissement ou de désinvestissement, d'un montant supérieur à 15 millions d'euros et inférieur à 100 millions d'euros, par délégation du Conseil de Surveillance et ce, dans les conditions suivantes :

a) Pour les investissements ou désinvestissements supérieurs à 15 millions d'euros et inférieurs à 50 millions d'euros, ils pourront :

- soit être présentés directement au Comité d'investissements,
- soit être présentés pour avis, notamment en cas d'urgence, au Président du Comité d'investissements qui donnera un avis préalable, cet avis faisant l'objet d'une ratification lors du plus prochain Comité d'investissements.

b) Pour les investissements ou désinvestissements supérieurs à 50 millions d'euros et inférieurs à 100 millions d'euros, ils seront soumis pour avis au Comité d'investissements, préalablement à leur mise en œuvre.

c) Pour les opérations initiées par sa filiale Cogedim, le seuil de 15 millions d'euros s'entend :

- préalablement à la signature de toute promesse synallagmatique de vente portant sur un foncier supérieur à 15 millions d'euros,
- préalablement à la signature de tout acte authentique portant sur un foncier supérieur à 15 millions d'euros, consécutif le cas échéant à une promesse unilatérale de vente,
- préalablement au lancement des travaux si le prix de revient, y compris le foncier, et sous déduction des réservations et des ventes en bloc signées, dépasse 15 millions d'euros.

d) En ce qui concerne les investissements ou désinvestissements :

- inférieurs à 15 millions d'euros, ils ne nécessitent pas d'avis du Conseil de Surveillance,
- supérieurs à 100 millions d'euros, ils restent du ressort du Conseil de Surveillance, pour avis.

Les seuils indiqués ci-dessus seront indexés annuellement en fonction de l'indice Syntec.

e) Enfin, les désinvestissements concernent les immeubles dits de placement ou des participations dans des sociétés détenant des immeubles de placement et cela, selon les seuils visés ci-dessus.

f) Les tranches indiquées ci-dessus s'entendent en quote-part de participations du Groupe et hors taxes.

Travaux du Comité

En 2012, le Comité ne s'est pas réuni car tous les dossiers d'investissements et de désinvestissements ont été examinés en formation plénière par le Conseil de Surveillance lui-même en application de l'article 17.6 des statuts (voir supra 8.2.2.(e) et infra 8.2.9) ou par son Président, compte tenu des montants en jeu.

Comité d'audit

Membres

Les membres du Comité d'audit sont désignés par le Conseil de Surveillance. Ils sont choisis pour leur expérience du secteur et leur connaissance de la Société. Le 7 mars 2011, le Conseil de Surveillance a décidé de mettre à jour son règlement intérieur afin de tenir compte des modifications dans sa composition ainsi que du rapport Poupart-Lafarge du 22 juillet 2010 sur le Comité d'audit.

Les membres actuels du Comité d'audit sont les suivants :

- Françoise DEBRUS
- Matthieu TARAVELLA
- Alain DASSAS
- Olivier ESTEVE
- Dominique RONGIER

Madame Françoise DEBRUS continue à assumer les fonctions de Présidente du Comité d'audit. Le Conseil de Surveillance ayant décidé de confier à nouveau à Madame DEBRUS les fonctions de Président du Comité d'audit a spécifiquement justifié ce choix par l'expérience de la Présidente dans le secteur immobilier acquise au sein de la société CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES.

Compétences des membres du Comité d'audit en rapport avec les missions du Comité :

- Madame Françoise DEBRUS, Présidente du Comité, Membre Indépendant, a été Responsable du Contrôle de Gestion puis Responsable de la Gestion Financière d'Unicredit, Responsable de la Division Collecte/Crédit à la Direction des Finances de Crédit Agricole SA, Responsable du Service Finances et Fiscalité de la Fédération Nationale du Crédit Agricole, Directrice Financier de la Caisse Régionale d'Île-de-France et Directrice des Investissements de Crédit Agricole Assurances.
- Monsieur Alain DASSAS, Membre Indépendant, a été en particulier Directeur des Relations Bancaires et des Marchés Financiers de Renault, Directeur Financier de Renault Crédit International, Directeur des Opérations Financières, Directeur des Services Financiers de Renault.
- Monsieur Dominique RONGIER, Membre Indépendant, a été notamment auditeur chez Arthur Andersen, Directeur Financier Groupe de Brémond – Pierre & Vacances, Directeur Financier Groupe de Brossette SA et Directeur Financier de la société holding Oros Communication.
- Monsieur Olivier ESTEVE, Membre Indépendant, a été Directeur du Développement de Screg Bâtiment. Il est membre du Directoire du Groupe Foncière des Régions en charge de la direction immobilière.
- Monsieur Matthieu TARAVELLA a été Directeur de Développement au sein du pôle Foncière en Centres Commerciaux du groupe Altarea Cogedim. Il est actuellement gérant de société dans le secteur informatique.

Membres répondant aux critères de l'article L. 823-19 du Code de commerce

Le Comité d'audit comprend actuellement quatre membres indépendants. En conséquence, la Société satisfait aux prescriptions légales, qui exigent que le Comité d'audit comporte au moins un membre indépendant. Elle satisfait en outre aux recommandations du paragraphe 14.1 du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP MEDEF qui portent le nombre de membres indépendants aux deux tiers des membres du Comité d'audit.

Délibérations – Compte-rendu

Le Comité d'audit ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont effectivement présents. Les avis sont pris à la majorité des membres présents. En cas d'égalité des voix, la voix de la Présidente compte double. Le Comité d'audit établit s'il l'estime nécessaire un compte-rendu de ses réunions, établi par le Président. Celle-ci fait au Conseil de Surveillance son rapport sur les comptes semestriels et annuels.

Fréquence des réunions

Le Comité d'audit se réunit sur convocation du Président, à des dates fixées en fonction du calendrier d'arrêté des comptes semestriels et des comptes annuels. Il peut être réuni à tout moment en cas de nécessité. Les convocations sont adressées par tous moyens (courrier, télécopie, courriel...). La Direction Financière du Groupe fait parvenir la documentation nécessaire avant la réunion.

Au cours de l'exercice 2012, le Comité s'est réuni à trois reprises, afin d'examiner les points suivants :

- Réunion du 02 février 2012 : questions touchant au contrôle interne de la Société (asset management et appels de fonds des acquéreurs), traitement des frais de publicité et de commercialisation des opérations du pôle promotion, compte de résultat analytique et contrôle fiscal.
- Réunion du 2 mars 2012 : examen des comptes annuels au 31 décembre 2011.
- Réunion du 26 juillet 2012 : examen des comptes semestriels au 30 juin 2012 et de la cartographie des risques de RueduCommerce.

Missions et attributions

Le Comité d'audit assiste le Conseil de Surveillance dans son rôle de surveillance et de contrôle de la Société. Le Comité d'audit est notamment chargé des missions suivantes :

- suivi du processus d'élaboration de l'information financière. Le Comité revoit cette information en s'interrogeant sur la traduction comptable des évènements importants ou des opérations qui ont eu une incidence sur les comptes de l'entreprise. En cas de dysfonctionnement dans ce processus, le Comité s'assure que les actions correctrices ont été mises en place ;
- suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, d'audit interne, le cas échéant, et de gestion des risques de la Société. Le champ d'examen du Comité inclut les risques ayant fait l'objet d'une traduction comptable (y compris l'information en annexe) et les risques identifiés par les systèmes de contrôle interne mis en place par la Gérance et pouvant avoir une incidence sur les comptes. Le Comité peut être amené à envisager les impacts potentiels sur l'information comptable et financière d'un risque non identifié significatif qui viendrait à sa connaissance ou qu'il aurait identifié dans le cadre de ses travaux et peut se saisir du suivi des autres risques principaux identifiés par la Gérance et/ou le Secrétariat Général. En cas de dysfonctionnements relevés, le Comité s'assure que les plans d'actions appropriés ont été mis en place et des suites qui ont été données. Il est précisé que les systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société s'appuient sur le cadre référentiel élaboré par l'Autorité des Marchés Financiers et mis à jour le 22 juillet 2010 pour tenir compte du rapport du groupe de travail présidé par M. Olivier Poupart-Lafarge. Le Comité prend connaissance du rapport du Président du Conseil de Surveillance sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques et formule, le cas échéant, des observations sur les sujets qui relèvent de sa compétence ;
- suivi du contrôle légal des comptes et des comptes consolidés par les Commissaires aux comptes. Le Comité examine les principales zones de risques ou d'incertitudes identifiés par les Commissaires aux comptes sur les comptes annuels ou consolidés, y compris les comptes semestriels, de leur approche d'audit et des difficultés éventuellement rencontrées dans l'exécution de leur mission ;
- examen et suivi de l'indépendance des Commissaires aux comptes. Le Comité assure le suivi du budget des honoraires des Commissaires aux comptes afin de vérifier que celui-ci est en adéquation avec la mission et s'assure que le Co-Commissariat est effectif. Il est rappelé que les Commissaires aux comptes communiquent chaque année (i) une déclaration d'indépendance, (ii) le montant global des honoraires versés aux Commissaires aux comptes par les sociétés contrôlées par la Société ou la société qui la contrôle au titre des prestations qui ne sont pas directement liées à la mission du Commissaire aux comptes. et (iii) une information sur les prestations accomplies au titre des diligences directement liées à la mission ;
- vérification de la conformité de l'activité de la Société avec les lois et les règlements qui lui sont applicables.

Le Comité d'audit entretient des relations de travail suivies avec les membres de la Direction, les responsables du contrôle interne, ceux de l'audit et les Commissaires aux comptes. Le Comité d'audit peut inviter les Commissaires aux comptes à ses réunions afin de leur poser des questions sur des sujets de leur ressort. Le cas échéant, le Comité d'audit peut demander la présence d'un collaborateur de la Société à ses réunions, afin de l'éclairer sur toute question particulière. Le Comité d'audit préconise au Conseil de Surveillance toutes mesures qui lui paraîtraient utiles.

Le Comité d'audit est consulté obligatoirement sur :

- la nomination des Commissaires aux comptes. Il est rappelé que l'article 17.4 des statuts stipule que le Conseil de Surveillance soumet à l'Assemblée Générale des Actionnaires une liste de candidats pour le renouvellement des Commissaires aux comptes. À cet effet, le Comité d'audit émet une recommandation sur les Commissaires aux comptes que le Conseil de Surveillance proposera à la désignation par l'Assemblée Générale en s'appuyant sur une procédure d'appel d'offres ;
- les projets d'aménagement ou de modification importants des principes et méthodes comptables qui pourraient être envisagés ou qui paraîtraient nécessaires ;
- les comptes semestriels et annuels.

Le Comité d'audit s'assure des dispositions prises par la Société afin de garantir la continuité de l'exploitation en particulier en matière de documentation, de dossiers, de systèmes et veille à la protection de la Société contre les fraudes ou les malveillances.

Comité de la Rémunération de la Gérance

Depuis le 20 mai 2009, un Comité de rémunération de la Gérance a été institué par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires, qui a ajouté à cet effet un second paragraphe à l'article 18 des statuts relatif aux Comités spécialisés.

La même Assemblée a modifié les stipulations de l'article 14 des statuts relatif à la rémunération de la Gérance : à compter du 1er janvier 2013, la rémunération de la gérance sera fixée pour des

durées successives de trois ans par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires sur proposition des associés commandités et après consultation du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance du 26 juillet 2012 a décidé de constituer ce Comité des rémunérations, conformément à l'article 18 des statuts. Sur proposition du Président du Conseil de Surveillance, il a été décidé d'attribuer à ce Comité des pouvoirs plus larges que ceux qui sont prévus par les statuts. Le Comité sera en effet amené à intervenir non seulement sur la rémunération de la Gérance mais également sur celle des membres du Conseil de Surveillance et des principaux dirigeants du Groupe. Ce Comité est dénommé en conséquence « Comité des rémunérations ».

Le Conseil de Surveillance a désigné à l'unanimité en qualité de premiers membres du Comité des rémunérations :

Madame Françoise DEBRUS,
Monsieur Dominique RONGIER,
Monsieur Alain DASSAS,
Monsieur Dominique RONGIER a été désigné en qualité de Président du Comité des rémunérations,
Monsieur Philippe MAURO, Secrétaire Général du Groupe, a été désigné en qualité de Secrétaire du Comité des rémunérations.

Composition (article 18 des statuts)

Le Comité de la rémunération de la Gérance est exclusivement composé de membres du Conseil de Surveillance, excepté le Secrétaire Général du Groupe qui assume le secrétariat des réunions mais n'a pas voix délibérante.

Les membres du Comité de la rémunération de la Gérance sont indépendants de la Gérance.

Attributions (article 18 des statuts)

Le Comité des rémunérations formule des propositions concernant la rémunération de la Gérance et les soumet au Conseil de Surveillance.

Travaux

Le Comité a remis au Conseil de Surveillance du 27 février 2013 des propositions de rémunération de la Gérance. Ces propositions ont permis d'éclairer le Conseil de Surveillance afin qu'il formule son avis sur la proposition du Commandité, conformément à l'article 14 des statuts de la Société.

8.2.9. RÉUNIONS ET TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE EN 2012

En 2012, le Conseil de Surveillance d'Altarea a tenu les réunions suivantes :

- Réunion du 5 mars 2012 : démission de la société FDR 3 de son mandat de membre du Conseil de Surveillance. Examen des comptes annuels au 31 décembre 2011. Proposition d'affectation du résultat à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle. Délégations à la Gérance en vue d'augmenter ou de réduire le capital de la Société. Établissement du rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale Annuelle. Gouvernance d'entreprise : examen annuel du fonctionnement et de la préparation des travaux du Conseil de Surveillance, examen des critères d'indépendance des membres du Conseil de Surveillance et des Comités Spécialisés, rapport du Président sur le contrôle interne, délibération annuelle sur la politique de la Société en matière d'inégalité professionnelle et salariale, rapport social et environnemental, développement durable et diversité. Avis à donner à la Gérance pour les cautions, avals et garanties consenties aux filiales de la Société. Examen des documents prévisionnels.
- Réunion du 26 juillet 2012 : examen des comptes semestriels au 30 juin 2012. Avis sur des projets de financements. Avis sur des projets d'investissements. Constitution du Comité des rémunérations.
- Réunion du 11 décembre 2012 : autorisation en tant que convention réglementée de la signature du contrat de souscription relatif à l'émission de titres subordonnés à durée indéterminée avec APG Real Estate Pool. Point sur les nouveaux financements.

8.2.10. PROCÈS-VERBAUX DES RÉUNIONS

Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le Président de séance et par le secrétaire ou par la majorité des membres présents.

8.2.11. ÉVALUATION DES TRAVAUX DU CONSEIL ET DES COMITÉS SPÉCIALISÉS

Lors de sa séance du 27 février 2013, le Conseil de Surveillance a examiné son fonctionnement et préparation de ses travaux. Il a estimé à l'unanimité que le mode de fonctionnement du Conseil est satisfaisant et qu'il n'est pas nécessaire de prévoir un système d'évaluation de ses travaux.

8.3. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, nous vous relatons ci-après les principales mesures engagées au cours de l'exercice **2012** et depuis le début de l'exercice **2013**, ayant eu pour objectif le renforcement des procédures de contrôle interne.

8.3.1. RAPPEL DES OBJECTIFS ASSIGNÉS AU CONTRÔLE INTERNE ET À LA GESTION DES RISQUES

8.3.1.1. Objectifs du contrôle interne et de la gestion des risques

Le contrôle interne vise à assurer :

– la conformité aux lois et règlements ;

– l'application des instructions et orientations fixées par la Gérance ;

– le bon fonctionnement des processus internes de la Société, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;

– la fiabilité des informations financières.

Le dispositif de contrôle interne s'appuie sur un dispositif de gestion des risques qui vise à identifier les principaux risques à maîtriser afin notamment de préserver la valeur, les actifs et la réputation de la Société, de sécuriser la prise de décision et les processus de la Société pour favoriser l'atteinte des objectifs, de favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la Société et de mobiliser les collaborateurs de la Société autour d'une vision commune des principaux risques.

8.3.1.2. Objectifs relatifs aux procédures d'élaboration de l'information comptable et financière

Nous rappelons que l'objectif qui prévaut à l'élaboration de l'information comptable et financière est le respect des principes énoncés à l'article L. 233-21 du Code de commerce : « les comptes consolidés doivent être réguliers et sincères et donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation. »

Il est rappelé à cet égard que, conformément au règlement n° 1606/2002 du Conseil européen adopté le 19 juillet 2002, en sa qualité de société cotée sur un marché réglementé de l'un des États membres de la Communauté européenne, Altarea est soumise à l'obligation de présenter ses comptes consolidés sous le référentiel international émis par l'IASB (normes IFRS : International Financial Reporting Standards et interprétations IFRIC/SIIC) tel qu'approuvé par l'Union européenne.

8.3.1.3. Limites inhérentes au système de contrôle interne et de gestion des risques

L'un des objectifs du contrôle interne est de prévenir et de maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que ces risques soient totalement éliminés.

En outre, le périmètre des sociétés auxquelles s'applique le contrôle interne est celui du groupe Altarea Cogedim, à savoir l'ensemble constitué par la société Altarea et les sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3-I du Code de commerce, à l'exception des sociétés de copromotion dont la gestion est assumée par un partenaire commercial.

8.3.2. ORGANISATION GÉNÉRALE DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

8.3.2.1. L'environnement de contrôle

Le contrôle interne est fondé sur des règles de conduite et d'intégrité portées par les organes de gouvernance et communiquées à tous les collaborateurs.

La Charte Éthique du groupe Altarea Cogedim est remise systématiquement à chaque nouveau collaborateur au moment de l'embauche.

Cette charte éthique a pour objectif principal de rappeler les valeurs et règles de conduite qui sont celles du groupe Altarea Cogedim, que tous les collaborateurs du Groupe et mandataires sociaux doivent respecter dans le cadre de leur relation de travail. Ainsi les principes clairs et précis définis par la charte doivent inspirer et guider au quotidien l'action de tous les collaborateurs du Groupe pour résoudre des questions de conduite, d'éthique et de conflits d'intérêts, de manière claire et cohérente.

Conformément à la recommandation AMF n° 2010-07 du 3 novembre 2010 – Guide relatif à la prévention des manquements d'initiés imputables aux dirigeants des sociétés cotées (paragraphes 2.2.2, 2.2.4 et 2.2.5), la charte du Groupe :

- formalise les obligations qui incombent aux dirigeants et collaborateurs, qui pourraient avoir accès à des informations privilégiées ;

- prévoit la nomination et le rôle du déontologue ;
- définit des périodes d'abstention dites de « fenêtres négatives » pour réaliser une quelconque transaction sur les titres Altarea et Altareit.

Par ailleurs, la charte définit les règles applicables en matière d'avantages accordés aux salariés du Groupe pour l'acquisition de logements Cogedim.

La charte éthique est consultable sur le site intranet du Groupe à la rubrique « Le Groupe ».

8.3.2.2. Les intervenants

(a) Gérance

L'organisation générale du contrôle interne est du ressort de la Gérance. C'est sous son impulsion que les procédures de contrôle interne sont établies et que les orientations sont prises afin de maîtriser les risques liés à l'activité de la Société.

Pour l'exercice de ses responsabilités, la Gérance a par ailleurs mis en place un Comité exécutif comprenant les patrons de chacune des activités du Groupe (commerces, logements, bureaux), un Comité stratégique et des Comités de direction générale. Ces Comités n'interviennent pas directement dans l'organisation générale du contrôle interne ; cependant, des sujets relevant du contrôle interne du Groupe peuvent y faire l'objet d'échanges, comme cela a été par exemple le cas sur la cartographie des risques.

(b) Conseil de Surveillance

Il est rappelé que le Conseil de Surveillance joue un rôle très important en matière de contrôle dans le cadre de sa mission de contrôle permanent de la gestion de la Société (voir paragraphe 8.2 « Préparation et organisation des travaux du Conseil » du présent rapport).

(c) Comité d'audit

Le Comité d'audit assiste le Conseil de Surveillance dans son rôle de surveillance et de contrôle de la Société. Les missions et attributions du Comité d'audit sont détaillées au paragraphe 8.2.8 « Comités Spécialisés » du présent rapport.

(d) Secrétariat Général

Sous l'autorité de la Gérance, le Secrétariat Général coordonne et appuie les actions de contrôle interne qui sont notamment assurées dans les différentes filiales. Il est également en charge de coordonner la couverture des risques assurables et la souscription des polices d'assurances au niveau du Groupe.

La fonction contrôle interne au sein de Secrétariat Général s'appuie sur une personne à temps plein (responsable du contrôle interne) et trois personnes affectées à temps partiel aux missions de contrôle interne (le Secrétaire Général, une responsable juridique et une assistante de direction), soit près de deux personnes en équivalent temps plein. Un budget annuel (hors frais de personnel) de 150 milliers d'euros est affecté à cette fonction, permettant notamment de confier des missions de contrôle ou d'audit interne à des cabinets externes.

Les missions prioritaires sont :
- de veiller au respect du règlement intérieur et au bon fonctionnement des Comités spécialisés du Conseil de Surveillance (le Comité d'audit et le Comité d'investissements) ;
- de recenser les Comités opérationnels d'Altarea et de ses filiales ;
- d'identifier et d'assister les pôles dans l'identification des risques
  - liés à l'activité des sociétés des filiales consolidées par Altarea en France et à l'étranger,
  - liés au statut de Société cotée d'Altarea ;
- d'établir ou d'assister les pôles dans l'établissement de procédures générales et particulières (mandataires sociaux, pouvoirs...) ;
- d'examiner les règles d'engagement des opérations, de recenser les procédures existantes et de les harmoniser, le cas échéant ;
- d'effectuer tous contrôles du respect des procédures.

Le Secrétariat Général s'appuie également sur des relais dans un certain nombre de filiales, notamment Cogedim avec une personne en charge du contrôle des risques et engagements relatifs aux opérations de promotion ou Altarea France avec la Direction Juridique Immobilier.

(e) Le personnel de la Société

Chaque collaborateur du groupe Altarea Cogedim a un rôle de proposition en matière d'actualisation du dispositif de contrôle interne. Les responsables opérationnels veillent à l'adéquation des processus aux objectifs qui leur sont assignés.

(f) Intervenants externes

Le Groupe a recours à des cabinets spécialisés auxquels sont confiées des missions spécifiques de conseil, d'assistance ou d'audit.

Au cours de l'exercice 2012, les cabinets Accuracy, Soparex et PwC sont par exemple intervenus en support des équipes d'Altarea Cogedim sur des problématiques de dispositifs de gestion des risques, de contrôle interne et d'audit interne.

8.3.2.3. Les composantes du contrôle interne et du dispositif de gestion des risques

Le dispositif de contrôle interne comprend cinq composantes étroitement liées.

(a) Organisation

Le dispositif de contrôle interne du groupe Altarea Cogedim repose sur :

- une organisation par activité autour de trois lignes de métiers et d'un pôle administratif, avec un système de pouvoirs et de délégations de pouvoirs ;
- une définition des missions et attributions des organes de gouvernance (voir paragraphe 8.2. « Préparation et organisation des travaux du Conseil ») ;
- des systèmes d'information (voir paragraphe 8.3.3.2. « Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière » (d) pour une description des principaux systèmes d'information métiers et financiers), des procédures et modes opératoires propres aux activités et objectifs des différents métiers du Groupe ;
- une politique de gestion des ressources humaines et des compétences avec notamment une démarche partagée autour des entretiens annuels.

(b) Diffusion de l'information

Le Groupe dispose d'outils de diffusion d'informations en interne tels que l'intranet, les notes de procédures, les instructions et calendrier de clôture.

(c) Dispositif de gestion des risques

Les principaux risques du Groupe font régulièrement l'objet de présentations détaillées au Comité d'audit. En outre, suite à l'intégration de RueduCommerce, une cartographie des risques spécifique à la société et à son activité a été établie en juin 2012. Les résultats de cette cartographie ont été présentés au Comité d'audit du 26 juillet 2012. Suite à cela, un exercice formalisé d'actualisation de la cartographie des risques sur le périmètre français du Groupe a été mené fin 2012, incluant l'activité de commerce online du Groupe. La description et l'évaluation des risques identifiés ont fait récemment l'objet d'une présentation détaillée au Comité d'audit du 31 janvier 2013.

La fonction contrôle interne sous la responsabilité du Secrétariat Général est en cours d'élaboration de son plan de travail 2013/2014 en s'appuyant sur l'analyse des risques identifiés par ces cartographies comme relevant du contrôle interne. D'autres sources comme les synthèses des travaux de revue du contrôle interne sont analysées et prises en compte pour la définition des actions à mener.

(d) Activités de contrôles proportionnées

Les procédures et contrôles mis en place afin de couvrir les principaux risques du groupe Altarea Cogedim sont décrits dans le paragraphe 8.3.3. « Risques couverts » du présent rapport.

8.3.3. RISQUES COUVERTS

Les principaux risques couverts sont les suivants :

- risques inhérents aux activités d'Altarea Cogedim (risques liés à l'évolution du marché, de l'environnement économique et de la concurrence, risques liés aux opérations de développement, risques liés aux actifs et à l'activité de foncière, risques liés aux stocks et à leur gestion, risques liés à une défaillance d'Internet ou de la plateforme technique de RueduCommerce, aux virus et au piratage informatiques) ;
- risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière ;
- risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance ;
- risques sociaux et environnementaux ;
- risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altarea Cogedim ;
- autres risques.

8.3.3.1. Risques inhérents aux activités d'Altarea Cogedim

(a) Risques liés à l'évolution du marché, de l'environnement économique et de la concurrence

Le positionnement du groupe Altarea Cogedim sur plusieurs segments du marché de l'immobilier (centres commerciaux, immobilier résidentiel, immobilier d'entreprise) et récemment sur le segment du commerce électronique, dont les cycles sont différents, lui permet d'optimiser son profil risque/rentabilité. Par ailleurs, l'évolution de ces marchés, de l'environnement économique et de la concurrence est suivie de près par la Gérance et la Direction exécutive, qui mettent en œuvre la stratégie et les politiques visant à anticiper et limiter ces risques.

(b) Risques liés aux opérations de développement

1 – DÉVELOPPEMENT DE CENTRES COMMERCIAUX

(i) France

Le contrôle de ces risques est notamment assuré à travers le Comité d'investissements, Comité spécialisé du Conseil de Surveillance (voir supra 8.2.8. « Comités spécialisés ») et par plusieurs autres Comités spécialisés qui sont présentés ci-après :

- le Comité « développement/opérationnel/montage » : en présence de la Direction Générale de la filiale, ce comité hebdomadaire définit et fixe les objectifs opérationnels pour chaque projet, suit les marchés de travaux, valide les budgets initiaux et, le cas échéant, leur révision. Une fois par mois, il est présidé par la Gérance du Groupe et traite des dossiers les plus stratégiques ;
- le Comité « coordination/commercialisation » : ce comité permet à la Direction Générale de définir et fixer les objectifs de commercialisation pour chaque projet. La précommercialisation permet de limiter le risque commercial ;
- le Comité de Direction Altarea France : ce comité mensuel réunit les membres du Directoire d'Altarea France et les principaux directeurs opérationnels de la filiale. Il traite de l'ensemble des

sujets de la filiale (développement, exploitation, commercialisation, valorisation).

Par ailleurs, la Direction Études et Prospective coordonne le travail d'analyse économique et concurrentielle du patrimoine et apporte aux équipes d'Altarea France un éclairage opérationnel sur les évolutions du commerce et du métier afin d'adapter les produits développés au marché.

Les risques liés aux opérations de développement sont également suivis au travers de plusieurs processus et reportings :

- suivi des investissements : les investissements autorisés font l'objet d'un suivi mensuel par affaire et d'un système de contrôles par la Direction Opérationnelle et la Direction Financière. La Direction Générale d'Altarea France autorise enfin le règlement sur la base des précédents contrôles ;
- un état trimestriel est établi pour chaque projet en développement ou réalisation faisant mention des engagements et des dépenses réalisées, ainsi que du restant à investir ;
- processus de validation semestrielle des budgets d'opérations : bouclage des factures de travaux avec la comptabilité et calage des frais financiers en fonction des conditions de marché, revue des plannings. Cette procédure, pleinement opérationnelle depuis 2010, intègre la signature des budgets d'opération en cours de travaux par la Direction Générale de la filiale.

Les dossiers de demandes d'autorisation administratives (permis de construire, commission départementale d'aménagement commercial) font l'objet d'un examen préalable par un cabinet d'avocat spécialisé.

(ii) Italie et Espagne

Pour ces deux pays, les nouveaux investissements sont soumis au Comité d'investissements du Groupe.

- **En Italie** ont été mis en place différents comités (Comité de développement, réalisation, gestion/recommercialisation et financier). Le Comité financier se réunit mensuellement et les autres comités se réunissent tous les quinze jours, avec un ordre du jour, et donnent lieu à un compte-rendu. En 2011, le modèle d'organisation, de gestion et de contrôle en Italie a été adopté et mis en place conformément au décret législatif 231/2001. Ce modèle prévoit notamment la mise en place d'un organisme de vigilance chargé de surveiller l'application et la pertinence du modèle et comprenant deux personnes : un avocat et un expert-comptable et fiscal.
- **En Espagne**, les nouveaux développements ont été arrêtés.

Par ailleurs, des réunions mensuelles sont organisées entre la Gérance d'Altarea et la Direction Générale des filiales, qui ne donnent pas lieu à des comptes rendus systématiques.

2 – DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS

Les principaux risques liés aux opérations de développement portent sur l'activité de promotion de Cogedim. Les procédures mises en place en la matière sont détaillées ci-dessous.

En matière d'immobilier résidentiel, il existe un guide des bonnes pratiques, recueil des pratiques applicables aux étapes clés de la réalisation d'un programme de logements. Ce guide a pour vocation de définir le rôle de chacun des acteurs de Cogedim Résidence et de Cogedim en régions en matière de logements, d'améliorer et d'homogénéiser les pratiques et de faciliter les interfaces avec les fonctions partenaires. Ce guide, mis à jour en 2012, est disponible sur l'intranet du Groupe et diffusé à l'ensemble des collaborateurs impliqués.

Les dispositifs décrits ci-dessous visent à couvrir les risques liés au développement d'opérations :

(i) Le Comité des engagements de Cogedim : Cogedim est dotée d'un Comité des engagements qui examine tous les projets immobiliers aux principaux stades constituant un engagement pour la Société : signature d'une promesse au stade foncier, mise en commercialisation, acquisition du terrain, démarrage des travaux. Parallèlement à l'opportunité et l'intérêt de réaliser l'opération, cette dernière est soumise à chaque stade à la validation de données objectives : taux de marge, pourcentage de précommercialisation (actuellement 50 %), validation du coût des travaux... Le Comité des engagements est composé des membres du Directoire, du Directeur Financier, du Directeur Commercial, du Directeur des Marchés et du Directeur des Engagements.

Au-delà des processus des Comités des engagements, le Directeur des Engagements intervient avec l'aide des contrôleurs financiers de filiales sur tous les sujets engageant la Société et ne relevant pas directement des Comités des engagements et peut se faire communiquer tout projet de protocole, promesse de vente, contrats spécifiques... Il est également informé de l'évolution de dossiers opérationnels importants pour la Société pour le risque qu'ils peuvent présenter en termes de montants ou de montage juridique, par exemple. Il est l'interlocuteur du Secrétaire Général du Groupe pour les questions relatives au contrôle interne.

(ii) La Direction des Marchés de Cogedim : elle intervient pour estimer les coûts de construction retenus dans les budgets prévisionnels des opérations et ce dès la signature de la promesse d'achat du terrain. Les coûts sont actualisés au fur et à mesure de l'avancement de la définition du produit. La Direction des Marchés est en charge de la consultation des Entreprises préalable à la signature des marchés de travaux. La sélection des entreprises se fait par appel d'offres, en fonction de cahiers des charges définis. Le choix définitif résulte d'une analyse comparative des offres reçues.

(iii) Procédures ventes/commercialisation : Cogedim dispose d'un outil commercial propre constitué par une filiale dédiée : Cogedim Vente. Cette structure assure le marketing et la commercialisation ainsi que l'administration des ventes. Pour chaque programme immobilier, la stratégie commerciale est définie par le Directeur et le Responsable du programme, le Directeur Commercial et le Chef de Produits de Cogedim Vente. Cogedim Vente fournit également aux responsables du développement des études et avis pour évaluer les marchés locaux et leurs prix et permettre ainsi d'intégrer ces valeurs dans les budgets prévisionnels des opérations. L'outil informatique de suivi budgétaire de chaque opération est alimenté en temps réel par les données commerciales (réservations et ventes) et permet à chaque responsable de suivre l'avancement des programmes dont il a la charge.

De plus, un état de l'activité commerciale est établi chaque semaine retraçant les ventes de la semaine et le cumul mensuel.

(iv) Reportings et revues périodiques des budgets d'opérations : des reportings (état des réservations et des actes authentiques consolidés, portefeuille d'opérations sous promesse, suivi des engagements sur opérations en développement) sont transmis mensuellement aux membres du Comité de Direction Générale de Cogedim, à la Direction Financière Corporate, au Président du Conseil de Surveillance et à la Gérance d'Altarea.

Par ailleurs, dans le cadre du processus budgétaire, l'ensemble des budgets d'opération sont mis à jour au moins trois fois par an (calage avec la comptabilité, la commercialisation et les suivis de travaux opérationnels, suivi des plannings...).

(v) Dossiers de demande de permis de construire : pour les opérations de taille importante ou présentant des problématiques spécifiques, les dossiers de demande de permis de construire sont soumis à un cabinet d'avocat spécialisé (participation à l'élaboration de la demande ou audit du dossier finalisé).

(vi) Risque d'insolvabilité des acquéreurs : en immobilier résidentiel, Cogedim ne procède pas à la remise des clés du logement sans que l'acheteur ait payé le solde du prix de vente. La Société bénéficie par ailleurs du privilège du vendeur sur le bien. Toutefois, afin d'éviter l'allongement des délais de paiement, l'acceptation ou l'avancement des dossiers de crédit des acquéreurs est vérifié avant la signature de l'acte authentique. Par ailleurs, des reportings mensuels sur les impayés sont diffusés aux directions opérationnelles.

3 – DÉVELOPPEMENT DE BUREAUX

Les dispositifs visant à couvrir les risques liés au développement d'opérations décrits précédemment (voir supra § 2 – « Développement de logements ») sont également applicables à la promotion de bureaux.

(c) Risques liés aux actifs et à l'activité de foncière

(i) France

Les risques liés aux actifs et à l'activité de foncière sont couverts par les dispositifs suivants :

- Le Comité « Patrimoine » permet à la Direction Générale de définir et de fixer les objectifs d'asset management pour chaque actif. Ce comité s'appuie notamment sur les travaux de la Direction de l'Asset Management constituée de cadres de haut niveau sous la responsabilité du Directeur Général d'Altarea France. Les assets managers représentent le propriétaire aux Assemblées Générales de copropriété aux côtés des équipes Patrimoine, participent aux différents comités internes, mettent en œuvre le programme d'arbitrage, participent au processus d'acquisitions immobilières, coordonnent le reporting opérationnel et financier pour compte de tiers le cas échéant, et mesurent la performance financière des actifs.

Les acquisitions d'actifs en exploitation font l'objet de due diligences réalisées avec l'aide de conseils externes afin de limiter les risques liés à l'évaluation et à l'intégration en patrimoine de ces centres.

Le Comité de coordination commercial suit mensuellement l'ensemble des évènements de recommercialisation pour fixer les conditions de renouvellement des contrats de baux sur le patrimoine.

Le Comité de Direction mensuel Altarea France traite également des sujets liés aux centres commerciaux en exploitation.

- Reporting sur le patrimoine : les responsables opérationnels chargés de la gestion du patrimoine transmettent régulièrement à la Direction Financière du Groupe des états et documents financiers, qui portent en particulier sur les prévisions de recettes (loyers) et de dépenses non répercutables aux locataires, les locaux vacants, l'évolution des loyers faciaux, facturés et bruts. Il existe un Reporting Patrimonial Semestriel qui offre une synthèse globale de l'activité des centres en patrimoine.
- Risque d'insolvabilité des locataires : sur l'activité de foncière, afin d'anticiper au mieux la zone de risque d'insolvabilité des locataires, le service de la gestion du patrimoine produit un reporting systématique des taux de recouvrement et des impayés à 30 jours, à 60 jours et à 90 jours et organise des réunions de recouvrement mensuelles. Un Comité d'allègement mensuel arbitre l'accompagnement des locataires en difficulté. La mise en place d'un module contentieux dans Altaix au cours de l'été 2012 permet une gestion simplifiée de l'ensemble des clients en procédure juridique et la création d'une base d'information commune entre la Direction des Actifs et la Direction Juridique dans l'outil de facturation des loyers.
- Assurances des actifs en exploitation (voir paragraphe 8.3.3.3. (d) « Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées » - 2. « Synthèse des couvertures d'assurances »).
- Sécurité des centres en exploitation : les vérifications et visites techniques et de sécurité des organismes de contrôle et des commissions de sécurité font l'objet d'une planification et d'un suivi rigoureux. Pour rappel, au cours de l'exercice 2010, la procédure de suivi des prescriptions des commissions de sécurité au sein d'Altarea France avait été renforcée par une revue systématique des procès-verbaux par la Direction Technique et Sécurité et une remontée d'information proportionnée aux réserves mentionnées.
- Gestion électronique des données (GED) : l'ensemble des documents papiers originaux tels que notamment, les dossiers contractuels locatifs, ou encore les autorisations administratives mais aussi les différents protocoles sont numérisés puis stockés auprès d'un prestataire spécialisé. Ainsi, l'ensemble des documents originaux produits par l'entreprise est sécurisé.

(ii) Italie et Espagne

En Italie : l'activité de l'ensemble des centres commerciaux en exploitation est revue dans le cadre des Comités de gestion / recommercialisation.

Ces centres font par ailleurs l'objet de rapports de gestion mensuels transmis à la Direction Générale de la filiale et à la Gérance du Groupe.

En Espagne : Altarea España est propriétaire d'un centre commercial pour lequel elle assure la gestion patrimoniale. Les rapports de gestion et de recommercialisation mensuels du centre sont transmis à la Direction Générale de la filiale et à la Gérance du Groupe.

(iii) Évaluation des actifs immobiliers

Méthode retenue pour l'évaluation des actifs

En application de la norme IAS 40, Altarea a opté pour le modèle de la juste valeur et valorise ses immeubles de placement à la juste valeur à chaque fois que celle-ci peut être déterminée de façon fiable.

- Les immeubles en exploitation sont systématiquement évalués à la juste valeur, sur la base d'expertises indépendantes.

Au 31 décembre 2012, l'intégralité de la valeur du patrimoine en exploitation a fait l'objet d'une expertise externe[1].

- Les immeubles de placement en cours de développement et de construction sont évalués soit au coût soit à la juste valeur selon les règles suivantes :
  - les immeubles en phase de développement avant acquisition du terrain et les terrains non encore construits sont évalués au coût ;
  - les immeubles en cours de construction sont évalués à la juste valeur si la majeure partie des incertitudes pesant sur la détermination de la valeur ont été levées ou si la date de livraison de l'immeuble est proche.

Choix des experts et forme des travaux d'expertise

Les centres en exploitation font l'objet d'une évaluation effectuée deux fois par an.

Le choix des experts immobiliers, en ce qui concerne la France, a été décidé au terme d'un appel d'offres en 2012 :

- DTZ Eurexi et RCG pour l'évaluation des actifs de centres commerciaux et de bureaux situés en France ;
- DTZ Eurexi pour la valorisation des hôtels ou fonds de commerce.

L'évaluation des actifs situés en Italie est confiée à Retail Valuation Italia, nommé en 2011 ; l'évaluation des actifs situés en Espagne est confiée à DTZ Iberica.

Un rapport détaillé daté et signé est produit pour chacun des actifs évalués. Les experts utilisent deux méthodes[2] : la méthode des flux de trésorerie actualisés et la méthode par capitalisation des revenus nets. Ils travaillent dans le respect des normes franco-britanniques applicables en matière d'expertise immobilière.

(d) Risques liés aux stocks et à leur gestion

Dans le cadre de l'activité de vente en directe de RueduCommerce, les risques liés aux stocks (destruction, vol, détérioration) sont couverts par les dispositifs suivants :

- adoption d'une politique active de détection, de prévention et de traitement de ce risque avec entre autre la mise en place d'une une assurance couvrant la valeur maximale des produits en stock ;
- RueduCommerce a pris ou fait prendre des dispositions à son logisticien en vue de minimiser le risque : l'entrepôt est placé sous alarmes volumétriques, les accès (piétons et véhicules) sont équipés d'outils de protections, un gardien est présent sur le site en permanence. En revanche, lorsque les produits quittent l'entrepôt, ils passent sous la responsabilité du transporteur lequel, dans le cadre de l'assurance conventionnelle du transport, ou d'une assurance complémentaire ad valorem, rembourse la Société en cas de détérioration ou de vol de produit pendant le transport.

Le risque lié à la maîtrise des approvisionnements (risque de dépendance trop forte vis-à-vis d'un fournisseur, risque relatif au respect par les fournisseurs de la réglementation, risque de paiement en avance de commandes, risque d'obsolescence de produits en stock) est couvert de la façon suivante :

- RueduCommerce travaille de façon régulière avec plus de 300 fournisseurs (grossistes, fabricants, importateurs). Les plus importants sont des grossistes de taille mondiale et aucun ne représente plus de 10 % des achats ;
- dans son processus de choix de nouveaux fournisseurs, la Société RueduCommerce s'efforce d'obtenir de la part du fournisseur l'assurance qu'il exerce sa profession dans le respect des réglementations en vigueur ;
- lors de la commande de certains produits en pénurie, notamment en importation directe des fabricants asiatiques, il peut arriver que tout ou partie du paiement soit exigé au moment de la commande, sans assurance particulière que les marchandises soient effectivement livrées. La Société n'a jamais eu à pâtir de cette situation, mais elle réduit dans toute la mesure du possible ces paiements d'avances (qui représentent déjà une part négligeable de ses achats), au moyen notamment d'encours directement négociés avec ces fournisseurs, rendus possibles par l'augmentation de la notoriété et de la surface financière de l'entreprise.

(e) Risques liés à une défaillance d'Internet ou de la plateforme technique de RueduCommerce, aux virus et au piratage informatiques

Les systèmes d'information de RueduCommerce, qui constituent à la fois son élément de génération de chiffre d'affaires, son outil de gestion logistique et de contrôle de gestion, doivent toujours être disponibles et sécurisés. À ce titre, cette société travaille en collaboration avec ses hébergeurs techniques pour minimiser le risque

(1) Voir paragraphe « Principes et méthodes comptables » des « Notes annexes aux comptes consolidés » (chapitre 3.7 du document de référence) pour plus d'informations sur la méthode retenue pour l'évaluation des actifs, et paragraphe 8.3. des « Notes annexes aux comptes consolidés » (chapitre 3.7 du document de référence) pour l'analyse des immeubles de placement au bilan au 31.12.2012.

(2) Pour plus d'informations sur les méthodes utilisées par les experts, voir paragraphe 1.9. « Principes et méthodes comptables – Immeubles de placement » des « Notes annexes aux comptes consolidés » (chapitre 3.7 du document de référence).

de défaillance de sa plateforme, en multipliant les points d'accès au réseau, en prévoyant des sauvegardes régulières et en mettant en place des systèmes de *back-up* appropriés.

En ce qui concerne les tentatives d'intrusion, la Direction Technique a depuis l'origine mis en place des dispositifs anti-intrusion (*firewalls*, anti-virus, anti-*spams*) qui sont régulièrement testés et mis à jour.

Le piratage informatique désigne notamment les tentatives visant à accéder sans autorisation aux informations ou aux systèmes, à provoquer des dysfonctionnements intentionnels ainsi que la perte ou la corruption de données, logiciels, matériels ou autres équipements informatiques.

Le piratage informatique pourrait également porter sur les tentatives d'accès et de substitution des numéros de cartes bancaires ou des données personnelles relatives aux clients de RueduCommerce, ce qui pourrait entraîner un risque de mise en cause de la responsabilité de la société. À cet égard, l'exécution des transactions financières par Internet est sous-traitée auprès d'une société spécialisée de renom en matière de sécurité informatique, ce qui permet à RueduCommerce de ne pas accéder, ni de conserver, à aucun moment, le numéro de carte bancaire de ses clients et diminue d'autant les risques y afférents.

8.3.3.2. Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière

(a) Les Comités financiers

Le Comité financier du Groupe se réunit sur une base bimensuelle. L'ordre du jour en est fixé par le Directeur Financier. Les problématiques comptables, fiscales et financières y sont présentées à la Direction Générale. C'est au cours de ces comités que la Direction Générale définit et fixe les objectifs financiers du groupe Altarea Cogedim.

Des Comités financiers spécialisés mensuels sont également réunis dans les filiales les plus importantes comme Cogedim, Altarea France et RueduCommerce.

(b) Organisation comptable et financière et principales procédures de contrôle

1. ORGANISATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Les équipes comptables et financières sont structurées par pôle (holding du groupe, pôle foncier de centres commerciaux France, Italie et Espagne, pôle e-commerce et pôle promotion) afin de permettre des contrôles à chaque niveau.

Au sein des pôles foncier, promotion et e-commerce, les principales fonctions comptables et financières sont organisées avec :

- des comptabilités sociales physiquement tenues par les salariés du groupe au sein de chaque filiale opérationnelle,
- des contrôleurs de gestion au sein de chaque filiale opérationnelle.

Le pôle promotion et le pôle foncier Italie disposent de leurs propres équipes de consolidation.

La holding du Groupe dispose au sein de la Direction Financière Corporate d'une direction de la consolidation et du budget responsable de la qualité et de la fiabilité de l'élaboration de l'ensemble de l'information comptable publiée ou réglementaire : comptes consolidés (référentiel IFRS), comptes sociaux (référentiel français) et information prévisionnelle (loi de 1984) de la Société. Cette direction est en charge de la coordination de la relation avec les Commissaires aux comptes pour l'ensemble du Groupe.

La Direction Financière Corporate établit à chaque échéance semestrielle un rapport d'activité consistant avec l'information comptable.

2. PRINCIPALES PROCÉDURES DE CONTRÔLE

Les principales procédures de contrôle mises en œuvre dans le cadre de l'élaboration de l'information comptable et financière sont les suivantes :

- processus formalisé de contrôle budgétaire et de planification intervenant deux fois par an (en avril/mai et en octobre/novembre) avec comparaison des données réelles et des données budgétaires validées par le management des activités et du Groupe. Ce processus facilite la préparation et le contrôle des arrêtés semestriels et annuels des comptes du Groupe. Le budget est présenté et mis à disposition des Commissaires aux comptes préalablement à chaque arrêté ;
- procédure verticale de remontée des informations des différentes directions opérationnelles (calendriers et instructions de clôture, réunions trimestrielles, tableau de bord de suivi des remontées) avec vérifications par les contrôleurs de gestion opérationnels (par activité dans le pôle foncier et par région dans le pôle promotion) avant transmission à la Direction Financière Corporate et procédures transversales de contrôle (contrôles de cohérence, réconciliations données de gestion opérationnelle/comptabilité et budget/réalisé, réconciliations inter-compagnies...) ;
- analyse des événements significatifs : les principaux événements susceptibles d'avoir une influence significative sur les états financiers (acquisitions, restructurations, etc.) font l'objet de simulations et de notes d'explications élaborées par la Direction Financière Corporate ou par les pôles. Le traitement comptable des opérations complexes (opérations de structure significatives, opérations de financement complexes, conséquences fiscales d'opérations) est systématiquement présenté en amont de l'élaboration des comptes aux Commissaires aux comptes. Ces éléments servent ensuite à documenter les annexes aux états financiers consolidés ou individuels ;
- reportings, suivi d'indicateurs et arrêtés comptables trimestriels :
  - arrêtés comptables non audités (31 mars et 30 septembre – excepté pour RueduCommerce sur l'exercice 2012 en raison de sa date de clôture annuelle) donnant lieu à l'analyse des principaux indicateurs (chiffre d'affaires et endettement financier net),

- reporting périodique des filiales opérationnelles à la Gérance et aux Directions exécutives dans le pôle foncier (Reporting Patrimoine semestriel, suivi mensuel de l'activité des centres commerciaux...), dans le pôle e-commerce (reporting mensuel et tableaux de bord quotidiens, hebdomadaires ou mensuels de suivi des différents secteurs de RueduCommerce – activité de distributeur et activité de galerie marchande) et dans le pôle promotion pour compte de tiers (reporting mensuel du pôle et tableaux de bords mensuels des filiales sur les principaux indicateurs d'activité) ;

- documentation du processus de clôture des comptes :
  - pôle foncier : matrice formalisant l'ensemble du dispositif de contrôle interne en matière de clôture des comptes, existence de dossiers bilan par société divisés par fonctions (achats, ventes, trésorerie, capitaux...) destinés à documenter le traitement des opérations réalisées tant sur le plan économique, juridique que financier, formalisation du suivi des recours et contentieux,
  - pôle promotion pour compte de tiers : poursuite de la mise à jour du manuel de consolidation et des procédures comptables, formalisation du suivi des recours et contentieux,
  - pôle e-commerce : existence d'un manuel de procédures internes pour les principaux processus critiques,
  - holding : plan de comptes Groupe avec glossaire et table de passage entre les comptabilités locales et groupe, schéma comptable des opérations les plus courantes (contrats de location simple, marge à l'avancement, etc.), dossier électronique documentant les comptes consolidés classifié par poste des états financiers, notes annexes dont engagements hors bilan et impôt ;
- contrôle des comptes des filiales françaises et étrangères au travers d'audits contractuels.

(c) Poursuite du renforcement des procédures de contrôle

La cotation à Euronext conduit le Groupe à poursuivre le programme de renforcement d'un certain nombre de procédures ou à mettre en place des guides opératoires.

En 2012, l'unification de l'outil d'élaboration des comptes consolidés pour l'ensemble des secteurs d'activité du Groupe décidé par la Direction Générale a été finalisée.

Au sein du pôle promotion a également été finalisée la migration de l'outil Primpromo vers un nouveau standard. Cette migration optimise les échanges entre les différents outils métier et intègre notamment de nouveaux points de contrôle.

(d) Les systèmes d'information

L'élaboration de l'information comptable et financière s'appuie sur des systèmes d'information métiers et financiers. Des contrôles manuels et automatiques existent afin de sécuriser les flux et les traitements de données issus de ces systèmes.

(I) LOGICIEL DE GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

Le logiciel Altaix de gestion locative a été mis en exploitation en 2007 en France et en Italie, et en 2011 en Espagne. L'intégration automatique des données dans la comptabilité sociale, d'Altaix vers Sage, est effective depuis 2008. La saisie des factures fournisseurs et le suivi des engagements faits par les centres commerciaux remontent également automatiquement à la gestion locative centralisée via Altaix. En 2009, le logiciel est passé en version 5 et le suivi des chiffres d'affaires déclarés par les commerçants a été mis en place dans l'outil. En 2010, l'automatisation des interfaces et des réconciliations entre Altaix et le logiciel Comptabilité Sage Ligne 1000 a été renforcée. Le module OPI a été mis en place dans Altaix pour les nouvelles opérations en développement ; il facilite le rapprochement Budget/Réalisé.

(II) LOGICIEL DE GESTION DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES PRIMPROMO

Le pôle promotion utilise un logiciel de gestion des opérations immobilières qui permet l'optimisation du suivi et du contrôle de ces opérations lors de chacune de leurs phases. Ce logiciel « métier », dont la migration vers le nouveau standard a été réalisée fin 2012, permet avec l'intégration des données commerciales en temps réel, des données comptables journalières et de la position des données de trésorerie, également journalières, de suivre et de piloter le déroulement du budget de chacune des opérations immobilières du pôle promotion.

Les besoins d'évolutions et les développements de l'outil sont suivis au travers d'un comité spécifique intégrant les contrôleurs financiers et le responsable des systèmes informatiques du pôle.

(III) LOGICIELS DE COMPTABILITÉ SOCIALE

Le pôle foncier utilise le logiciel Comptabilité Sage Ligne 1000. Le service comptable réalise de nombreux contrôles (cut-off, allègements de loyers, clients douteux...). Le service consolidation effectue un rapprochement Sage/SAP BFC (résultat net, exhaustivité des données intégrées...).

Le pôle Promotion utilise le logiciel de comptabilité sociale Comptarel qui reprend, pour les opérations immobilières, les données issues du logiciel métier Primpromo. Une nouvelle version de Primpromo a été mise en place fin 2012 ce qui a permis d'obtenir un meilleur suivi des engagements dans Primpromo et d'automatiser, à tous les événements de gestion, les écritures déversées de Primpromo dans Comptarel. Les données présentes dans les deux systèmes sont régulièrement rapprochées. Pour la contribution du pôle promotion aux comptes consolidés du Groupe, les données Comptarel sont intégrées dans le logiciel de consolidation SAP BFC via une procédure commune à l'ensemble du Groupe. L'intégration de ces données conduit à des contrôles réalisés chaque trimestre par rapprochement avec les données Primpromo (budgets d'opérations, cumul des ventes) ou budgétaires (résultat net).

Le système comptable utilisé par le pôle e-commerce est le logiciel Sage Ligne Intégrale 1000. La comptabilité est notamment en charge des achats (produits et frais généraux), de la paie, et des opérations bancaires. La facturation client et les encaissements sont réalisés de façon automatisée dans le système de gestion puis importés dans le système comptable par interface. De nombreux contrôles sont réalisés par la direction comptable (exhaustivité des données intégrées, revue des balances âgées...).

(IV) LOGICIEL DE CONSOLIDATION

Un logiciel de consolidation SAP BFC – *Business Financial Consolidation* – assis sur un plan de comptes unifié et multi-activités sous une base unique de données – est en place depuis le 31 décembre 2012 pour l'ensemble des secteurs d'activité du Groupe : commerce physique, commerce online, promotion logements et bureaux. De par sa structure, cette solution constitue une plateforme permettant une forte intégration des systèmes comptables au sein du Groupe et donc permet une réduction du risque d'erreurs matérielles. Ce système autorise des évolutions permettant une mise en conformité régulière avec les nouvelles contraintes réglementaires. Précédemment, chacun des secteurs d'activité était doté de leur propre système de consolidation.

Par ailleurs, a été mis en exploitation le logiciel SAP DM – *Disclosure Management* – permettant la gestion sécurisée depuis le logiciel SAP BFC jusqu'à l'annexe aux comptes consolidés des données chiffrées et de leurs commentaires. Ce progiciel est en cours de déploiement dans les filiales du Groupe.

(V) LOGICIEL DE REPORTING BUDGÉTAIRE ET DE PLANIFICATION FINANCIÈRE

Un logiciel de reporting budgétaire et de planification financière SAP BPC – *Business Planning Consolidation* – est implémenté depuis 2008 pour l'ensemble du Groupe. Ce logiciel s'appuie sur les données opérationnelles issues des systèmes métier pour restituer des données consolidées budgétaires. Les informations consolidées prévisionnelles sont comparées aux données réelles. Les écarts significatifs sont explicités.

(VI) LOGICIEL DE TRÉSORERIE

À compter de 2012, suite à l'unification au niveau du Groupe des systèmes d'information de gestion de la trésorerie, l'ensemble des pôles foncier, promotion et e-commerce utilisent le logiciel Trésorerie Sage 1000. Cette unification des systèmes permet la mise en conformité avec les normes SEPA en matière de gestion des moyens de paiement et contribue à la poursuite de l'automatisation des interfaces entre logiciels comptables, métier et de trésorerie.

Un rapprochement des soldes bancaires ainsi qu'une analyse de la variation du solde de trésorerie sont réalisés quotidiennement sur l'ensemble des pôles par l'équipe de trésorerie.

Les données issues des logiciels de trésorerie sont interfacées automatiquement vers les logiciels de comptabilité sociale.

Depuis 2010, la sécurité logique des systèmes d'information a été renforcée avec notamment la mise en conformité de mots de passe avec les standards usuels. Par ailleurs, les procédures de gestion des utilisateurs des applications métiers Primpromo et Altaix et des principaux progiciels financiers ont été rédigées.

8.3.3.3. Risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance

(a) Risques juridique et réglementaire

Du fait de la nature de leurs activités, les entités du groupe Altarea Cogedim sont soumises aux risques des évolutions réglementaires.

1. ALTAREA FRANCE, ALTAREA ITALIA ET ALTAREA ESPAÑA

Les Directions Juridiques d'Altarea et de ses filiales s'assurent du respect des réglementations en vigueur et de l'obtention des autorisations particulières nécessaires à l'exercice de leur activité. Ces réglementations concernent principalement le droit de l'urbanisme (autorisation d'exploitation commerciale, permis de construire), le droit de la construction, le droit des baux commerciaux. Pour l'Espagne, il est fait appel à des cabinets d'avocats extérieurs. Le Secrétaire Général du groupe Altarea Cogedim coordonne les directions juridiques des filiales.

2. COGEDIM

Les responsables opérationnels font régulièrement appel à des cabinets d'avocats externes spécialisés. Par ailleurs, la Direction Juridique Immobilière intervient également pour le compte et à la demande des équipes de Cogedim, notamment pour les montages complexes.

3. RUEDUCOMMERCE

RueduCommerce n'est soumise à aucune autorisation préalable d'exploitation. Toutefois, elle est soumise aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux activités de commerce électronique. Ces réglementations concernent principalement le respect de la loi Informatique et Libertés (en lien avec la CNIL), le respect des recommandations de la Directive Européenne sur le commerce à distance et des dispositions prévues par la loi Chatel applicable en juin 2008 (article L. 121-20-3 du Code de la consommation), le contact avec les autorités de contrôle. RueduCommerce développe un contact permanent avec l'antenne départementale de la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DGCCRF) afin de répondre sans délais à toutes leurs demandes et faire évoluer en permanence la qualité de service au client. Par ailleurs, sur ces différents sujets, il est fait appel à des conseils extérieurs.

4. DIRECTION JURIDIQUE CORPORATE GROUPE

Elle dépend du Directeur Financier du Groupe. Elle veille au respect de la vie sociale d'Altarea et de ses principales filiales et des obligations liées au statut de Sociétés cotées d'Altarea et de ses deux filiales Altareit et RueduCommerce.

Le secrétariat juridique des sociétés filiales de Foncière Altarea, d'Alta Développement Italie, d'Alta Développement Espagne et des principales filiales de Cogedim est coordonné par la Direction Juridique Corporate du Groupe. Les sociétés étrangères, les sociétés opérationnelles du pôle foncier et les sociétés de programmes du pôle Cogedim sont suivies par des cabinets externes ou par des collaborateurs en direct selon les filiales régionales.

Afin de gérer l'ensemble des participations et des mandats du groupe Altarea Cogedim, un logiciel de gestion des holdings et des filiales (Visual Scope) a été mis en place en 2009. Ce système centralisé permet de constituer automatiquement des périmètres juridiques et fiscaux et de contrôler le respect de la réglementation y afférent. Il est déployé en France, en Italie et en Espagne sous la responsabilité de la Direction Juridique Corporate du Groupe.

5. LOI HOGUET

Altarea France, Cogedim Vente et Cogedim Gestion sont titulaires de cartes d'agent immobilier pour les transactions ou la gestion et bénéficient des garanties prescrites par la législation en vigueur.

(b) Risque de litiges

Les litiges survenant dans le cadre de l'activité du Groupe sont suivis par les Directions Juridiques d'Altarea, les responsables opérationnels et des cabinets d'avocats conformément au paragraphe (a) relatif aux risques juridique et réglementaire du présent rapport. Des fiches contentieux sont mises à jour dans le cadre de la clôture des comptes et des provisions comptabilisées si besoin.

(c) Risque fiscal lié notamment au statut de SIIC

Les obligations du statut SIIC en termes de contrôle, de droits de vote et de distribution de dividendes sont prévues par les statuts d'Altarea[1].

Le suivi et le pilotage de la proportion des activités d'exploitation et de gestion immobilière dans le Groupe sont centralisés au niveau de la Direction Financière Corporate.

(d) Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées

Altarea estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie, ainsi que ses filiales, sont conformes aux pratiques retenues dans ses secteurs d'activité.

1. POLITIQUE GÉNÉRALE DE COUVERTURE

La politique d'assurance du Groupe a comme objectif la protection de son patrimoine, ainsi que celle de ses collaborateurs. Le Secrétariat Général, sous l'autorité de la Gérance, a notamment pour missions :

- la coordination des programmes d'assurance pour l'ensemble du périmètre France, et ce, en liaison avec les équipes locales et les courtiers ;
- l'identification et la quantification des risques assurables ;
- le suivi et la mise en place des couvertures d'assurances ;
- la coordination des actions avec les courtiers d'assurances du Groupe, sachant que la gestion des sinistres reste décentralisée au sein de chaque activité.

Pour l'assister, le Groupe s'appuie sur le concours de courtiers spécialisés dans la gestion des risques propres à chaque activité. De même, il fait appel à des compagnies d'assurance réputées.

Concernant les filiales étrangères sous contrôle et sous management, la supervision des programmes assurances souscrits localement par chacune d'elles est assurée localement, lorsque l'intégration de ces dernières dans les polices du Groupe n'est pas possible.

2. SYNTHÈSE DES COUVERTURES D'ASSURANCES

Les garanties présentées ci-après ont été actualisées et correspondent aux principales assurances souscrites par le Groupe pour l'exercice 2012, valides à la date d'émission du présent rapport. Elles ne peuvent être considérées comme permanente étant donné l'évolution des risques et des activités à garantir, mais également du fait de la sinistralité et des ajustements pouvant être décidés par le Groupe. Le Groupe estime que ces garanties prennent en compte la nature des risques encourus par Altarea et ses filiales, et sont en adéquations avec les capacités des offres actuelles du marché de l'assurance pour des structures de taille et d'activités similaires.

Pour l'exercice 2012, le budget global des principales assurances du Groupe (hors Italie, Espagne, et protections sociales) est estimé à environ 12,5 millions d'euros, dont principalement les assurances d'actifs en construction.

- **Actifs en exploitation** : pour l'ensemble des actifs en exploitation, le Groupe est assuré dans le cadre de polices « Tous Risques Sauf » souscrites auprès de la compagnie AXA : une police dommages aux biens et une police responsabilité civile. Le volet dommages couvre la valeur des immeubles en reconstruction à neuf et les pertes d'exploitation sur une durée de trois ans. Concernant le centre commercial Cap 3000, des polices spécifiques ont été mises en place depuis 2011 (AXA et TOKIO MARINE) comprenant notamment une couverture partielle supplémentaire en valeur vénale.
- **Actifs en construction :** pour les actifs en cours de construction il est souscrit des polices « Dommages Ouvrage » et « tous risques chantier » auprès d'AXA et du GAN. Le Groupe dispose d'un contrat cadre unique sur l'aspect « Dommage Ouvrage »

(1) voir paragraphe 6.8.2. « Risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance » des facteurs de risques.

et « tous risques chantier » pour les chantiers qui ne dépassent pas certains montants.

- **Terrains ou immeubles acquis en attente de la réalisation des chantiers de construction :** le Groupe souscrit une police d'assurance Propriétaire non occupant auprès d'AXA, présentant deux volets : un volet dommages et un volet responsabilité civile.
- **Responsabilité civile professionnelle :** le Groupe et ses différentes filiales, dont Cogedim et RueduCommerce, sont assurés pour leurs responsabilités professionnelles auprès de différents assureurs notamment Generali, Allianz et CGAIM.
- **Assurances diverses :** plusieurs autres assurances couvrent notamment les différents bureaux loués (multirisques), les flottes automobiles, le matériel informatique (multirisques), la responsabilité décennale constructeur, les pertes d'exploitation de RueduCommerce. Enfin il existe une police d'assurance dite « responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux » souscrite auprès de la compagnie AXA depuis le 2e trimestre 2012, en remplacement de la police précédente souscrite auprès de la compagnie CHUBB.

8.3.3.4. Risques sociaux et environnementaux

(a) Risques liés à la santé ou la sécurité publique (amiante, légionnelle, plomb, installations classées, etc.)

Afin de limiter ces risques, Altarea Cogedim respecte la réglementation applicable en matière de sécurité et de santé publique et adopte une politique préventive consistant à faire des diagnostics et, le cas échéant, des travaux de mises en conformité.

(b) Risques sociaux et environnementaux

RISQUES SOCIAUX

Altarea Cogedim développe une politique active de formation, par le biais d'actions ciblées sur les savoir-faire métiers qui représentent 38 % du total des heures de formation, et à travers la plateforme commune de formations collectives transverses, qui favorisent notamment le partage d'expériences. En 2012, les efforts ont particulièrement porté sur les outils métier, les nouvelles technologies, la négociation et le management. La communication a été renforcée et diversifiée : magazine, comités associant les principaux cadres du Groupe, mise en place d'un intranet au sein de RueduCommerce sur le modèle de celui du Groupe.

En parallèle, le dialogue social est entretenu et formalisé avec les instances représentatives du personnel, celles-ci jouant un rôle de relais et d'échanges reconnu.

Une politique d'association des collaborateurs est en marche depuis de nombreuses années : distribution d'actions gratuites, intéressement.

La diversification des sources et techniques de recrutement et la dynamique de mobilité interne, avec plus de 71 mobilités enregistrées sur l'année 2012, ont permis de satisfaire des besoins importants de recrutement. En effet, 210 embauches en CDI ont été réalisées, dont 59 % pour RueduCommerce. En direction des cadres et profils clés, un accompagnement individualisé est développé. Les 132 promotions réalisées en 2012 témoignent de l'importance qu'accorde le Groupe aux évolutions de chacun et de chacune.

RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

- Comme détaillé dans le volet RSE du rapport annuel et du document de référence, le Groupe se conforme à la nouvelle réglementation thermique RT 2012 applicable depuis le 1er janvier 2013 pour les typologies logements, commerces et hôtels. Par ailleurs, le Groupe renforce son exigence pour la typologie bureaux ; il s'engage à une amélioration de 10 % des consommations énergétiques de ses nouveaux projets.
- Sur le patrimoine de centres commerciaux, la quasi-totalité des surfaces dont Altarea ou ses filiales est propriétaire et gestionnaire fait l'objet d'un suivi énergétique et environnemental.

En parallèle, la signature de baux verts dans le cadre des nouveaux baux et renouvellements a été lancée afin de se doter d'un moyen contractuel de récupération de l'information environnementale des parties privatives des enseignes pour lesquelles nous n'avons pas une visibilité régulière.

La combinaison de ces deux démarches permet au Groupe d'engager les actions d'optimisation et de réduction des consommations d'énergie et d'émissions de CO_2 de manière à anticiper les impératifs énergétiques et environnementaux qui seront énoncés dans le cadre de la publication du prochain décret sur les bâtiments existants. L'ensemble de la démarche de progrès du Groupe est détaillé dans le volet RSE du rapport annuel et du document de référence.

8.3.3.5. Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altarea Cogedim

(a) Risques de liquidités – Capacité d'endettement – Respect des covenants bancaires

Altarea finance une partie de ses investissements par endettement, à taux fixe ou à taux variable et par recours aux marchés de capitaux. Dans le cadre de ces financements, elle doit consentir à un certain nombre de garanties au profit des institutions financières. La gestion des risques de liquidités s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédits disponibles et de la diversification des ressources. Le processus budgétaire en matière de gestion de trésorerie et l'analyse des cash-flows prévisionnels permettent également d'anticiper et de couvrir les risques en la matière.

En outre, le respect des engagements ou obligations au titre des conventions de crédit et notamment le respect des covenants bancaires est particulièrement suivi par le Groupe[1].

(b) Risque de taux et couverture de taux

En matière de risque de taux, il est rappelé que le groupe Altarea Cogedim adopte une politique prudente. L'objectif de couverture consiste en effet à préserver le cash-flow courant généré par les actifs en exploitation à travers la couverture de la dette hypothécaire adossée à ces actifs. Les instruments utilisés sont majoritairement des swaps fixes/variables[2].

(c) Risque de contrepartie

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

8.3.3.6. Autres risques

(a) Risques de Conflits d'intérêts

Altarea Cogedim est partenaire ou associé d'autres acteurs économiques au sein de structures ou dans le cadre de protocoles d'accord, principalement destinés à réaliser conjointement des projets de développement. Ces situations peuvent engendrer dans certaines circonstances des conflits d'intérêts avec les partenaires ou les associés.

(b) Risque informatique

Un plan de sauvegarde informatique existe dans chaque entité opérationnelle (Altarea France, Cogedim, Altarea Italie et Altarea Espagne) pour les données critiques de la Société (stockage déporté et sécurisé). Cogedim bénéficie d'un plan de secours testé deux fois par an ; Altarea met en œuvre une politique de sauvegarde de l'intégralité des serveurs hébergés au siège, la sauvegarde des serveurs hébergés en externe étant assurée par les prestataires.

Chez RueduCommerce a été mis en place un plan de sauvegarde informatique tant au niveau du *front office* (le site Internet) que du *back office* (les systèmes internes d'exploitation), au moyen de redondance de systèmes dans des emplacements géographiques distincts et au moyen de programmes de sauvegarde. La Société exige de ses partenaires techniques (hébergeurs, logisticien) le même degré de sécurité et de redondance.

(c) Risque de fraude et de blanchiment d'argent

Afin de limiter les risques de fraude ou de détournement, la gestion de la trésorerie et les flux financiers font l'objet de procédures pour en assurer la sécurisation et réduire les risques de fraude (pouvoirs bancaires ; règles d'ouverture, de modification et de clôture des comptes bancaires ; rapprochement quotidien des mouvements bancaires avec les écritures comptables ; séparation des tâches entre le service comptable et le service trésorerie).

Le nombre de signataires des paiements est par ailleurs limité.

En matière de risque de blanchiment d'argent, à titre préventif, Altarea France a mis en place une procédure d'identification des fournisseurs et clients. La Direction des Marchés de Cogedim intervient systématiquement pour tout dossier d'appel d'offres et de consultation d'entreprises ; elle a un rôle décisionnaire dans le choix des entreprises et travaille en priorité avec des sociétés présentant toutes garanties.

Par ailleurs, il a été mis en place en Espagne un manuel de prévention du blanchiment d'argent et du financement du terrorisme qui fait l'objet d'un rapport annuel par un cabinet externe.

(d) Risque Sécurité des locaux

La sécurité du siège du Groupe (Avenue Delcassé à Paris) est assurée par un système de détection incendie sur la totalité de l'immeuble et un contrôle d'accès avec lecteurs de badge. Cette action préventive vise à éviter les risques d'intrusion et à renforcer la sécurité des données.

8.3.4. AMÉLIORATIONS ENVISAGÉES AU COURS DE L'EXERCICE 2013

En vue d'améliorer le contrôle interne, plusieurs actions sont en cours lors de la rédaction de ce rapport :

- finalisation d'un audit interne des pouvoirs bancaires et signatures sur l'ensemble des filiales françaises du Groupe,
- projet de renforcement de la formalisation des plans de continuité de l'activité du Groupe.

(1) Voir paragraphe 11 « Instruments financiers et risques de marché » des « Notes annexes aux comptes consolidés » (chapitre 3.7 du document de référence).

(2) Les instruments financiers utilisés sont détaillés au paragraphe 11 « Instruments financiers et risques de marché » des « Notes annexes aux comptes consolidés » (chapitre 3.7 du document de référence).

8.4. POUVOIRS DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

8.4.1. MODALITÉS D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

La Société étant une Société en commandite par actions, la Direction de la Société est assumée par la Gérance.

Le Gérant peut être une personne physique ou morale. Il peut avoir ou non la qualité d'associé commandité.

Les premiers Gérants ont été nommés dans les statuts de la Société modifiés lors de sa transformation en société en commandite par actions. Au cours de l'existence de la Société, tout nouveau Gérant est désigné à l'unanimité des commandités, sans que l'accord ou l'avis du Conseil de Surveillance ou de l'Assemblée ne soit nécessaire.

8.4.2. LIMITATION DES POUVOIRS DE LA DIRECTION GÉNÉRALE ET INFORMATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LA SITUATION FINANCIÈRE ET DE TRÉSORERIE AINSI QUE SUR LES ENGAGEMENTS DE LA SOCIÉTÉ

Conformément aux stipulations de l'article 13.4 des statuts, chaque gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les statuts aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil de Surveillance.

En vertu des stipulations de l'article 17.1.des statuts, le Conseil de Surveillance a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des Commissaires aux comptes.

8.5. PRINCIPES ET RÈGLES POUR DÉTERMINER LES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES ACCORDÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

8.5.1. GÉRANCE

Jusqu'au 31 décembre 2012, la rémunération de la Gérance était fixée par l'article 14 des statuts de la Société. Cette rémunération consistait en un fixe et en une rémunération variable déterminée sur la base d'un pourcentage sur la valeur des investissements réalisés et la valeur des désinvestissements et/ou cessions réalisées par le Groupe.

Depuis le 1er janvier 2013, la rémunération de la Gérance est fixée pour des durées successives de trois ans par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires (associés commanditaires) conformément aux dispositions de l'article L. 226-8 du Code de commerce sur proposition des associés commandités et après consultation du Conseil de Surveillance.

8.5.2. CONSEIL DE SURVEILLANCE

La détermination de la rémunération et des avantages des membres du Conseil de Surveillance est précisée par l'article 19 des statuts de la Société.

L'Assemblée Générale des actionnaires peut allouer aux membres du Conseil une rémunération annuelle, au titre de leurs fonctions de membres du Conseil de Surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette Assemblée. Le Conseil de Surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables. Les membres du Conseil de Surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la Société.

8.6. PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PRÉVUES PAR L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE

En dehors des conditions fixées par la législation ou la réglementation en vigueur, il n'existe pas de modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales.

Les informations visées à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce figurent en annexe du Rapport de Gestion de la Gérance à l'Assemblée Générale Annuelle des actionnaires.

Le Président
du Conseil de Surveillance
Jacques NICOLET

8.7. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 226-10-1 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIÉTÉ.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 226-10-1 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIÉTÉ ALTAREA

(Exercice clos le 31 décembre 2012)

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société **ALTAREA S.C.A.** et en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président du Conseil de Surveillance de votre Société conformément aux dispositions de cet article, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil de Surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par l'article L. 226-10-1 du Code de commerce relatives, notamment, au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :
- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ;
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :
- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance, ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la Société, relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil de Surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce.

Paris et Paris-La Défense, le 10 avril 2013

Les Commissaires aux comptes

A.A.C.E. Île-de-France *Membre français de Grant Thornton International*	**ERNST & YOUNG et Autres**
Michel RIGUELLE	**Jean-Roch VARON**

9

TABLES DE CONCORDANCE

9.1. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 298

9.2. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL, ARTICLE 222-3 DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS (ARTICLE L. 451-1-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER) 301

9.1. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Rubrique		Sections	Pages
1.	**Personnes responsables**		
1.1.	Personnes responsables des informations	6.1.1.	224
1.2.	Déclaration des personnes responsables	6.1.2.	224
2.	**Contrôleurs légaux des comptes**		
2.1.	Contrôleurs légaux des comptes en exercice au 31 décembre 2009	6.1.3.	224
2.2.	Expiration du mandat des Commissaires aux comptes	6.1.3.	224
3.	**Informations financières sélectionnées**		
3.1.	Informations financières historiques	1.3. - 2.2.	8 - 34
3.2.	Informations financières pour des périodes intermédiaires	N/A	
4.	**Facteurs de risques**		
4.1.	Risques inhérents aux activités d'Altarea Cogedim	6.8.1. - 8.3.3.1.	244 -282
	Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique	6.8.1. - 8.3.3.1. (a)	244 - 282
	Risques liés à l'évolution du commerce électronique et à la concurrence	6.8.1.	244
	Risques liés aux opérations de développement	6.8.1. - 8.3.3.1. (b)	244 - 282
	Risques liés aux actifs et à l'activité de foncière	6.8.1. - 8.3.3.1. (c)	244 - 284
	Risques liés aux stocks et à leur gestion	6.8.1. - 8.3.3.1. (d)	244 - 285
	Risques d'insolvabilité des locataires et des acquéreurs	6.8.1.	244
	Risque lié à l'évaluation des actifs immobiliers	6.8.1. - 8.3.3.1. (c)	245 - 284
	Risques liés à une défaillance d'Internet ou de la plate-forme technique de RueduCommerce, aux virus et au piratage informatique	6.8.1. - 8.3.3.1. (e)	248 - 285
4.2.	Risques juridique, réglementaire, assurance et fiscal	6.8.2. - 8.3.3.3.	248 - 288
	Risques juridique et réglementaire	6.8.2. - 8.3.3.3. (a)	248 - 288
	Risque de litiges	6.8.2. - 8.3.3.3. (b)	248 - 289
	Risque fiscal lié notamment au statut de SIIC	6.8.2. - 8.3.3.3. (c)	248 - 289
	Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées	6.8.2. - 8.3.3.3. (d)	248 - 289
4.3.	Risques sociaux et environnementaux	6.8.3. - 8.3.3.4.	249 - 290
	Risques liés à la santé ou la sécurité publique (amiante, légionnelle, plomb, installations classées, etc.)	6.8.3. - 8.3.3.4. (a)	249 - 290
	Risques sociaux et environnementaux	6.8.3. - 8.3.3.4. (b)	249 - 290
4.4.	Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altarea	6.8.4. - 8.3.3.5.	249 - 290
	Risques de liquidités - Capacité d'endettement - Respect des covenants bancaires	3.7. note 11 - 6.8.4. - 8.3.3.5. (a)	108 - 249 - 290
	Risque de taux et couverture de taux	3.7. note 11. - 6.8.4. - 8.3.3.5. (b)	110 - 250 - 291
	Risque sur actions	6.8.4.	250
	Risque de change	6.8.4.	250
4.5.	Risques de conflits d'intérêts	6.8.5. - 8.3.3.6. (a)	250 - 291
4.6.	Autres risques		
	Risque informatique	8.3.3.6. (b)	291
	Risques de fraude et de blanchiment d'argent	8.3.3.6. (c)	291
5.	**Informations concernant l'émetteur**		
5.1.	Histoire et évolution de la société	6.2.1. - 6.10.	225 - 252
5.2.	Investissements	2.1.1.1.5.	22
6.	**Aperçu des activités**		
6.1.	Principales activités	1. - 2.1.1. - 2.1.2. - 2.1.3.	5 - 18 - 28 - 31
6.2.	Principaux marchés	2.1.	18
6.3.	Événements exceptionnels	2.1.	18
6.4.	Dépendance à l'égard de contrats	N/A	
6.5.	Éléments sur déclaration sur la position concurrentielle	6.7.	243
7.	**Organigramme**		
7.1.	Groupe dont l'émetteur ferait partie	N/A	
7.2.	Liste des filiales importantes	3.7. note 5 - 6.9.	70 - 251
8.	**Propriétés immobilières, usines et équipements**		
8.1.	Immobilisations corporelles importantes	2.1.1.1.6. - 3.7. note 8.2 - 3.7. note 8.3	24 - 85 - 85

Rubrique		Sections	Pages
8.2.	Questions environnementales	5.	146
9.	**Examen de la situation financière et du résultat**		
9.1.	Situation financière	2.3.	39
9.2.	Résultat d'exploitation	2.2.1. -3.6.	34 - 49
10.	**Trésorerie et capitaux**		
10.1.	Capitaux de l'émetteur	3.5.	48
10.2.	Flux de trésorerie	3.4.	47
10.3.	Structure et conditions de financements	2.3.1. - 3.7. note 11	39 - 108
10.4.	Restrictions à l'utilisation de capitaux - covenants	3.7. note 11	111
10.5.	Sources de financements nécessaires	3.7. note 8.7 - 3.7. note 11	90 - 111
11.	**Recherche et développement**	6.11.	252
12.	**Informations sur les tendances**		
12.1.	Tendances depuis la fin de l'exercice 2012	2.1. - 3.7 note 16	18 - 118
12.2.	Tendances pouvant influencer sensiblement les perspectives pour l'exercice 2012 en cours	6.8.	243
13.	**Prévisions ou estimations du bénéfice**		
13.1.	Déclaration sur les hypothèses de prévision	N/A	
13.2.	Rapport sur ces prévisions ou estimations	N/A	
13.3.	Comparaison avec les informations financières historiques	N/A	
13.4.	Validité de la prévision à la date du document	N/A	
14.	**Organes d'administration et de direction**		
14.1.	Informations générales	7.1.	254
14.2.	Conflits d'intérêts	7.3.	268
15.	**Rémunérations et avantages**		
15.1.	Montant des rémunérations et avantages en nature	7.2.	262
15.2.	Montant total des provisions pour départ à la retraite	3.7. note 15.2	116
16.	**Fonctionnement des organes d'administration et de direction**		
16.1.	Date d'expiration du mandat	7.1.1. - 7.1.2. - 8.2.2. (a)	254 - 255 - 273
16.2.	Contrats de service liant les membres	3.7. note 13.	112
16.3.	Comité d'audit	8.2.8.	277
16.4.	Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	7.9.	270
17.	**Salariés**		
17.1.	Statistiques	1.7. - 3.7. note 15 - 5.4.2	15 - 116 - 185
17.2.	Participation, stock-options et actions gratuites	3.7. note 8.11	95
17.3.	Accords de participation dans le capital de l'émetteur	6.2.2.9	235
18.	**Principaux actionnaires**		
18.1.	Détention et droits de vote	3.7. note 13 - 6.2.2.8	112 - 235
18.2.	Droits de vote différents en faveur des principaux actionnaires	N/A	
18.3.	Contrôle et absence de contrôle abusif	7.4.	268
18.3.	Accords relatifs au changement de contrôle	N/A	
19.	**Opérations avec des apparentés**	4.5.	143
20.	**Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur**		
20.1.	Informations financières historiques	1.3 - 3	8 - 44
20.2.	Informations financières pro forma	N/A	
20.3.	États financiers	3.	44
20.4.	Vérifications des contrôleurs	3.9. - 4.4. - 4.5. - 5.9. - 8.7.	119 - 141 -143 - 220 - 294
20.5.	Date des dernières informations financières	page 1	
20.6.	Informations financières intermédiaires et autres	N/A	
20.7.	Politique de distribution des dividendes	6.4.	242
20.8.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	3.7. note 14.2 - 7.6	116 - 269
20.9.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	7.7.	269
21.	**Informations complémentaires**		
21.1.	**Capital social**		
21.1.1.	Montant et caractéristiques	6.2.2.	229

Rubrique		Sections	Pages
21.1.2.	Actions non représentatives du capital	N/A	
21.1.3.	Actions autodétenues	3.7. note 8.11 - 6.2.2.4	95 - 233
21.1.4.	Titres donnant accès au capital	3.7. note 8.8 - 6.2.2.5	91 - 233
21.1.5.	Droits ou obligations attachés au capital non libéré	N/A	
21.1.6.	Capital d'un membre du Groupe faisant l'objet d'une option	N/A	
21.1.7.	Historique de l'évolution du capital	6.2.2.7.	234
21.2.	Actes constitutifs		
21.2.1.	Objet social	6.2.1.6	225
21.2.2.	Dispositions concernant les mandataires et dirigeants	7.1.1. - 7.1.2. - 8.2.1.	254 - 255 - 273
21.2.3.	Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	6.2.1.10 - 6.2.1.11	226 - 227
21.2.4.	Conditions particulières pour modifier les droits des actionnaires	6.2.1.2.	225
21.2.5.	Convocation des assemblées et admission	6.2.1.11 - 8.2.6.	227 - 276
21.2.6.	Dispositions pouvant retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	N/A	
21.2.7.	Déclaration statutaire de franchissement de seuil	6.2.1.14	228
21.2.8.	Conditions particulières de modification du capital	N/A	
22.	**Contrats importants**	3.7. note 11	111
23.	**Informations provenant de tiers, déclarations d'experts**	2.1.1.1.4 - 6.8.1	22 - 245
24.	**Documents accessibles au public**	6.1.4.	225
25.	**Informations sur les participations**	3.7. note 5.1	70

9.2. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL, ARTICLE 222-3 DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS (ARTICLE L. 451-1-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER)

Rubrique		Sections	Pages
1.	**Comptes annuels**	4.1. – 4.2. – 4.3.	122 - 123 - 125
2.	**Comptes consolidés**	3.1. à 3.7.	44 à 118
3.	**Rapport de gestion comportant les informations mentionnées par :**		
	Article L. 225-100 du Code de commerce	2.1. – 6.8.	18 - 243
	Article L. 225-100-3 du Code de commerce	6.2. – 7.1. – 7.2.	225 - 254 - 262
	Article L. 225-211 alinéa 2 du Code de commerce	6.2.2.4	232
	Article L. 225-100-2 du Code de commerce	2 – 6.8.	18 - 243
4.	**Déclaration des personnes responsables du rapport financier annuel**	6.1.2.	224
5.	**Rapports des contrôleurs légaux des comptes**		
	Rapport sur les comptes annuels	4.4.	141
	Rapport sur les comptes consolidés	3.9.	119
	Rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés	4.5.	143
	Rapport sur le rapport du président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne	8.7.	294
6.	**Honoraires des Commissaires aux comptes**	3. 8.	118

Altarea Cogedim remercie ses partenaires qui n'ont pas pu être cités dans cette édition et avec lesquels les équipes ont le plaisir de collaborer.

Conception et réalisation : W | W&CIE

Crédit photos : Anawa, Denis Barçon, Carole Barriquand-Treuille, Gaëtan Bernard, Didier Cocatrix, Dragon Rouge, M. Dugied, Publicis Infracom, STRAT, Studio Sezze, Ultra Fluide, Paolo Verzone, Christian Zachariasen, Zoevox, photothèque Altarea Cogedim - Corbis/Mika - Getty Images/ Jordan Siemens (couverture), Ghislain & Marie David de Lossy, Adam Haglund, Jekaterina Nikitina, PhotoTalk, et X.

www.altareacogedim.com

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