



# DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2011

## ALTAREIT



Le présent Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 2 mai 2012 conformément aux dispositions de l'article 212-13 de son Règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Des exemplaires du présent Document de Référence sont disponibles sans frais auprès d'ALTAREIT, 8 avenue Delcassé, 75008 Paris, ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et sur le site Internet d'ALTAREA ([www.altarea.com](http://www.altarea.com))

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 70 et 133, les comptes sociaux et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 55 et 67 ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 37 du Document de Référence de l'exercice 2010 enregistré auprès de l'AMF le 23 mai 2011 sous le n°R-11-029.
- les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 70 et 140, les comptes sociaux et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 50 et 66 ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 28 du Document de Référence de l'exercice 2009 enregistré auprès de l'AMF le 13 juillet 2010 sous le n°R-10-057.

# SOMMAIRE GENERAL

<b>GLOSSAIRE</b> .....	<b>4</b>
<b>ALTAREIT EN QUELQUES CHIFFRES</b> .....	<b>6</b>
<b>1 – RAPPORT ANNUEL ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 2011</b> .....	<b>9</b>
1.1. HISTORIQUE .....	10
1.2. BUSINESS MODEL.....	11
1.3. PENSER DURABLE.....	25
<b>2 – RAPPORT D’ACTIVITE</b> .....	<b>38</b>
2.1. RAPPORT D’ACTIVITE 2011.....	38
2.2. RESULTATS CONSOLIDES.....	51
2.3. RESSOURCES FINANCIERES.....	52
<b>3 – COMPTES CONSOLIDES DE L’EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011</b> .....	<b>57</b>
3.1. INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE.....	57
3.2. ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE.....	58
3.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE .....	59
3.4. ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES .....	60
3.5. ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES.....	61
3.6. COMPTES DE RESULTAT ANALYTIQUE.....	62
3.7. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES.....	63
3.8. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR COMPTES CONSOLIDES .....	115
3.9. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	117
<b>4 – COMPTES SOCIAUX DE L’EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011</b> .....	<b>120</b>
4.1 BILAN .....	120
4.2. COMPTE DE RESULTAT .....	122
4.3. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS .....	124
4.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS .....	132
4.5. RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES .....	134
<b>5 – RESPONSABILITE SOCIALE D’ENTREPRISE</b> .....	<b>137</b>
5.1. CONTEXTE ET VISION DU GROUPE .....	137
5.2. GOUVERNANCE.....	139
5.3. ENVIRONNEMENT .....	142
5.4. SOCIAL .....	150
5.5. SOCIETAL .....	155
5.6. TABLEAU DE BORD GENERAL .....	158
5.7. CAHIER DE PERFORMANCE.....	162
<b>6 – INFORMATIONS GENERALES</b> .....	<b>168</b>

6.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES .....	169
6.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL SUR L'EMETTEUR ET SON CAPITAL .....	171
6.3. MARCHE DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIETE.....	188
6.4. POLITIQUE DE DIVIDENDES .....	189
6.5. EVENEMENTS RECENTS ET LITIGES .....	189
6.6. RESSOURCES HUMAINES .....	190
6.7. INFORMATIONS DE NATURE A INFLUENCER LES AFFAIRES OU LA RENTABILITE D'ALTAREIT.....	192
6.8. SITUATION CONCURRENTIELLE.....	192
6.9. FACTEURS DE RISQUES .....	192
6.10. ORGANIGRAMME SIMPLIFIE.....	196
<b>7 – GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE .....</b>	<b>200</b>
7.1. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE .....	200
7.2. REMUNERATIONS.....	209
7.3. CONFLITS D'INTERETS.....	215
7.4. ABSENCE DE CONTROLE ABUSIF .....	215
7.5. ABSENCE DE CONDAMNATIONS, FAILLITES, INCRIMINATIONS .....	215
7.6. PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE.....	216
7.7. DIRECTION.....	216
7.8. CONFORMITE AU REGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE .....	216
<b>8 – RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTROLE INTERNE ET LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE .....</b>	<b>219</b>
8.1. CADRE DE REFERENCE ET GUIDE D'APPLICATION.....	219
8.2. GOUVERNANCE – PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	220
8.3. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES .....	225
8.4. POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE .....	236
8.5. PRINCIPES ET REGLES POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX .....	237
8.6. PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PREVUEES PAR L'ARTICLE L 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE .....	238
8.7. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 226-10-1 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE ALTAREIT .....	239
<b>9 – TABLE DE CONCORDANCE.....</b>	<b>243</b>
9.1. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE .....	243
(ANNEXE I DU REGLEMENT CE N° 809/2004 DU 29/04/2004) .....	243
9.2. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL.....	248
ARTICLE 222-3 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AUTORITE .....	248
DES MARCHES FINANCIERS.....	248
(ARTICLE L.451-1-2 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER).....	248
9.3. INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES.....	249

# GLOSSAIRE

## - ABREVIATIONS UTILISEES DANS LE DOCUMENT DE REFERENCE -

**Avancement technique** : pourcentage correspondant au prix de revient engagé et stocké de chaque programme immobilier hors terrain par rapport au prix de revient total budgété hors terrain ;

**Backlog (carnet de commandes)** : le carnet de commandes exprimé en chiffre d'affaires potentiel HT correspond à une date donnée aux ventes notariées non encore reconnues dans le chiffre d'affaires comptable qui est constaté à l'avancement de la construction et de la commercialisation et aux réservations non encore régularisées par acte notarié ainsi qu'aux honoraires non encore reconnus en chiffre d'affaires comptable sur des contrats signés (de type Maitrise d'œuvre Déléguée) ;

**Bâtiment Basse Consommation (BBC)** : Le label Effinergie, label de basse consommation français (arrêté du 3 mai 2007), vise une consommation d'énergie tous usages\* de 50 kWh d'énergie primaire/m<sup>2</sup>/an dans le résidentiel neuf, (modulé selon les régions). Ce seuil est notamment celui retenu comme objectif pour tout logement privé, par la Région Ile-de-France, dans le fil des propositions issues du Grenelle de l'environnement ;

**Carnet de commande (backlog)** : le carnet de commandes correspond au chiffre d'affaires hors taxes sur les ventes notariées restant à comptabiliser à l'avancement, au placement non encore régularisés par actes notariés et aux honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés ;

**Contrat de Promotion Immobilière (CPI)** : une opération réalisée sur un foncier appartenant au maître d'ouvrage. Dans le cadre d'un CPI, le maître d'œuvre achète la prestation globale de réalisation. Le promoteur prend le risque technique et financier de l'opération ;

**E-Commerce** : Le e-commerce est une sous activité du e-business (utilisation de la technologie Internet à des fins économiques). Il se différencie du e-business (utilisation de la technologie Internet pour optimiser ou rationaliser l'échange d'information) en se concentrant sur le processus d'achat (Catalogue, commande, transaction, livraison, paiement).

**Fédération Nationale des Promoteurs Constructeurs (FNPC)** : devenue la Fédération des Promoteurs-Constructeurs (FPC) en 2005 et actuellement dénommée la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) en 2011 : Organisation professionnelle des Promoteurs-Constructeurs représentant les promoteurs du secteur privé ;

**Haute Qualité Environnementale (HQE)** : La démarche HQE, promue par l'Association HQE, n'est ni un label ni une norme mais une démarche volontaire de management de la qualité environnementale des opérations de construction ou de réhabilitation des bâtiments. La Haute Qualité Environnementale est définie en fonction du « coût global » comprenant le bilan énergétique, les cycles d'entretien et de renouvellement ;

**IAS/IFRS** : International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards – il s'agit des normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne ;

**ICR** : Résultat opérationnel récurrent avant dotation aux amortissements, divisé par le coût de l'endettement récurrent.

**Lancements commerciaux** : Ils correspondent sur une période donnée aux mises en commercialisation de logements ; ils sont exprimés en nombre de lots ou en chiffre d'affaires potentiel TTC ;

**Livraison** : correspond à la délivrance au sens du Code civil, c'est-à-dire, s'agissant d'immeubles bâtis, à la remise des clés à l'acquéreur ;

**Lot** : correspond à une unité d'habitation ;

**LTV** : dette financière nette de la Société divisée par la valeur vénale des actifs détenus par la Société ; ce covenant s'applique exclusivement au niveau du Groupe ALTAREA dont fait partie ALTAREIT ;

**Maître d'Ouvrage (MO)** : propriétaire d'un terrain qui commande la réalisation de travaux de construction d'un immeuble ;

**Maitrise d'Ouvrage Déléguée (MOD)** : La maîtrise d'ouvrage déléguée est chargée de faire l'interface entre le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage afin d'aider le maître d'ouvrage à définir clairement ses besoins et de vérifier auprès du maître d'œuvre si l'objectif est techniquement réalisable. La maîtrise d'ouvrage déléguée ne se substitue pas pour autant à la maîtrise d'ouvrage et n'a donc pas de responsabilité directe avec le maître d'œuvre ;

**Offre** : Elle correspond à une date donnée au chiffre d'affaires potentiel TTC des logements proposés à la commercialisation et non encore réservés ;

**Portefeuille** : Il correspond à une date donnée à l'ensemble des promesses d'achat de terrains exprimé en chiffre d'affaires potentiel TTC des logements qui pourraient être mis en vente sur ces terrains ;

**Pré-commercialisation** : période d'approche commerciale qui consiste à recueillir le maximum d'informations auprès de la clientèle quant à leurs besoins. Cette période permet de tester le produit, son prix et l'offre en général alors que même que la Société n'est pas encore en mesure de proposer des contrats de réservation ;

**Réservations ou Placements** : ils correspondent sur une période donnée aux promesses d'achat de lots immobiliers signées par des clients et pour lesquelles un dépôt de garantie a été, en principe, encaissé et le délai de rétractation est expiré ou aux contrats de prestations (type Maitrise d'œuvre Déléguée) ou CPI signés sur la même période; les réservations de logements peuvent être exprimées en nombre de lots ou en chiffre d'affaires potentiel TTC ; les contrats de prestations sont exprimés en valeur de marché du bien pour lequel la prestation sera rendue (par convention les honoraires sont capitalisés taux de 4%) ;

**Surface Hors Œuvre Nette (SHON)** : Surface d'une construction égale à la surface de plancher hors œuvre brute (surfaces de plancher de chaque niveau de la construction) après déduction des surfaces de plancher de certaines parties des constructions et notamment des combles et sous-sols non aménageables, des toitures terrasses, des balcons, des loggias, les surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

**SRU** : désigne la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

**Très Haute Performance Energétique (THPE)** : L'article R.111-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) fixe les caractéristiques thermiques minimales devant être respectées pour la construction de bâtiments nouveaux et de parties nouvelles des bâtiments. Le label THPE récompense les constructions dont les consommations conventionnelles sont inférieures d'au moins 20% par rapport à la consommation de référence RT 2005 et pour l'habitat moins 20% par rapport à la consommation maximale autorisée ;

**Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)** : vente en état futur d'achèvement ayant pour objet un lot restant à construire par le vendeur. L'opération est réalisée en totalité par un le promoteur et le foncier fait partie intégrante de l'objet vendu ;

**Ventes régularisées** : Ventes constatées par acte authentique, reçu par un notaire.

# ALTAREIT EN QUELQUES CHIFFRES

## Indicateurs Financiers

en millions d'euros	2011	2010	Variation (%)
<b>Chiffre d'affaires à l'avancement</b>	<b>925,0</b>	<b>663,9</b>	<b>39,3%</b>
<i>dont Logements</i>	816,8	587,7	39,0%
<i>dont Bureaux</i>	108,1	76,2	41,8%
<b>Résultat opérationnel (FFO)</b>	<b>89,3</b>	<b>66,0</b>	<b>35,3%</b>
<b>Cash-flow courant des opérations *(FFO)</b>	<b>71,5</b>	<b>49,1</b>	<b>45,6%</b>
<i>Cash-flow courant des opérations (FFO) par action *</i>	40,86	28,06	45,6%
<b>Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction</b>	<b>(33,0)</b>	<b>(45,4)</b>	<b>-27,3%</b>
<i>dont amortissement des relations clientèles et dépréciation écart d'acquisition</i>	-	(16,2)	-100,0%
<i>dont frais de transaction</i>	(11,3)	-	N/A
<i>dont variation de valeur des instruments financiers et soultes</i>	(2,3)	(10,7)	-78,5%
<i>dont quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence</i>	(8,4)	(3,1)	171,0%
<i>dont impôt</i>	(5,9)	(8,4)	-29,8%
<i>dont autres</i>	(5,1)	(7,0)	-27,1%
<b>Résultat net *</b>	<b>37,6</b>	<b>3,7</b>	<b>918%</b>
<i>Résultat net par action *</i>	21,48	2,11	918%

\*Part du Groupe

en millions d'euros	2011	2010	Variation (%)
<i>Endettement financier brut</i>	547,3	494,5	10,6%
<i>Trésorerie</i>	226,8	-183,9	23,2%
<b>Endettement financier net</b>	<b>320,4</b>	<b>310,6</b>	<b>3,2%</b>
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>221,5</b>	<b>183,5</b>	<b>20,7%</b>

Logement	2011	2010	Variation (%)
Réservations hors Laennec (en M€)	1 153	1 009	14%
Réservations y compris Laennec (en M€)	1 205	1 289	-6%
Backlog	1 620	1 395	16%
Offre et portefeuille	3 621	2 498	45%

Bureau	2011	2010	Variation (%)
Livraisons (en ME SHON)	170 000	71 000	139%
Placements (en M€ TTC)	131	332	-61%
Backlog (en M€)	163	194	-16%

S'agissant des définitions de chacun des indicateurs d'activités présentés ci-avant, se reporter au Glossaire du présent document de référence figurant aux pages ci-dessus. Les résultats nets mentionnés sont ceux de la part des propriétaires de la société mère.

La Société ALTAREIT est une société en commandite par actions exerçant principalement son activité dans le secteur de la promotion immobilière. Elle est contrôlée à 99,74 % de son capital par la Société ALTAREA, directement et indirectement par l'intermédiaire de la filiale de cette dernière, la Société ALTAREA FRANCE. La Société ALTAREA est elle-même contrôlée par Monsieur Alain TARAVELLA et par Monsieur Jacques NICOLET, ses actionnaires fondateurs, qui détiennent respectivement 45,54 % et 3,31 % du capital de celle-ci. L'organigramme simplifié du Groupe ALTAREA et des actionnaires de la Société ALTAREA figure au § 6.10.1 du présent document.

**- 1 -**

**RAPPORT ANNUEL  
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 2011**

## **1 – RAPPORT ANNUEL ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 2011**

<b>1.1. HISTORIQUE .....</b>	<b>10</b>
<b>1.2. BUSINESS MODEL.....</b>	<b>11</b>
<b>1.3. PENSER DURABLE.....</b>	<b>25</b>

## 1.1. HISTORIQUE

Depuis la fin du premier trimestre 2008, ALTAREIT est une filiale directe d'ALTAREA, opérateur immobilier multi-produit et foncière spécialisée dans les centres commerciaux cotée sur le Compartiment A de NYSE EURONEXT PARIS.

Anciennement dénommée FROMAGERIES F PAUL RENARD, la Société ALTAREIT était jusqu'alors une filiale du Groupe BONGRAIN. Cette activité de fromagerie a été transférée en totalité à une autre société de ce groupe à la fin de l'année 2007. Au début de l'année 2008, la Société était devenue en conséquence un véhicule coté.

Suite à sa prise de contrôle, ALTAREA, a déposé une offre publique d'achat simplifiée valant offre publique de retrait aux minoritaires, compte tenu des modifications projetées. A cette occasion FROMAGERIES F PAUL RENARD a pris pour dénomination sociale ALTAREIT, a été transformée en société en commandite par actions, a modifié son objet social et a transféré son siège social à PARIS.

Lors de la prise de contrôle d'ALTAREIT, l'intention déclarée par l'initiateur était d'utiliser ce véhicule coté afin de diversifier le portefeuille d'actifs immobiliers d'ALTAREA dans des secteurs où son expertise, complétée par celle de Cogedim, lui ouvrirait des perspectives intéressantes.

A la fin du mois de décembre 2008, conformément à ces déclarations, ALTAREA a cédé à ALTAREIT la totalité des actions composant le capital des deux entités du Groupe ALTAREA extérieures à son métier de base de foncière en immobilier commercial. ALTAREIT est ainsi devenue la société mère de COGEDIM, acteur historique de la promotion en France, qui regroupe, depuis une restructuration juridique, financière et opérationnelle intervenue au cours du dernier trimestre 2008, toute l'activité de promotion pour compte tiers du Groupe ALTAREA. Par ailleurs, ALTAREIT a acquis ALTA FAUBOURG qui loge, aux termes d'une restructuration intervenue également préalablement à cette cession, l'ensemble des activités de diversification du Groupe ALTAREA comprenant notamment la participation de 33,34% dans le Marché d'Intérêt National de RUNGIS ainsi que plusieurs autres sociétés actives dans des métiers connexes à l'immobilier (gestion hôtelière, exploitation de cinémas, photovoltaïque, etc.).

Depuis décembre 2008, ALTAREIT exerce deux activités :

- **La promotion pour compte de tiers** autour de COGEDIM
- **Les activités de diversification** via sa filiale ALTA FAUBOURG

Ainsi qu'une troisième activité depuis fin décembre 2011 :

- **L'e-commerce** via sa filiale ALTA PENTHIEVRE

ALTAREIT est cotée sous le compartiment B de NYSE Euronext Paris depuis le 26 janvier 2012 (Compartiment C jusqu'au 25 janvier 2012).

## **1.2. BUSINESS MODEL**

### **1.2.1. 2011 en bref**

#### **Inauguration de First**

##### **La tour de tous les défis**

Inaugurée en mai 2011, First est la tour de bureaux la plus haute de France et la plus grande réalisation HQE®. Elle a été entièrement reconstruite sur la structure de l'ancienne tour Axa de La Défense, datant des années soixante-dix, pour atteindre aujourd'hui 231 m de haut pour 80 000 m<sup>2</sup> utiles, répartis sur 52 étages. Maître d'ouvrage délégué, Altarea Cogedim a piloté la définition du concept architectural, sa transformation et son inscription dans une démarche de Haute Qualité Environnementale ®. Après avoir reçu en 2009 le Grand Prix national de l'ingénierie, First a été distinguée en 2011 par une Pierre d'Or, un MIPIM Award, le Grand Prix SIMI et le haut patronage du président de la République pour son inscription dans le cadre du projet du Grand Paris.

#### **Fonds d'investissement Bureau**

##### **600 millions d'euros levés**

Altarea Cogedim a levé 600 millions pour le véhicule d'investissement en immobilier d'entreprise, AltaFund. Il disposera à terme d'une capacité d'investissement discrétionnaire supérieure à 1,2 milliard d'euros, après recours à l'effet de levier, ce qui fera de lui l'un des acteurs les plus importants dédiés à l'immobilier tertiaire en Île-de-France. L'objectif du fonds est d'acquérir des terrains ou des actifs existants de bureaux, prioritairement en Île-de-France, à repositionner pour y appliquer son savoir-faire en créant des actifs de « premier ordre ».

#### **Acquisition de RueduCommerce**

##### **Une stratégie commerce multicanal**

Altarea Cogedim est la première foncière multicanal. Le Groupe développe un modèle « click and mortar » inédit, en faisant l'acquisition de RueduCommerce, l'un des sites leaders du e-commerce en France, avec un volume d'activité de 384 millions d'euros, 6 à 8 millions de visiteurs uniques par mois et 2 millions de références produits. RueduCommerce constituera un véritable accélérateur de croissance pour le Groupe, tant par le développement de son activité que par les synergies à créer avec le commerce physique.

#### **Cogedim poursuit son développement en régions à Montpellier et Aix-en-Provence**

Fidèle à sa stratégie d'implantation dans les métropoles régionales à forte croissance démographique, Cogedim a renforcé son activité logement en régions avec la création de deux nouvelles implantations : une filiale à Montpellier, Cogedim Languedoc-Roussillon, et une agence à Aix-en-Provence, rattachée à Cogedim Provence déjà implantée à Marseille. En 2011, Cogedim a réalisé la moitié de ses réservations en régions.

#### **Année record en logements**

##### **4 200 logements réservés**

En 2011, Cogedim, promoteur de référence du logement haut de gamme, a étendu son offre au milieu et à l'entrée de gamme, en appliquant son principe de qualité sur l'ensemble de sa production. 4 200 logements ont ainsi été réservés, soit autant qu'en 2010, pour un montant légèrement inférieur en valeur, en raison de l'impact du programme exceptionnel Paris 7 Rive Gauche sur les réservations de l'année précédente.

## LOGEMENT

**4 200** logements réservés

**1 205 M€<sub>TTC</sub>**  
de logements réservés

**1,6 Md€** de backlog,  
soit 24 mois de chiffre d'affaires

**100 %** des programmes lancés  
en 2011 labellisés Bâtiments Basse  
Consommation

Présent sur les **10 principales**  
métropoles françaises

## BUREAU

**170 000 m<sup>2</sup>**  
de bureaux livrés

**623 000 m<sup>2</sup>**  
de projets maîtrisés

**115 000 m<sup>2</sup>**  
de projets en cours

**102 M€**  
de chiffre d'affaires

**600 M€** levés par le fonds  
d'investissement AltaFund

### 1.2.2. Logements : tendances

#### LOGEMENT : TENDANCES

L'habitat s'adapte au style de vie de chacun



L'ambition d'Altarea Cogedim est de permettre à chaque client de s'approprier totalement son lieu de vie.

Cette volonté s'exprime dans une recherche constante de qualité, tant dans le choix des sites que dans l'intégration urbaine, l'esthétique et l'innovation. La culture du produit, c'est d'abord celle du client.

Ces vingt-cinq dernières années, la demande de logement n'a cessé de croître du fait de l'augmentation de la population (+14 %), de l'éclatement de la cellule familiale, de l'allongement de l'espérance de vie et d'un solde migratoire positif.

Malgré l'effort de construction, près de 900 000 logements manquent aujourd'hui en France.

En même temps que la qualité et le confort de l'immobilier résidentiel ont progressé, de nouvelles aspirations en faveur d'un habitat évolutif adapté aux nouvelles configurations familiales et aux comportements éco responsables se sont exprimées. Sous l'impulsion du Grenelle de l'environnement, la qualité environnementale est aujourd'hui perçue comme un plus par les acquéreurs. L'espace résidentiel cristallise les notions de partage, de liberté et de bien-être. Dans un contexte d'inquiétude, il est plus que jamais la valeur refuge par excellence.

Les logements Cogedim s'adaptent aux évolutions des styles de vie et à la diversité des trajectoires résidentielles. Guidée par un principe exigeant de qualité, leur conception privilégie le plaisir d'habiter, avec de belles pièces à vivre, modulables, des plans adaptés et des espaces de vie extérieurs : balcons, terrasses, jardins. Une attention particulière est portée au choix des sites et à la proximité des transports en commun, des commerces et des équipements publics.

**92%** des Français se disent satisfaits de leur logement (Enquête Sofres, juin 2011)

**25%** du budget des ménages est consacré au logement (Insee, comptes nationaux 1960-2010)

**100%** des programmes de logement lancés par Cogedim en 2011 sont labellisés Bâtiments Basse Consommation

**4 200** logements Cogedim réservés en 2011

## **LOGEMENT : NOS REPONSES DES LOGEMENTS DE QUALITE, PERSONNALISES**



En 2011, dans un contexte difficile, Cogedim a poursuivi son expansion, grâce à des produits de qualité, adaptés à la diversité de la demande. Tout en restant la référence du haut de gamme, Cogedim étend son offre sur le moyen et l'entrée de gamme, et se développe dans les Nouveaux Quartiers et les résidences seniors Cogedim Club®.

### Du haut de gamme à l'exceptionnel



Promoteur de référence du haut de gamme, Cogedim propose une offre diversifiée, de l'appartement de standing au produit exceptionnel. En 2011, 1 265 logements haut de gamme ont été mis en vente, à Paris et en régions.

Programme phare de l'année 2012, Nouvelle Vague se démarque par sa qualité architecturale et l'originalité de sa conception. Au cœur du 4<sup>e</sup> arrondissement de Paris, en bord de Seine, ce projet est signé par l'un des plus grands cabinets d'architecture actuels : Finn Geipel - agence Lin. Le bâtiment présente une volumétrie en forme de vague, avec des terrasses dotées de vues exceptionnelles sur Notre-Dame, le Jardin des Plantes et Paris. Il bénéficie également d'un très bel espace vert paysager intérieur. Les 73 logements en accession - qui s'ajoutent à 70 logements sociaux et à la construction d'une crèche - proposent des plans originaux, des volumes rares et des prestations de très grande qualité.

Autre programme haut-de-gamme exemplaire : Cogedim lance Sky à Courbevoie (Hauts-de-Seine), la reconversion d'un grand immeuble de bureaux en un bâtiment multi-usages. Sky comprend 182 logements de standing, 90 studios et suites en résidence de tourisme et d'affaires, 46 studios en résidence étudiante, 2 500 m<sup>2</sup> de commerce, une crèche de 60 berceaux et de belles parties communes. Cet immeuble propose de nombreux services : une conciergerie, un site intranet reliant les copropriétaires, des chambres d'hôtes à prix modiques pour accueillir les proches, ainsi qu'une salle de fitness privée.

En régions, Cogedim a également lancé de nombreux programmes dans le haut de gamme, dont L'Élégante à Cannes, À l'Ombre des Jasmins à Toulouse, Vendôme Rive Gauche à Lyon, et Rive Lémania à Divonne-les-Bains.

### Nouvel acteur de référence dans le milieu et l'entrée de gamme



Pour répondre aux besoins de logements en Île-de-France comme en régions, Cogedim a poursuivi l'élargissement de son offre dans le milieu et l'entrée de gamme, en développant des produits accessibles dans le respect de son principe de qualité. La sélection des emplacements et des dessertes, l'élégance architecturale, l'environnement paysager, les volumes généreux, la décoration des parties communes par un architecte spécialisé et la qualité des prestations intérieures sont autant d'éléments distinctifs de l'offre Cogedim.

Lofoten, lancé à Cergy-Pontoise (Val d'Oise) en 2011, illustre le traitement particulièrement qualitatif des logements d'entrée de gamme. Dans ce projet comme dans tous les autres en Ile-de-France, Cogedim fait intervenir le service « Qualité » en phase de conception et de chantier, le « Service Après Vente » pour assurer le parfait achèvement, et le service « Attaché de Clientèle » chargé de la personnalisation du logement. Des visites ont également lieu aux étapes-clés. Les clients bénéficient ainsi de logements bien conçus, dotés d'une forte valeur patrimoniale, à un tarif abordable.

En 2011, les logements de milieu et d'entrée de gamme représentent près de 60 % des lots mis en vente par Cogedim, répondant par là-même aux différents besoins des primo-accédants, accédants et investisseurs.

### **Cogedim partenaire des villes**



Cogedim est un partenaire à l'écoute des collectivités locales. Il accompagne notamment celles qui apportent des réponses originales en matière de logement et mènent une politique de prix maîtrisés. Cogedim a ainsi signé une Charte Promoteur avec les villes de Saint-Ouen et de Montreuil (Seine-Saint-Denis), pour contribuer à lutter contre le renchérissement foncier en facilitant l'acquisition de logements de qualité par les résidents et les salariés qui y travaillent. En régions, Cogedim développe également 250 logements à prix maîtrisés à Nice Méridia, et va lancer de nombreux programmes sur ce principe, notamment à Lyon, Nantes et Bordeaux.

### **Des résidences services pour seniors actifs**



En 2030, près de 3 Français sur 10 auront plus de 60 ans. Avec l'allongement constant de l'espérance de vie, les seniors actifs aspirent de plus en plus à revenir habiter en centre-ville pour bénéficier du dynamisme et de la proximité des services. C'est pour couvrir leurs besoins que Cogedim développe une nouvelle génération de résidences services.

Déjà leader des résidences services pour seniors avec Les Hespérides® dans les années 1980, Cogedim a baptisé Cogedim Club® son nouveau concept pour seniors actifs, qui marie indépendance des résidents, convivialité et socialisation.

Ces résidences non médicalisées cumulent les avantages d'une localisation en cœur de ville et de prestations adaptées : conciergerie, restaurant, vidéosurveillance, sécurité 24h/24, services à la carte, etc. Les espaces communs sont prolongés par une terrasse et/ou un jardin selon les cas. À la différence du modèle classique de la maison de retraite excentrée, souvent conçue comme un espace de confinement, Cogedim implante ces résidences au cœur des villes, dans des lieux animés, proches de toutes les commodités et des moyens de transport. Les résidences Cogedim Club® représentent un véritable produit d'investissement patrimonial. Cogedim en assure la gestion et développe ainsi un modèle original, associant la créativité du promoteur à la pérennité du gestionnaire.

Après avoir lancé ses trois premières résidences en 2011 – Les Jardins d'Aragon à Villejuif, Patio Plaisance à Arcachon et Cour des Lys à Sèvres –, Cogedim déclinera en 2012 ce concept à Chambéry, Aix-les-Bains, Cannes-Pégomas, Nice, Port du Crouesty dans le Golfe du Morbihan, Bordeaux, Paris 13<sup>e</sup> arrondissement, Mantes-la-Jolie, Saint-Mandé, Massy... Une dizaine de résidences Cogedim Club® sera lancée chaque année.

## Les Nouveaux Quartiers prennent vie



Avec les Nouveaux Quartiers, Cogedim apporte une réponse originale aux besoins en logements et à la volonté des villes de réaménager leurs territoires. Ainsi, aux côtés des collectivités, il crée des projets de qualité

qui associent mixité fonctionnelle et d'usage, qualité des équipements, générosité des espaces verts...

Le Domaine de Coulanges, dans un nouveau quartier de 640 logements à Massy (Essonne), en est la parfaite illustration. Cogedim a livré en 2011 la première partie de ce programme, soit 109 logements, le reste s'échelonnant sur l'année 2012. Il s'inscrit dans un nouveau quartier résidentiel, développé autour d'un vaste parc paysager, entièrement clos et sécurisé, à proximité des gares RER et TGV. à Suresnes (Hauts-de-Seine), Cogedim développe la Promenade Sisley, un nouveau quartier de 600 logements, comprenant un groupe scolaire et une crèche. Ce programme répond aux attentes générées par les nouveaux modes de vie : le végétal y tient une place importante, les espaces piétons et voitures sont bien séparés. Il s'agit de petites copropriétés à taille humaine bénéficiant d'une architecture bien intégrée dans son environnement avec des équipements publics à l'intérieur du nouveau quartier et des commerces à proximité.

Cogedim développe par ailleurs 240 logements dans un nouvel éco-quartier à Martigues (Bouches-du-Rhône). Premier du genre, il constitue le principal projet de la localité au sein d'une ZAC qui accueillera à terme 2 000 logements.

Les deux programmes lancés par Cogedim – Terres d'Ocre (84 logements) et Gran'Voiles (156 logements), auxquels s'ajoutent 110 logements sociaux, représentent le point d'ancrage de l'éco-quartier, qui abritera des circulations douces, des commerces, une école, un complexe sportif...

Cogedim développe d'autres nouveaux quartiers qui participent à la requalification de sites régionaux, comme Nice Méridia, ou encore, les Bassins à Flots à Bordeaux. Fin 2011, le Groupe a gagné deux consultations, l'une à Grenoble (Isère), pour la réalisation d'un nouvel éco-quartier sur la presqu'île de Giant, l'autre à Massy (Essonne), pour créer le nouveau coeur de ville du Quartier Atlantis, l'un des pôles les plus dynamiques du Sud du Grand Paris.

### Nouvelles implantations en régions



Pour répondre aux besoins générés par le dynamisme démographique français et poursuivre sa stratégie de développement régional, Cogedim a créé en 2011 deux nouvelles implantations : une filiale à Montpellier, Cogedim Languedoc-Roussillon, et une agence à Aix-en-Provence, rattachée à sa filiale marseillaise, Cogedim Provence. Pour accélérer son développement sur ces nouveaux territoires, l'entreprise s'est rapprochée d'acteurs de référence : le groupe Fontès, à Montpellier, et Pays d'Aix Aménagement, à Aix-en-Provence.

Cogedim est ainsi présent sur neuf métropoles régionales : Nice, Marseille (incluant Aix-en-Provence), Lyon, Grenoble, Annecy, Toulouse, Bordeaux, Nantes et Montpellier. En 2011, la moitié des réservations de logements a été réalisée en régions. Les ventes au détail y ont encore augmenté par rapport à l'année 2010. Déjà premier en valeur dans le Grand-Lyon, Cogedim ambitionne de se positionner parmi les trois premiers promoteurs sur chacun de ces neuf territoires.

### LOGEMENT : PERFORMANCES



### Progression des résultats et gains de parts de marché dans un contexte ralenti

Le chiffre d'affaires, d'un montant de 822 M€, est en forte progression, soit +42 %, traduisant les gains de parts de marché réalisés depuis 2007. La progression du chiffre d'affaires va se poursuivre : le backlog, c'est-à-dire le chiffre d'affaires futur résultant du carnet de commandes, représente 1,6 Md€ HT au 31 décembre 2011, soit 24 mois d'activité, et permet d'envisager un chiffre d'affaires en 2012 supérieur à 1 Md€ HT.

Les réservations de logements neufs se sont élevées à 1 205 M€ TTC en 2011, sur un marché moins dynamique qu'en 2010. Outre l'attractivité de la marque, cette performance tient à la forte implantation de Cogedim dans les zones les plus dynamiques du territoire (Île-de-France, Rhône-Alpes, façades littorales) ainsi qu'à l'élargissement de sa gamme de produits.

+42 % de chiffre d'affaires en 2011

1,6 Md€ de backlog, soit vingt-quatre mois de chiffre d'affaires

### 1.2.3. Bureaux : tendances

#### BUREAU : TENDANCES

La qualité environnementale s'allie au confort d'usage



Altarea Cogedim met son expertise au service des utilisateurs et des investisseurs pour créer des bureaux de grande qualité, à forte valeur environnementale et adaptés aux tendances du marché.

Si le marché locatif a été relativement actif en 2011, la reprise se fait encore attendre. Les valeurs locatives se maintiennent proches de leur moyenne depuis l'année 2000 et accusent même une légère baisse en Île-de-France. Les délais de négociation entre bailleurs et preneurs s'allongent. La demande placée affiche par ailleurs un niveau stable par rapport à l'année dernière et progresse essentiellement en Île-de-France pour des surfaces inférieures à 5 000 m<sup>2</sup>. Enfin, le taux de vacance affiche un niveau raisonnable, mais encore élevé. Globalement, le rapport entre l'offre et la demande reste favorable aux utilisateurs. Cependant, les bureaux continuent d'être la classe d'actifs privilégiée des investisseurs, particulièrement en Île-de-France, où le marché de l'investissement est en hausse de 27 % par rapport à 2010 (11,25 Md€).

Dans ce contexte, Altarea Cogedim poursuit sa stratégie, tant vis-à-vis des utilisateurs que des investisseurs :

- Les utilisateurs demandent des solutions innovantes leur permettant de réaliser des économies, sans pour autant sacrifier le confort d'usage. Cette tendance s'exprime par l'appétit que suscitent aujourd'hui les immeubles tertiaires de type campus, situés en périphérie, bien desservis, modulables et économiques. Altarea Cogedim propose donc, en partenariat avec les utilisateurs, des solutions locatives et techniques clés en main.
- Les investisseurs manifestent leur intérêt pour des actifs présentant une grande sécurité de revenus, à des emplacements de « premier ordre » et réalisés par des opérateurs dont la qualité est reconnue. Grâce à son fonds d'investissement, Altarea Cogedim pourra acquérir des terrains ou des immeubles tertiaires à restructurer pour y développer des actifs de grande qualité, à forte valeur ajoutée environnementale.

77% des investisseurs immobiliers internationaux sont attirés par la France (baromètre Attractivité du site France, par Ernst & Young, 2012)

80% des 53 millions de mètres carrés de bureaux en Ile-de-France sont vieillissants

## BUREAU : NOS REPONSES



Altarea Cogedim apporte des réponses novatrices aux évolutions de l'immobilier tertiaire grâce à un dispositif global associant des prestations de services, le montage d'opérations complexes et une capacité d'investissement supérieure au milliard d'euros.

## Une capacité d'investissement unique en France



Altarea Cogedim a clôturé en 2011 la levée de fonds pour son véhicule d'investissement en immobilier d'entreprise. Après un premier closing de 350 millions d'euros, AltaFund dispose aujourd'hui de 600 millions d'euros d'engagements.

Il rassemble des partenaires institutionnels français et internationaux de tout premier rang incluant, entre autres, des fonds de pension et des fonds souverains de la zone pacifique. À terme, il disposera d'une capacité d'investissement discrétionnaire supérieure à 1,2 milliard d'euros, après recours à l'effet de levier. En anticipant la reprise du marché, AltaFund offre une réponse adaptée aux problématiques des investisseurs.

### **Des restructurations complexes à haute valeur environnementale**

En 2011, Altarea Cogedim a livré plusieurs opérations de restructurations complexes, en qualité de maître d'ouvrage délégué. La plus emblématique est la tour First, ancienne tour Axa datant du début des années soixante-dix, à La Défense. Sa transformation a représenté une véritable révolution en matière de performance environnementale. Rehaussée de 69 mètres pour atteindre 231 mètres, la plus haute tour de France est dotée d'une double peau de 20 000 m<sup>2</sup> ventilée naturellement, et de 40 000 m<sup>2</sup> de verrières et de façades. L'opposition de deux types de façades (simple et double peau) et la présence de biais sont la traduction stricte des besoins ou d'une absence de protection solaire.

Il en résulte une réduction des coûts de construction, ainsi qu'une optimisation du facteur de lumière du jour une diminution des émissions de CO<sup>2</sup> liées à la construction, dans le cadre d'une restructuration.

Projet visionnaire qui préfigure les bureaux à haute performance environnementale de demain, la tour First, plus grande réalisation HQE® de France, affiche un niveau de Très Haute Performance Énergétique (THPE®). Après avoir reçu en 2009 le Grand Prix national de l'ingénierie, First a été distinguée en 2011 par une Pierre d'Or, un MIPIM Award, le Grand Prix SIMI, et, enfin, par le haut patronage du Président de la République pour son inscription dans le projet du Grand Paris.

Toujours à La Défense-Courbevoie, Altarea Cogedim a remporté la maîtrise d'ouvrage déléguée du projet de rénovation de la tour Chartis (CB15) pour le compte du fonds d'investissement immobilier Perella Weinberg Partners. Tour de première génération datant de 1964, elle s'élève sur 26 étages, avec un restaurant d'entreprise et un auditorium. La rénovation, qui porte notamment sur la façade du bâtiment, s'inscrit dans une démarche de développement durable ambitieuse.

La même exigence environnementale a été appliquée à la restructuration du ClubHouse, l'ancien siège social d'Interpol à Saint-Cloud (Hauts-de-Seine), pour la compagnie d'assurance Swiss Life. D'autres chantiers de reconversion se sont poursuivis, dont celui du site de l'hôpital Laennec, qui offre 21 000 m<sup>2</sup> de bureaux haut de gamme pour le compte d'Allianz Vie et des logements de standing..

### **Des sièges sociaux sur-mesure**

À la fois centre de décisions stratégiques et reflet d'une culture interne, le siège social cristallise l'image et les valeurs d'une entreprise. C'est pourquoi Altarea Cogedim développe des opérations sur mesure, au plus près des exigences des utilisateurs en termes d'esthétique architecturale, de confort d'usage et de performances environnementales.

En 2011, le groupe a livré trois opérations :

- À Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône), le siège social de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Alpes Provence a été agrandi, avec quatre nouveaux bâtiments sur 14 700m<sup>2</sup> Shon, pour regrouper 600 salariés issus de différents sites ;
- À Suresnes (Hauts-de-Seine), 38 900 m<sup>2</sup> de bureaux ont été développés pour accueillir les 1 700 collaborateurs d'un laboratoire pharmaceutique. De grandes terrasses, des espaces verts, une restauration pour VIP, une salle polyvalente au cloisonnement mobile, une salle informatique de 300 m<sup>2</sup> constituent autant d'aménagements spécifiques réalisés pour l'utilisateur ;
- À Paris, dans la ZAC Pajol du 18<sup>e</sup> arrondissement, Altarea Cogedim a livré Green One, le premier immeuble de bureaux parisien à proposer une certification HQE®, un bail vert, une compensation carbone et le label BBC Effinergie®. Ce bâtiment de 5 200 m<sup>2</sup>, conçu par l'architecte berlinois Finn Geipel, a été vendu à Amundi Asset Management et loué à Syndex, société de conseil spécialisée en instance représentative du personnel. L'immeuble s'ouvre sur un jardin nouvellement créé et sur la halle Pajol, qui deviendra la plus grande centrale photovoltaïque urbaine en France.

Le groupe a par ailleurs poursuivi la construction du siège social de Pomona, d'une surface de 13 500 m<sup>2</sup> à Antony (Haut-de-Seine). En 2011, Altarea Cogedim a également remporté le contrat pour réaliser le futur campus de Mercedes-Benz France, une opération de 19 000 m<sup>2</sup> Shon, à Montigny-le-Bretonneux (Yvelines), exceptionnelle par son niveau d'exigence.

### **Le développement de quartiers d'affaires et de quartiers mixtes**

Ces pôles urbains associant bureaux, hôtels, commerces et services, représentent un marché d'avenir où Altarea Cogedim dispose de toutes les compétences métiers couplées à une démarche environnementale volontariste.

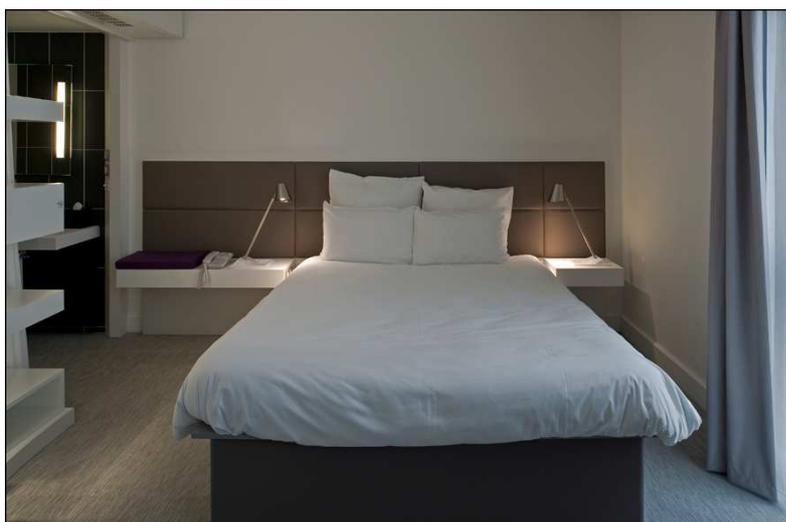
En 2011, dans le quartier d'affaires Lyon Gerland (Rhône), Altarea Cogedim, en co-promotion avec Icade, a signé une Vente en État Futur d'ACHÈVEMENT avec le Crédit Mutuel Arkéa pour deux immeubles : Ambre et Opale. L'un des immeubles est déjà entièrement loué à la Banque Postale. Parmi les autres projets, Altarea Cogedim a lancé, en collaboration avec Icade, l'opération Landy France dans le quartier d'affaires du nord parisien à Saint-Denis.

Le groupe développe également Cœur d'Orly, en partenariat avec Foncière des Régions et Aéroports de Paris. Ce nouvel éco-quartier mixte, international et situé dans le Grand Paris, s'inscrit au cœur de l'une des plus grandes zones aéroportuaires d'Europe. Le projet, de 160 000 m<sup>2</sup>, comprend trois immeubles de bureaux BBC Energie®, un hôtel, un centre commercial et un village de marques, ainsi que des services de proximité. Directement connecté au terminal sud de Paris-Orly par une passerelle piétonne, Cœur d'Orly est l'illustration du concept de « ville aéroportuaire ».

Une promesse a par ailleurs été signée avec l'Établissement Public d'Aménagement la Défense Seine Arche pour la première phase de l'opération Cœur de Quartier, à Nanterre (Hauts-de-Seine), comprenant bureaux, logements, commerces, résidences étudiantes et tourisme. D'une surface de 47 000 m<sup>2</sup> HON - dont 22 500 m<sup>2</sup> HON de bureaux - ce projet, signé Jean-Paul Viguière, est mené en co-promotion avec Eiffage Immobilier.

Enfin, dans l'éco-quartier de Nice Méridia (Alpes-Maritimes), l'immeuble de bureaux Premium, qui représente 10 000 m<sup>2</sup>, a été livré à Cogedim Office Partner. Le bâtiment accueille la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nice, Nice Métropole, l'agence régionale de Pôle Emploi, des laboratoires d'excellence de l'Université de Nice dans le domaine de l'environnement, l'IMREDD, institut dédié au développement durable, ainsi qu'une pépinière d'entreprises innovantes. Premier bâtiment BBC® à Nice, Premium est certifié HQE® et abrite une centrale photovoltaïque de 1 300 m<sup>2</sup>.

### **Réalisation d'hôtels à haute qualité environnementale**



Fin 2011, Altarea Cogedim a livré deux hôtels, dont il a assuré la maîtrise d'ouvrage déléguée : l'hôtel Suite Novotel, à Issy-les-Moulineaux, et le Golden Tulip, à Saint-Priest près de Lyon.

Le Suite Novotel est l'un des premiers hôtels à avoir obtenu de Certivea la certification « NF Bâtiments Tertiaires - Démarche HQE®, Hôtellerie ». Les 128 suites, développées sur 6 316 m<sup>2</sup> (9 niveaux), sont les premières réalisées conformément à la nouvelle génération de Suite Novotel, qui sera déclinée sur tous les projets à venir de cette marque.

Quant au Golden Tulip, hôtel de 133 chambres dont 2 suites, il constitue l'exemple de la conception HQE® la plus aboutie à l'échelle européenne dans le domaine de l'hôtellerie. L'isolation maximale de l'enveloppe du bâtiment, avec son système d'étanchéité à l'air, et la mise en place d'équipements performants tels qu'un système inédit de récupération des eaux usées, permettent de limiter au maximum ses besoins énergétiques. L'hôtel a été vendu au groupe Lyonnais SCSP.

Le Suite Novotel à Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine), l'un des premiers hôtels à avoir obtenu de Certivea la certification « NF Bâtiments Tertiaires - Démarche HQE®, Hôtellerie »

## **BUREAU : PERFORMANCES**



### **Progression du chiffre d'affaires et nouveaux outils pour saisir la reprise**

Fin 2011, le groupe maîtrise 24 projets d'immobilier d'entreprise représentant un total de 623 000 m<sup>2</sup> Shon, composé de bureaux et d'hôtels. Il enregistre un chiffre d'affaires de 102 M€, soit +56 % comparé à 2010, et a livré 7 projets représentant un total de 170 000 m<sup>2</sup>. Altaarea Cogedim a signé 5 nouvelles transactions, soit environ 93 000 m<sup>2</sup>, ce qui porte le backlog VEFA / CPI à 157 M€. Altaarea Cogedim se positionne par ailleurs sur le marché de l'investissement par la création d'un fonds d'investissement en immobilier d'entreprise.

102 M€ de chiffre d'affaires

162,5 M€ de backlog

## **BUREAU : 100% SUR MESURE**

Le véhicule d'investissement AltaFund - 600 millions d'euros levés - réunit des investisseurs internationaux de premier rang pour acquérir des terrains ou des bureaux existants et les repositionner pour créer des actifs « core » à forte valeur ajoutée environnementale pouvant ensuite être arbitrés. Les investisseurs trouvent un avantage à apporter leur capital à un opérateur immobilier dynamique, à l'ADN entrepreneurial, qui bénéficie d'un « track record » incontestable en immobilier d'entreprise, en gestion des risques et en investissement à travers son expertise en immobilier commercial.

Auparavant propriétaire, Mercedes-Benz a souhaité relocaliser son siège français dans un campus à Montigny-le-Bretonneux (78) pour devenir locataire et regrouper trois entités : le siège de Mercedes-Benz France, les services financiers et l'Académie Mercedes-Benz. Notre capacité à apprécier les spécificités culturelles d'un client international a fait ses preuves. Interlocuteur unique - à la fois promoteur, concepteur et investisseur - nous avons pu construire un dialogue constructif avec Mercedes-Benz et renforcer sa confiance dans notre capacité à améliorer le produit sans modification de coûts et de délais. En combinant les contraintes réglementaires françaises aux exigences allemandes, nous avons répondu aux attentes. Sur le plan environnemental, cet immeuble est exemplaire : il vise un niveau BREEAM « Excellent », sera BBC et conforme à la réglementation thermique 2012.

## 1.2.4. Diversifications

### 1.2.4.1. Marche d'intérêt national de Rungis

(Se reporter au § 2.1.1.1.) La participation détenue par ALTAREIT dans la Société SEMMARIS représente un tiers du capital au 31 décembre 2011.

#### LA BONNE RESISTANCE DU MIN

Les entreprises du MIN de RUNGIS ont bien maintenu leur place dans les circuits de distribution alimentaire. Le chiffre d'affaires de la SEMMARIS a même enregistré une progression de 2,4 % par rapport à 2010.

#### GRACE AU RESPECT DES VALEURS

Cette bonne résistance du MIN s'explique notamment par le respect des valeurs que la SEMMARIS et les professionnels s'attachent à défendre :

##### **Qualité**

- Du producteur à l'acheteur, les meilleurs professionnels de France
- Le plus grand choix de produits
- Un niveau de prix très compétitif
- Une avance sur les normes sanitaires, d'hygiène et de sécurité
- Des infrastructures modernes, des process à la pointe

##### **Plaisir**

- De la gastronomie et du bien manger
- Des bons produits de nos terroirs ou d'ailleurs
- De la célébration des saisons
- D'une certaine conception de la vie

##### **Proximité**

- Présence physique
- Disponibilité et accessibilité
- Défense du commerce et de la restauration

##### **Transmission**

- De la passion des hommes
- De la tradition et du savoir-faire
- De l'esprit de confrérie et de corps

### 1.2.4.2. Hôtellerie

(se reporter au § 2.1.1.2)

#### **Hôtel \*\*\*\* Renaissance**

L'Hôtel Renaissance dessiné par l'architecte Christian de Portzamparc et qui a ouvert ses portes en mai 2009 (comprenant 118 chambres et accueillant par ailleurs trois boutiques d'ameublement en rez-de-chaussée) a été cédé le 30 juin 2010. Le Groupe ALTAREA COGEDIM a conservé la propriété du fonds de commerce de l'hôtel dont Marriott est locataire.

### 1.2.4.3. Développement durable

(se reporter au § 2.1.1.3)

Le Groupe Altareit a pris en 2010 une participation de 41% dans le capital de la société 8 minutes 33 qui est spécialisée dans le développement, l'installation et l'exploitation de photovoltaïque répondant aux exigences du Grenelle de l'environnement.

Dans le cadre du Grenelle de l'environnement et de sa stratégie de développement durable, le Groupe ALTAREA COGEDIM doit prendre en compte la problématique énergétique tant sur ses centres commerciaux en patrimoine que sur ses projets..

### 1.2.4.4. E-commerce

(se reporter au § 2.1.1.4)

Face à l'influence croissante d'Internet et des outils mobiles (smartphones, tablettes), ALTAREIT a choisi de développer un modèle «click and mortar » inédit en faisant l'acquisition de RueduCommerce, l'un des sites leaders du e-commerce en France. RueduCommerce constituera un véritable accélérateur de croissance pour le Groupe Altareit dont fait partie ALTAREIT, tant par le développement de son activité que par les synergies à créer avec le commerce physique.

Avec un volume d'activité de 384 millions d'euros \*, une fréquentation de 6 à 8 millions de visiteurs uniques par mois et 2 millions de références, RueduCommerce fait partie des quinze premiers sites marchands français. son modèle économique s'apparente à celui d'un centre commercial, avec un taux moyen de commissionnement de 8 %, à comparer au taux d'effort des centres commerciaux physiques. En s'associant à RueduCommerce, Altareit Cogedim ambitionne de tripler, d'ici cinq ans, le chiffre d'affaires de la galerie en ligne, pour atteindre à terme un volume d'activité de l'ordre du milliard d'euros.

Le Groupe se dote, en outre, de nouveaux moyens pour mieux connaître ses clients finaux en intégrant, dans ses centres, les technologies liées à Internet. De nouvelles approches marketing permettront une personnalisation des offres et des services pour les clients, qu'ils soient en ligne ou en magasin. Avec un investissement maîtrisé de 100 M€ (4 % de son patrimoine), Altareit Cogedim a su prendre un temps d'avance en inventant un nouveau modèle multicanal. Le Groupe, qui s'est bâti sur une vision innovante des lieux de consommation, démontre une nouvelle fois sa capacité à faire du commerce autrement.

#### Commerce : 100% innovation



Patrick Jacquemin et Gauthier Picquart, associés fondateurs de RueduCommerce

RueduCommerce est l'un des dix leaders du e-commerce en France, racontez-nous sa saga.

Lancé en 1999, RueduCommerce est l'un des dix premiers sites de e-commerce créés en France. Distributeur de produits « High-Tech », le site proposait, dès ses débuts, 10 000 références de 20 à 30 % moins chers que le marché. Il a connu une ascension fulgurante grâce à son modèle, qui, à la croisée d'Amazon, d'eBay et de Classified, (site de petites annonces), joint le marketing à la vente.

Notre croissance a accompagné le lancement de produits qui ont révolutionné le monde : Palm Pilot, ordinateur et téléphone portable, baladeur MP3, appareil photos numérique, GPS, lecteur DVD, tablettes. Nous avons introduit l'entreprise en bourse en 2005, et créé, en 2007, la première Galerie marchande online. Cette plateforme permet à des marchands partenaires de vendre leurs produits via RueduCommerce, élargissant ainsi notre offre. En 2009, nous avons créé une régie publicitaire, puis racheté Topachat, Alapage et Clust. En 2010, nous avons engagé une restructuration pour améliorer notre compétitivité. Aujourd'hui, avec nos 2 millions de références, nous sommes certainement parmi les plus grands centres commerciaux !

### 1.3. PENSER DURABLE

#### RSE – Notre démarche de progrès

##### Altagreen : une démarche transversale et participative



Mise en œuvre en 2010, la démarche de progrès Altagreen permet au groupe Altarea Cogedim de s'améliorer sur l'ensemble de ses métiers, de définir ses enjeux et priorités en matière environnementale, sociale et sociétale, de développer des outils de mesure fiables et d'élaborer des plans d'actions concrets pour continuer de progresser.

#### Co-construire la politique de développement durable du groupe

En 2009, le Grenelle de l'environnement définit les premiers objectifs pour relever les défis de demain. Pour Altarea Cogedim, l'impact est double :

- dans son métier de promoteur, l'ensemble des nouvelles constructions doit obéir à une réglementation thermique (RT 2012) généralisant le niveau de performance énergétique Bâtiment Basse Consommation ;
- dans son activité de foncière, un suivi et une amélioration significative des consommations d'énergie sont imposées sur le parc immobilier existant.

Dans ce contexte, le groupe se dote, en juillet 2009, d'une direction dédiée en charge de formaliser la démarche de développement durable d'Altarea Cogedim.

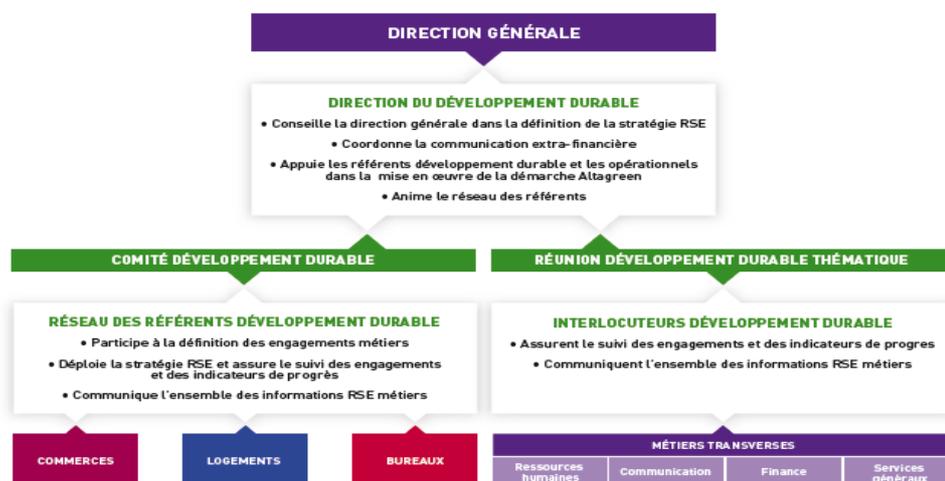
Pour engager cette réflexion, douze groupes de travail sont lancés autour des différents métiers et sujets propres à l'entreprise : optimisation du patrimoine existant, énergies renouvelables, bureaux, logements et commerces à haut potentiel environnemental, veille technologique, baux verts, mécénat, management du capital humain... L'ensemble des réflexions et propositions a permis de formaliser la démarche de progrès du groupe, baptisée Altagreen.

## Piloter le développement durable

La direction du développement durable d'Altarea Cogedim fait partie intégrante d'un service réunissant trois autres directions transversales du groupe : communication, ressources humaines et services généraux. Elle s'appuie sur un réseau de dix référents développement durable représentant chaque métier du groupe. Pour l'activité de foncière, qui concentre les plus grands défis, un collaborateur est entièrement dédié au reporting environnemental, à la réalisation des Bilans Carbone® et à la définition de plans d'actions pour l'ensemble du patrimoine.

La direction du développement durable peut également compter sur un réseau d'interlocuteurs réguliers en charge des métiers transverses. Ils interviennent sur des sujets plus spécifiques comme la définition de la politique sociale, l'élaboration des plans de communication, le reporting interne et externe, ainsi que le management environnemental du siège social et des filiales régionales.

### Organisation générale du développement durable



## RSE - Environnement

### La performance environnementale : facteur d'innovation et de valorisation

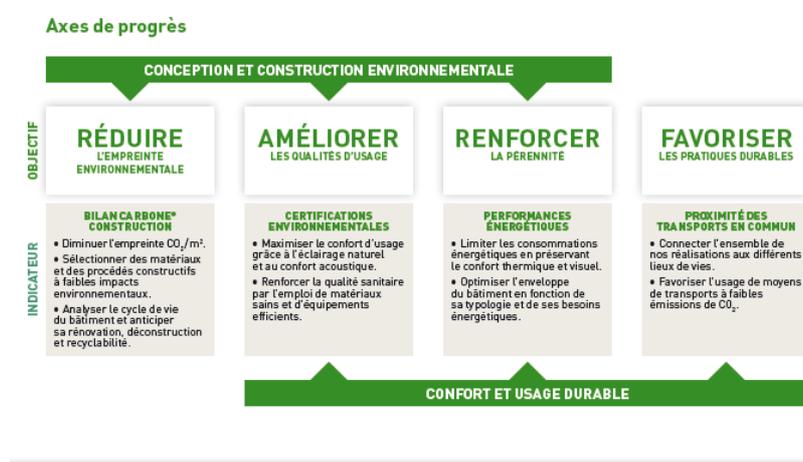


L'ambition de la politique environnementale d'Altarea Cogedim est de réaliser des projets immobiliers conformes aux besoins actuels et futurs de ses clients en termes de confort, de santé, d'accessibilité et d'efficacité énergétique, tout en limitant l'empreinte environnementale liée à leur développement. Dans son métier de foncière, le groupe doit protéger et pérenniser la valeur de son patrimoine en limitant son impact environnemental et son obsolescence technique et énergétique.

## Relever les défis environnementaux

Les attentes croissantes des parties prenantes d'Altarea Cogedim en matière environnementale, le durcissement des contraintes réglementaires nécessitent, pour le groupe, d'être toujours plus exigeant sur le suivi du patrimoine, particulièrement sur ses périmètres d'analyse, la fiabilité de son reporting, la qualité de ses plans d'actions (énergie, CO<sub>2</sub>, eau, déchets...), la faculté à anticiper les réglementations et contraintes de marché et, de manière plus générale, sur son aptitude à préserver durablement la valeur de son patrimoine. Par ailleurs, dans le cadre de ses nouvelles opérations, Altarea Cogedim entend prouver sa capacité à faire de la performance environnementale un levier de croissance au profit de ses clients et une composante essentielle de son exigence qualité.

Aujourd'hui, l'entreprise relève ainsi un triple défi : améliorer les qualités d'usage de ses projets à travers la recherche du meilleur ratio performance/usage/économie, rendre lisibles et compréhensibles les qualités environnementales de ses produits immobiliers et, enfin, maîtriser son empreinte environnementale globale et sa dépendance au carbone pour l'ensemble de ses activités.



## Accroître les performances de toutes les nouvelles réalisations

Altarea Cogedim augmente le niveau général de qualité de l'ensemble de ses nouveaux développements. À cet effet, quatre indicateurs-clés ont été mis en place en 2011 : performances énergétiques, certifications environnementales, proximité des transports en commun et Bilan Carbone® construction. Ils définissent les axes de progrès pour tous les nouveaux projets.

### -> Renforcer le niveau de performance environnementale pour améliorer le confort d'usage

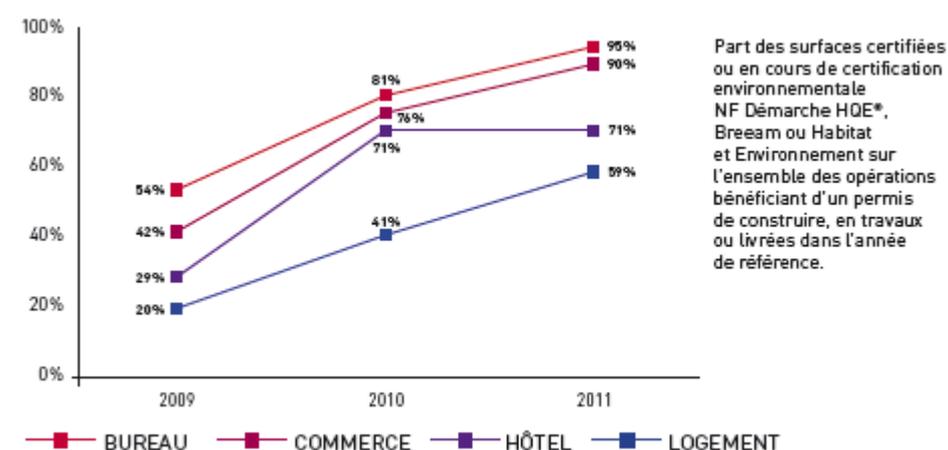
Cet objectif passe par la mise en place d'actions concrètes, de la conception à la réalisation d'une opération : analyse du potentiel naturel du site ; définition d'un profil environnemental sur mesure ; recherche des meilleurs procédés constructifs, matériaux et équipements techniques ; maîtrise des impacts liés au chantier ; accompagnement des futurs propriétaires ou utilisateurs pendant et après la livraison.

Les efforts réalisés par Altarea Cogedim pour optimiser les qualités d'usage de ses réalisations se traduisent par le choix de certifications environnementales adaptées aux enjeux et à l'environnement économique de chaque métier et projet.

En 2011, Altarea Cogedim a, en parallèle, renforcé les qualités sanitaires et de confort de ses nouveaux développements. Pour preuve : le travail réalisé lors de la phase de conception du siège de Mercedes Benz, qui a permis d'améliorer la qualité sanitaire de l'air intérieur. L'ensemble des revêtements intérieurs est en effet à très faible émission de COV et le système de ventilation a été conçu pour un volume d'air renouvelé de 40 m<sup>3</sup>/heure, contre un volume de 18 m<sup>3</sup>/heure réglementaire.

La volonté du groupe est d'apporter à toutes ses parties prenantes des arguments toujours plus concrets et pédagogiques sur les performances des opérations, bien au-delà de la grille de lecture des certifications.

### Niveaux de performance environnementale des nouveaux projets\*



\*Indicateur 2011 faisant l'objet d'une assurance modérée délivrée par Ernst & Young, dont le rapport d'examen complet est disponible dans le document de référence 2011.



### -> Élever le niveau de performance énergétique des réalisations pour renforcer leur pérennité

Quelle que soit l'opération, le groupe s'attache à optimiser l'enveloppe du bâtiment (ventilation, caractéristiques d'isolation, protections solaires...) afin de réduire tous les besoins énergétiques du projet et de favoriser l'utilisation d'équipements techniques peu énergivores. Pour que la performance énergétique ne se fasse pas au détriment de la qualité d'usage, les solutions et équipements techniques sont choisis pour être facilement exploitables par l'utilisateur et le futur gestionnaire.

Ce défi a notamment été relevé dans l'immeuble de bureaux Premium à Nice Méridia, qui bénéficie d'une consommation énergétique conventionnelle de 45 kWhep / m<sup>2</sup> /an. Altarea Cogedim a capitalisé sur la situation géographique du projet pour développer une centrale photovoltaïque couvrant 55 % des besoins énergétiques conventionnels du site, tout en préservant une façade dotée d'un grand apport de lumière naturelle.

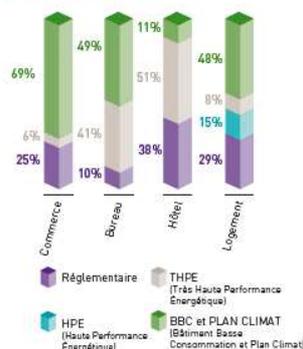
Depuis 2010, le groupe s'est engagé sur un niveau de performance énergétique BBC, a minima, pour toutes ses opérations. Il se prépare désormais à la nouvelle réglementation thermique RT 2012, dont la date d'applicabilité sera échelonnée selon les typologies de projets. Dans ce contexte, les opérations de bureaux en cours de conception font l'objet d'un double calcul intégrant ces futures exigences réglementaires.



### -> Favoriser la proximité des nouveaux développements par rapport aux réseaux de transports en commun

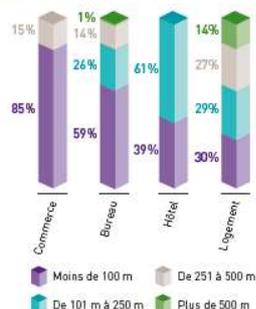
L'objectif d'Altarea Cogedim est de connecter l'ensemble des réalisations du groupe aux différents lieux de vie alentour et de favoriser l'usage de moyens de transport plus économiques et à faible émission de CO<sub>2</sub>. L'emplacement est donc, plus que jamais, un atout majeur. En 2011, la livraison de First, à moins de 100 mètres du métro, et de Suite Novotel, à 50 mètres du RER, atteste la volonté de favoriser un mode de vie durable.

Niveaux de performance énergétique des nouveaux projets\*



Ventilation des surfaces, par label énergétique, des opérations bénéficiant d'un permis de construire, en travaux ou livrées en 2011

Niveaux de proximité des transports en commun des nouveaux projets\*



Ventilation des surfaces, par niveau de proximité en transports en commun, des opérations bénéficiant d'un permis de construire, en travaux ou livrées en 2011

\*Indicateur faisant l'objet d'une assurance modérée délivrée par Ernst & Young, dont le rapport d'audit complet est disponible dans le document de référence 2011.

### **-> Réduire l'empreinte environnementale des constructions**

La réalisation de Bilans Carbone<sup>®</sup> construction permet de mesurer l'impact CO<sub>2</sub> lié à la conception et à la construction d'un bâtiment. Elle encourage la réduction de cette empreinte grâce à la sensibilisation de l'équipe projet et conduit au choix de matériaux et de procédés constructifs moins émetteurs.

En 2011, le projet de centre commercial de Villeneuve-la-Garenne a fait l'objet d'un Bilan Carbone<sup>®</sup> construction. Afin de réduire son empreinte, le groupe a utilisé un béton à faible teneur en carbone pour une partie des fondations, tout en limitant significativement le temps de chantier, les nuisances et les émissions de CO<sub>2</sub> *via* la réalisation de la structure du bâtiment avec des éléments préfabriqués livrés directement sur le site.

Cette année, une série de huit Bilans Carbone<sup>®</sup> construction a été réalisée sur les différentes typologies de projets du groupe.

### **Protéger et pérenniser la valeur du patrimoine du groupe**

Composé exclusivement d'actifs commerciaux, le patrimoine d'Altarea Cogedim est directement impacté par les objectifs du Grenelle de l'Environnement.

L'enjeu du groupe, en tant que foncière, est double : se doter d'une méthode de reporting pour mesurer de manière fiable et systématique la performance environnementale du patrimoine ; définir des plans d'actions pour limiter l'empreinte environnementale d'exploitation sur les thèmes de l'énergie, du CO<sub>2</sub>, de l'eau et des déchets.

Sur la base des recommandations de l'EPRA (European Public Real Estate Association) - et conformément au supplément sectoriel immobilier des indicateurs GRI (Global Reporting Initiative) -, les procédures de reporting et de collecte d'informations environnementales du groupe ont donc été affinées. Pour aller plus loin, les principaux indicateurs de performance ont été vérifiés par un tiers externe en 2011.

### **-> Maitriser les consommations énergétiques du patrimoine**

En 2011, Altarea Cogedim a fiabilisé l'ensemble des données permettant d'apprécier les résultats de son travail sur tous ses actifs. Doté d'une direction de l'exploitation propre et d'une direction de centre intégrée, le groupe définit ses plans pluriannuels d'investissement, avec une garantie de grande réactivité dans leur mise en œuvre.

Altarea Cogedim a continué de mettre en place un procédé de collecte fiable et systématique des données environnementales et énergétiques des locataires, grâce à la diffusion du bail vert dans son patrimoine.

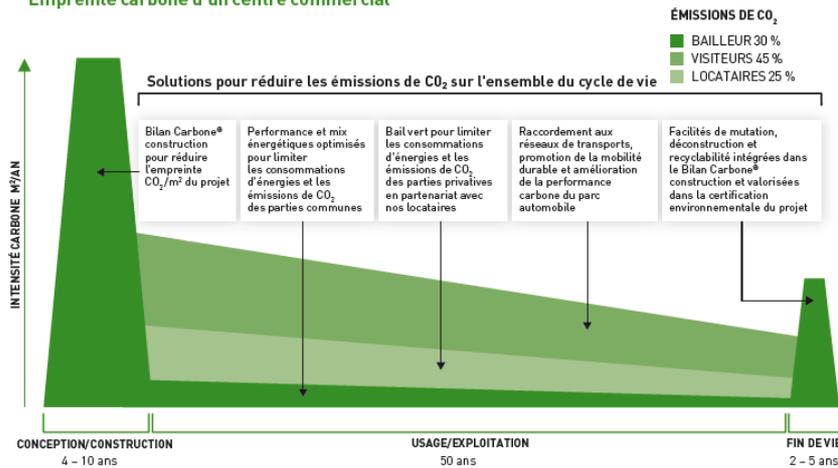
### **-> Quantifier et réduire les émissions de CO<sub>2</sub> du patrimoine**

Pour relever l'enjeu carbone dans son patrimoine, le premier axe de travail d'Altarea Cogedim porte sur la maîtrise des émissions de CO<sub>2</sub> liées aux consommations énergétiques des parties communes et privatives où le groupe a un contrôle direct. Le premier objectif est d'optimiser le mix énergétique et tous les approvisionnements afin de bénéficier d'un kWhle plus pauvre possible en CO<sub>2</sub> pour l'ensemble du parc.

Le second axe de travail : quantifier toutes les émissions de gaz à effet de serre sur la totalité du cycle de vie d'un bâtiment : construction, exploitation et fin de vie. Cette mesure permet d'identifier les différentes sources d'émissions d'un centre commercial, mais aussi d'appréhender son niveau de vulnérabilité aux énergies fossiles et à la mise en place d'une fiscalité carbone.

En 2011, 25 % du patrimoine du groupe a fait l'objet d'un Bilan Carbone<sup>®</sup> exploitation complet prenant en compte les émissions liées au bailleur, aux locataires et aux visiteurs.

## Empreinte carbone d'un centre commercial



### -> Maîtriser les consommations d'eau et limiter l'imperméabilisation des sols

Les consommations d'eau gérées directement par Altarea Cogedim font l'objet d'un suivi régulier. Tous les centres en exploitation bénéficient d'équipements économes en eau, tandis que la fréquence rapprochée des relevés permet de bénéficier d'une information fiable.

Par nature très consommatrice d'espace, la typologie commerces bénéficie de nombreux atouts pour limiter son empreinte imperméable. Pour ses développements neufs, Altarea Cogedim limite l'imperméabilisation des sols par l'usage de bitume, dalle ou gazon favorisant l'infiltration de l'eau de pluie, et par la réalisation de toitures végétalisées régulant naturellement les rejets dans les réseaux locaux.

### -> Développer les relations avec les locataires

Afin de favoriser les pratiques durables, Altarea Cogedim développe le dialogue et les partenariats avec ses parties prenantes. Le groupe met notamment en place des baux verts, cadres formalisés prévoyant l'organisation d'un comité environnemental, ainsi que l'échange d'informations énergétiques et environnementales entre locataires et propriétaire. Depuis 2010, la signature de ces « contrats » a été généralisée à tous les nouveaux projets et à tous les renouvellements de baux.

## RSE – Social

### Valoriser les talents



**Dans un contexte de forte croissance, Altarea Cogedim continue à développer les compétences de ses collaborateurs et de ses collaboratrices, véritable vecteur de fidélisation et de motivation, dans une entreprise à l'ADN entrepreneuriale.**

### **Cultiver les talents**

Le capital humain constitue un axe fort de la stratégie à long terme d'Altarea Cogedim. Pour le groupe, investir dans les ressources humaines, c'est rester résolument fidèle à ses valeurs : accueillir et entretenir les talents de femmes et d'hommes de tous horizons, aux cultures parfois différentes, ouverts aux innovations et aux changements. D'où la priorité à la mise en valeur des savoir-faire et des savoir-être au sein d'une entreprise multi-métier. Bref, l'ambition est de faire d'Altarea Cogedim une entreprise où l'on se sent bien.

### **Dynamiser le recrutement**

Pour accompagner sa croissance, Altarea Cogedim a géré un mouvement important d'embauches en 2011 : 146 recrutements ont été réalisés. Les effectifs sont ainsi passés à 831 salariés (hors RueduCommerce), progressant de 12 % par rapport à 2010. Les recrutements ont majoritairement bénéficié au logement (66%) afin de soutenir la croissance de l'activité, en particulier au niveau des filiales régionales. Le commerce a représenté 21% des embauches.

Fort de son image positive auprès des étudiants et des jeunes professionnels de l'immobilier, Altarea Cogedim continue à participer à des forums étudiants, ainsi qu'à la première édition du forum des métiers de l'industrie immobilière en février 2012, à l'initiative de la fondation Palladio.

### **Accompagner les collaborateurs**

Sur la base des entretiens annuels, moment privilégié d'échanges entre collaborateurs et managers, les ressources humaines ont mis en place un outil complet de recueil des besoins et des attentes des salariés, notamment en matière de formation et de mobilité. En 2011, plus de 80% d'entretiens annuels ont été réalisés, formalisés et traités, un chiffre en progression chaque année.

En tête des formations suivies : l'informatique (36%), lié à la formation de tous les salariés à leur nouvel environnement Windows. Avec 30% du budget de formation, les stages liés aux techniques métiers constituent toujours un pilier. Les formations managériales représentent près du quart de l'investissement, confirmant une priorité constante.

Altarea Cogedim privilégie la formation professionnelle de ses salariés par deux voies principales : la plate-forme commune des formations collectives, et un ensemble d'actions ciblées sur les techniques métiers des collaborateurs, en lien avec les organismes partenaires les plus qualifiés. Ainsi, 8 392 heures de formation ont été dispensées, pour un volume de 1 019 stages suivis.

Après 3 années exceptionnelles de promotions et de mobilités, le « process mobilité » au sein du groupe a atteint son niveau de maturité. En 2011, 58 personnes ont été promues à des qualifications supérieures tandis que 29 salariés ont « bougé » en changeant de service, de fonction ou de lieu géographique.

### **Optimiser la politique de rémunération**

Altarea Cogedim a entrepris au cours des 3 dernières années une révision approfondie de sa grille des rémunérations. L'objectif : renforcer les passerelles entre ses trois secteurs d'activité. Parmi les avancées, la mise en cohérence des rémunérations fixes et variables sur les principaux postes multi titulaires, le rapprochement des systèmes de primes d'objectif et/ou individuelles, la réduction des écarts entre hommes et femmes sur des postes équivalents ou encore l'accompagnement des promotions et mobilités.

### **Partager les résultats**

L'actionnariat salarié, la reconnaissance de chacun par la valorisation des différentes formes de rémunération, l'information régulière sur les résultats et la marche de l'entreprise sont les leviers d'une forte fidélité et productivité des équipes Altarea Cogedim.

Les efforts importants des équipes au cours des dernières années, notamment marquées par la dernière crise économique et financière, ont été reconnus par une augmentation exceptionnelle pour tous en juillet 2011, de 6 ou 3% selon l'ancienneté.

Cette volonté permanente d'associer les collaborateurs repose sur le partage des défis, des difficultés comme des réussites.

### Encourager la diversité

Altarea Cogedim s'est engagé dans un chantier de la diversité. Ainsi, l'accord senior, qui prévoit notamment le recours à des tuteurs et l'organisation d'entretiens de seconde partie de carrière, a déjà permis de mettre en œuvre 9 tutorats.

La question de la parité homme/femme est une priorité naturelle pour le groupe : 55 % des personnes recrutées en 2010/11 sont des femmes. Au sein de l'entreprise, tous effectifs confondus, elles sont 40,5 % à avoir bénéficié d'une promotion, 44 % d'une mobilité et 55 % à avoir suivi au moins une formation pendant l'année. Les résultats positifs au titre de la diversité sont notamment liés aux actions déployées par les ressources humaines : sensibilisation des managers à l'occasion des « rendez-vous RH », benchmarks ciblés, réflexions croisées avec les partenaires du recrutement.

### Chiffres-clés

**+ 12 %** : la croissance de l'effectif du groupe entre 2010 et 2011\*

**8 392** heures de formation dispensées en 2011\*

## RSE – Sociétal

### S'engager auprès de tous



**Altarea Cogedim a pour principale mission de créer des lieux de vie uniques pour ses clients et de gérer le parc immobilier dans le respect de sa politique de développement durable. L'objectif : contribuer au mieux-vivre en ville, avec une implication réelle et concrète.**

### Contribuer au développement local

Depuis sa création, Altarea Cogedim s'engage avec les collectivités territoriales sur des projets impactant le développement local. Le groupe participe ainsi à des projets d'éco-quartiers où la mixité est primordiale.

Au-delà des démarches de concertation engagées autour de ses différents projets, Altarea Cogedim s'attache à favoriser la création de nouveaux emplois liés à l'ouverture de centres commerciaux.

A Ruaudin, près du Mans, le groupe avait en effet signé un contrat de développement avec Pôle Emploi et le Conseil général pour embaucher 280 personnes qui, aujourd'hui, travaillent sur place, dans le Family Village® Les Hunaudières. En 2011, avec l'extension du site à venir, une nouvelle convention triennale de partenariat a été signée. Elle réunit les partenaires d'origine auxquels s'est joint le Conseil régional. Au programme, le recrutement, en priorité local, de 213 personnes sur un total de 250 créations d'emplois supplémentaires.

### **Renforcer les liens avec les parties prenantes**

Le déploiement d'actions spécifiques en direction des parties prenantes est une démarche naturelle d'Altarea Cogedim. Parmi les multiples actions engagées, certaines ont été accentuées en 2011.

A commencer par l'information, avec la mise en place de deux newsletters : « Les Rendez-vous Retail » en direction des enseignes, et « Actions », dédiée aux trois secteurs d'activité du groupe et adressée aux actionnaires individuels.

La « Place des marchés », plate-forme dédiée aux appels d'offres sur le site Extranet du groupe, favorise les échanges opérationnels avec les prestataires de la construction (architectes, bureaux d'études, entrepreneurs). Grâce à cet outil, chacun peut accéder à son fichier personnalisé (coordonnées, collaborateurs, activités...) et faire acte de candidature. À partir de février 2012, cette plate-forme devient commune à Altarea et Cogedim ([www.altareacogedim-marches.com](http://www.altareacogedim-marches.com)).

Enfin, à l'égard des collaborateurs, au-delà de la poursuite des séances de sensibilisation au développement durable, une information a été développée à leur intention sur le management environnemental du siège, à Paris, à l'appui du premier bilan carbone effectué.

### **Se doter d'une démarche éthique**

En 2011, Altarea Cogedim a concrétisé sa démarche éthique en se dotant d'une charte, disponible sur son intranet et jointe au contrat de travail des nouveaux embauchés. Son principal objet est de définir les valeurs et les règles de conduite à respecter dans le groupe et guider les collaborateurs au quotidien pour toute question d'éthique et de conflits d'intérêts se posant à eux. Cette charte sera actualisée et complétée si besoin.

Dans le cadre de sa démarche éthique, Altarea Cogedim anime également une politique fournisseurs « durable ». Elle se traduit notamment par une politique d'achats responsables, qui permet désormais à tous les intervenants d'un programme – équipes internes et prestataires – d'appliquer les bonnes pratiques en matière de qualité, d'esthétique, de coût... Une attention toute particulière est portée à la fiche de déclaration environnementale et sanitaire communiquée par le fournisseur sélectionné et à sa politique de développement durable.

Par ailleurs, Altarea Cogedim étudie la possibilité d'imposer la démarche « Chantier propre » à tous ses chantiers sans exception.

### **Encourager l'intégration par le logement**

Son expérience auprès des collectivités locales a incité Altarea Cogedim à développer un partenariat avec des acteurs œuvrant à l'intégration de populations défavorisées. Son axe de travail : trouver une réponse par le logement. C'est ainsi qu'est née en 2007 la collaboration avec Habitat et Humanisme, sous la forme d'une convention de trois ans renouvelée en 2010. Le premier soutien financier, de 1,1 M€, a notamment permis de lancer trois résidences sociales, de créer deux postes de gestionnaire locatif et de prospecteur foncier au sein de l'association.

La nouvelle convention triennale est plus ambitieuse et vise à amplifier les actions déjà entreprises, dans le cadre d'un budget de mécénat de 1,4 M€ sur trois ans, avec des opérations expérimentales à la clé.



**- 2 -**

**RAPPORT D'ACTIVITE**

## 2 – RAPPORT D'ACTIVITE

(Extrait du rapport de gestion présenté à l'assemblée)

<b>2.1. RAPPORT D'ACTIVITE 2011</b> .....	<b>38</b>
2.1.1. POLE DIVERSIFICATIONS .....	38
2.1.2. PROMOTION LOGEMENT .....	42
2.1.3. BUREAUX.....	49
<b>2.2. RESULTATS CONSOLIDES</b> .....	<b>51</b>
2.2.1. CASH-FLOW COURANT DES OPERATIONS (FFO) : 71,5M€.....	51
2.2.2. VARIATIONS DE VALEURS ET CHARGES CALCULEES : -33,0M€.....	52
<b>2.3. RESSOURCES FINANCIERES</b> .....	<b>52</b>
2.3.1. BILAN AU 31 DECEMBRE 2011.....	53
2.3.2. COMPTE DE RESULTAT ANALYTIQUE .....	54

## 2 – RAPPORT D'ACTIVITE

### (Extrait du rapport de gestion présenté à l'assemblée)

#### 2.1. RAPPORT D'ACTIVITE 2011

Filiale à 99,7% du Groupe Altarea, ALTAREIT regroupe les activités de promotion logements et bureaux du Groupe Altarea ainsi que les activités de développement et croissance avec notamment la participation détenue dans le MIN de Rungis.

ALTAREIT a également réalisé un investissement stratégique dans le e-commerce en prenant une participation majoritaire de plus de 96% dans la société de e-commerce française RueduCommerce, à l'issue d'une Offre Publique d'Achat Amicale qui s'est achevée le 21 février 2012.

Avec un volume d'affaires de 384 M€<sup>1</sup> et 6 à 8 millions de visiteurs uniques par mois, RueduCommerce est l'un des sites marchands les plus fréquentés de France. A l'origine distributeur de produits techniques, RueduCommerce est le premier site à avoir lancé avec succès une galerie marchande online en France. RueduCommerce se rémunère en prélevant un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par les cybercommerçants hébergés sur sa plateforme. En 2011 les commerçants de la galerie ont ainsi réalisé 95 M€ de chiffre d'affaires (en progression de +39%) pour des commissions de 8,0% en moyenne contre 7,3% en 2010. RueduCommerce continue par ailleurs à être l'un des principaux distributeurs de produits techniques online de France avec un chiffre d'affaires de 289 M€ sur 2011 et une part de marché estimée entre 10% et 13%.

##### 2.1.1. Pôle diversifications

###### 2.1.1.1. MIN de Rungis

ALTAREIT détient 33,35% de la Semmaris, société titulaire de la concession du Marché d'Intérêt National de Rungis.

###### *Le marché de Rungis*

Le premier marché de gros alimentaire du monde s'étend sur 232ha et presque 900 000 m<sup>2</sup> de surfaces louables. Les 1 200 opérateurs du marché emploient plus de 12 000 personnes. Le chiffre d'affaires généré en 2010 est de 7,8Md€<sup>2</sup>.

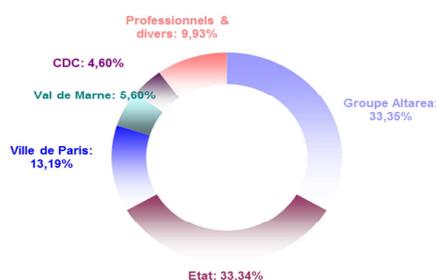
###### *La Semmaris*

La Société d'Exploitation du Marché International de Rungis a été créée par décret en 1965 à l'occasion du transfert du marché de gros de la région parisienne depuis son site historique des Halles au cœur de Paris. Sa mission est d'aménager, d'exploiter et de gérer les installations du MIN qu'elle loue aux entreprises en contrepartie de redevances facturées aux grossistes et aux utilisateurs du marché. Elle est titulaire de la concession du MIN de Rungis jusqu'en 2034.

<sup>1</sup> Au titre de l'exercice civil 2011, dont 289 M€ provenant de la distribution de produits physiques et 95 M€ générés par la Galerie marchande

<sup>2</sup> Estimation Semmaris

La détention du capital de la Semmaris est la suivante :



Dans le cadre des accords passés avec l'État à l'occasion de sa prise de participation en novembre 2007, le Groupe ALTAREIT s'est vu attribuer certains droits en matière de gouvernance, notamment en ce qui concerne la politique d'investissement.

*Chiffre d'affaires de la Semmaris<sup>3</sup>*

Le Chiffre d'affaires de la Semmaris s'élève à 91,9M€ au 31 décembre 2011 en hausse de +2,4% par rapport au 31 décembre 2010.

(en M€)	31-déc-11		31-déc-10
Redevances indexées	15,3		14,4
Redevances homologuées	35,3		34,1
Péages	11,0		10,4
Autres	5,0		5,6
<b>Sous-total redevances et autres revenus</b>	<b>66,6</b>	+3,3%	<b>64,5</b>
Charges récupérées	25,3		25,3
<b>Total Chiffre d'Affaires</b>	<b>91,9</b>	+2,4%	<b>89,7</b>

Les revenus de la Semmaris sont constitués de :

- Redevances indexées : Les tarifs sont indexés tous les ans en fonction de l'Indice du Coût de la Construction.
- Redevances homologuées : Les tarifs sont fixés annuellement par le conseil d'administration de la Semmaris et sont ensuite homologués par arrêté préfectoral.
- Péages : Péages des entrées acquittés par les véhicules accédant au MIN.

*Résultat annuel 2011<sup>3</sup>*

(en M€)	31-déc-11		31-déc-10
<b>Chiffre d'Affaires</b>	<b>91,9</b>		<b>89,7</b>
Achats et services extérieurs	(39,1)		(40,2)
Charges de personnel	(16,5)		(15,9)
Dotations aux amortissements et provisions	(11,3)		(6,9)
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	<b>25,0</b>		<b>26,8</b>
Résultat financier	0,8		1,7
Résultat sur opérations exceptionnelles	(0,3)		0,0
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>25,5</b>		<b>28,5</b>
Impôt	(8,4)		(9,7)
<b>Résultat net</b>	<b>17,1</b>		<b>18,8</b>

ALTAREIT ne détenant la Semmaris qu'à hauteur de 33,35% le résultat consolidé IFRS de la Semmaris figure sur la ligne « Quote-part de résultat issu des sociétés mises en équivalence ».

<sup>3</sup> Données IFRS à 100%

### 2.1.1.2. Activité d'hôtellerie

Le Groupe ALTAREIT, à travers sa filiale la SAS l'Empire détient le fonds de commerce de l'Hôtel\*\*\*\* Renaissance au 39-41 avenue Wagram à Paris.

L'Hôtel Renaissance dessiné par l'architecte Christian de Portzamparc a ouvert ses portes le 4 mai 2009, il comprend 118 chambres et accueille par ailleurs trois boutiques d'ameublement en rez-de-chaussée. Un contrat de gestion a été signé avec le Groupe Marriott jusqu'au 31 mai 2029.

(en M€)	31-déc-11	31-déc-10
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	14,7	14,0
Loyer	(4,1)	(4,7)
Autres charges de structures	(10,8)	(10,3)
Dotations aux amortissements	(1,0)	(1,0)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>(1,2)</b>	<b>(2,0)</b>

### 2.1.1.3. Développement durable

ALTAREIT détient 41% du capital de 8'33, société spécialisée dans le développement, l'installation et l'exploitation de centrales photovoltaïques en toitures répondant aux exigences du Grenelle de l'environnement.

Une provision pour dépréciation a été comptabilisée sur la société 8'33 à hauteur de -2,9 M€, 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.

### 2.1.1.4. Commerce « online »

Alors que la pratique du shopping en magasin demeure fondamentale et irremplaçable pour les consommateurs, ceux-ci complètent désormais leur démarche d'achat avec Internet et les nouveaux outils de communication de mobilité et d'échange, que ce soit pour préparer un achat physique ou pour finaliser un achat en ligne.

ALTAREIT a lancé en décembre 2011 une Offre Publique d'Achat amicale sur la société de e-commerce française RueduCommerce. A l'issue de l'OPA, le 21 février 2012, ALTAREIT détient 96,54% des titres de RueduCommerce via sa filiale Altacom.

Ce positionnement a pour objectif de bénéficier de la forte croissance du e-commerce (+22%), en rentrant sur ce marché via RueduCommerce.

#### 2.1.1.4.1 Le e-commerce

##### *Un marché en forte croissance<sup>4</sup>*

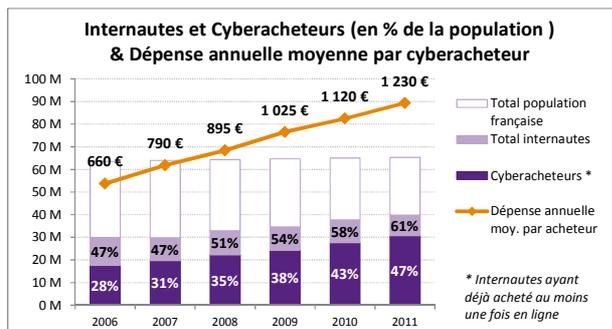
En 2011, le chiffre d'affaires réalisé sur Internet s'est élevé à 37,7Md€ TTC, en progression de 22% par rapport à 2010. Cette progression résulte de la double augmentation :

- Du nombre de cyberacheteurs<sup>5</sup> (+12% par an depuis 2006),
- Et de la dépense annuelle moyenne par acheteur (x2 depuis 2006).

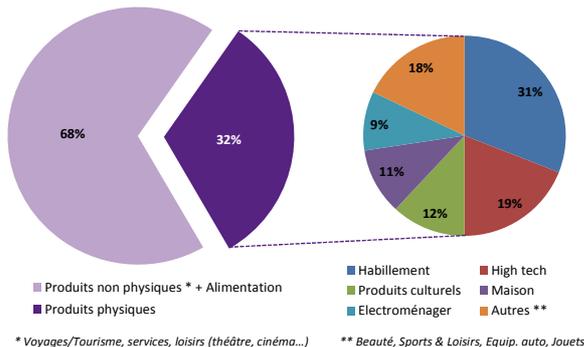
Cette croissance globale devrait se maintenir, la FEVAD prévoyant un doublement du chiffre d'affaires d'ici 2015.

<sup>4</sup> Données FEVAD (Fédération e-commerce et vente à distance), Médiamétrie//NetRatings et Oxatis

<sup>5</sup> Internaute ayant déjà acheté au moins une fois en ligne



#### Répartition des ventes online par typologie de produit



Sources : GFK, FEVAD, FEDA, IFM, Sageret, Accuracy

#### Un environnement concurrentiel fort, où le flux de visiteurs est clé

Internet attire fortement les commerçants, comme le montre la progression du nombre de sites marchands en ligne, qui vient de dépasser le palier de 100 000 sites fin 2011. Cependant, peu de sites « sortent du lot » : seuls 1% des sites ont enregistré plus de 100 000 transactions en 2011, bénéficiant d'une notoriété, d'un référencement ou d'une offre produit suffisants pour attirer les visiteurs.

Dans ce contexte, la *Market place*<sup>6</sup> devient de plus en plus pertinente, les plus grands sites utilisant et renforçant leur capacité à concentrer offre et fréquentation.

#### 2.1.1.4.2 RueduCommerce

Fondé en 1999, le Groupe RueduCommerce est l'un des principaux acteurs du e-commerce en France<sup>7</sup>, avec un volume d'affaires de 384 M€<sup>8</sup> et 6 à 8 millions de visiteurs uniques par mois. Le groupe comprend 3 marques : *RueduCommerce.com* et *TopAchat.com*, spécialisés dans la distribution de produits informatiques et électroniques grand public, et *Alapage.com* (biens culturels).

Fort d'un service livraison et d'un relationnel client de qualité<sup>9</sup>, RueduCommerce bénéficie d'une clientèle fidèle (5,5 millions de comptes clients géolocalisés) et d'une forte notoriété de sa marque.

<sup>6</sup> Offre proposée par quelques sites généralistes, qui hébergent les produits d'autres sites marchands et font bénéficier à ces derniers de leur fréquentation forte. En France, ce concept de Galerie marchande en ligne a été lancé dès 2007 par RueduCommerce.

<sup>7</sup> RueduCommerce fait partie du Top 15 du Classement FEVAD-Médiamétrie//NetRatings depuis la création de l'indice

<sup>8</sup> Au titre de l'exercice civil 2011, dont 289 M€ provenant de la distribution de produits physiques et 95 M€ générés par la Galerie marchande

<sup>9</sup> RueduCommerce est aujourd'hui le seul site de vente en ligne doté d'un service après-vente certifié ISO 9001

## La Galerie Marchande online

En 2007, RueduCommerce a lancé en France la 1<sup>ère</sup> Galerie marchande online, dont le fonctionnement présente de fortes similarités avec un centre commercial physique (offre d'un support de vente à un cybermarchand partenaire en échange d'un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par ce dernier).

	2011	2010	Var
CA des commerçants partenaires (HT)	94,7 M€	67,9 M€	+39%
Nb de marchands partenaires "acquis"	658	615	+7%
Taux de commission	8,0%	7,3%	+0,7 pts
Nombre de commandes	932 000	736 000	+27%
Panier moyen (TTC)	138	129	+7%

Grâce à cette galerie, RueduCommerce a pu élargir son offre de produits à des domaines aussi variés que la mode, la beauté, la maison, l'électroménager... Aujourd'hui, la galerie héberge 658 partenaires (+7% en un an) et propose environ 2 millions de produits.

En 2011, le volume d'affaires de la Galerie a fortement augmenté (+39% par rapport à 2010, soit 95 M€ HT), résultant de la forte croissance des univers mode, maison, jardin et bricolage notamment. Le taux de commission moyen associé s'élève à 8,0%, gagnant 0,7 points par rapport à 2010 grâce à un mix produit plus rémunérateur (mode et maison notamment, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> « univers » de la Galerie Marchande, derrière l'électroménager).

## La Distribution de produits high-tech

RueduCommerce continue par ailleurs à être l'un des principaux distributeurs de produits High-Tech online de France avec un catalogue de 12 000 produits.

Le chiffre d'affaires réalisé en 2011 s'élève à 289 M€, soit de 10% à 13% du marché des ventes online de produits high-tech, pour un panier moyen important (supérieur à 200€ TTC).

## Résultats du Groupe RueduCommerce<sup>10</sup>

Compte de résultat proforma RueduCommerce En M€	Janv - Déc 2011
Chiffre d'affaires Distribution	289,0
Achats consommés	(244,2)
<b>Marge brute</b>	<b>44,8</b>
<b>Commissions Galerie marchande</b>	<b>7,5</b>
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(45,9)</b>
<b>Dotation aux amortissements</b>	<b>(1,3)</b>
<b>Dépréciations et Dotations nettes aux provisions</b>	<b>(0,8)</b>
<b>Frais de transaction</b>	<b>(1,0)</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>3,4</b>

Compte tenu du rachat intervenu à la toute fin de l'année 2011, RueduCommerce n'a pas contribué au compte de résultat 2011 du Groupe (intégration globale au bilan).

## 2.1.2. Promotion Logement

### 2.1.2.1. Promotion Logements

#### 2.1.2.1.1. Les ventes de logements en France en 2011

Les ventes de logements neufs en 2011 ont connu un ralentissement comparé à 2010, avec 103.000 ventes annoncées par le Ministère du Logement, contre 115.000 ventes l'année dernière. Cette évolution est due à une moindre présence des investisseurs particuliers qui avaient fortement contribué aux ventes de 2010 (-28% sur les 9 premiers mois de l'année d'après la FPI).

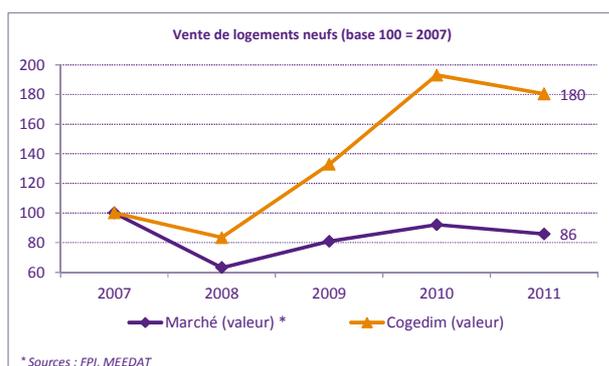
<sup>10</sup> Selon le compte de résultat proforma 1<sup>er</sup> janvier-31 décembre 2011, RueduCommerce clôturant ses comptes au 31 mars.

Malgré un environnement incertain en termes politiques et économiques, les fondamentaux de la promotion logements restent favorables. La demande est toujours forte, avec un manque structurel de 900.000 logements en France, et la  *pierre*  est un placement sûr en vue de constituer un patrimoine pour la retraite.

Les aides au logement conservent un attrait indéniable pour les primo-accédants, avec un dispositif PTZ+ recentré sur le neuf, comme pour les investisseurs: l'avantage Scellier est maintenu avec une réduction d'impôt de 13% et le Censi-Bouvard (LMNP) autorise, outre une réduction d'impôt de 11%, le remboursement de la TVA.

#### 2.1.2.1.2. Cogedim : une stratégie fondée sur la marque et l'innovation

**Depuis 2007, Cogedim connaît une nette surperformance comparé au marché français.**



Le gain de parts de marché s'est réalisé de façon totalement organique, elle est le fruit de la stratégie développée par le Groupe qui peut être illustrée par :

##### *Le capital marque*

Le positionnement unique de Cogedim est l'aboutissement d'années de constance dans la recherche de la qualité. Reconnue comme étant la marque de référence du marché français, Cogedim ambitionne de devenir la « marque de préférence » aussi bien auprès des acquéreurs que des investisseurs. Ceci se traduit dans le choix des emplacements, l'élégance de l'architecture, la pérennité des matériaux et la qualité de la réalisation : parties communes des halls d'entrée, aménagement des espaces verts, habitabilité des espaces à vivre, présence de vastes rangements.

##### *Le promoteur des programmes d'exception*

Après le prestigieux programme de Laennec lancé en 2010, au cœur du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, Cogedim a mis en vente en novembre 2011 « Nouvelle Vague », programme d'exception au bord de la Seine, sur le quai Henri IV dans le 4<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Conçu par les architectes berlinois Finn Geipel - agence Lin.

##### *Lancement des premières Résidences Cogedim Club pour seniors*

En 2011, le groupe a mis en vente les premières Résidences Cogedim Club : résidences services pour seniors qui allient une localisation privilégiée à des prestations de services de qualité (vidéo-surveillance, services étendus de conciergerie...). Cogedim assure également la gestion de ces résidences, ce qui constitue un gage de qualité et de pérennité pour les locataires et pour les investisseurs. Après Villejuif, c'est à Arcachon et à Sèvres que les premières Résidences Cogedim Club ont été lancées avec succès.

##### *Elargissement de l'offre aux milieux et à l'entrée de gamme*

Pour répondre aux besoins de logements dans toutes les gammes, Cogedim a poursuivi l'élargissement de son offre aux milieux et à l'entrée de gamme tout en maintenant ses standards élevés de qualité. Par ailleurs, Cogedim a réalisé des logements à « prix maîtrisés » qui répondent aux problématiques des collectivités en favorisant l'acquisition de biens de qualité à des conditions financières avantageuses.

### *Une performance environnementale reconnue*

Cogedim a été classé en tête des promoteurs dans le baromètre 2011 de Novethic sur le reporting de l'éco-performance des bâtiments. L'étude met en relief à la fois l'effort de transparence sur la performance actuelle et les engagements pour les activités futures, la performance énergétique, l'innovation et l'exemplarité de l'entreprise. Tous les programmes lancés depuis 2010 sont labellisés Bâtiment Basse Consommation et la plupart sont certifiés NF Logement Démarche HQE.

### *La gestion du cycle*

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

### *Une organisation multicanal*

Cogedim dispose aujourd'hui d'un outil industriel (équipes, produits et options foncières) lui permettant de conserver durablement 5% à 6% de part du marché national avec un risque maîtrisé.

Cogedim a développé différents canaux de distribution afin de se rapprocher de ses clients selon qu'ils soient des accédants ou des investisseurs privés ou institutionnels. Cogedim dispose d'une force de vente d'environ 160 personnes qui a permis de placer l'essentiel des 4 200 lots vendus en 2011. Afin de compléter la force de vente, Cogedim a une très forte présence sur Internet grâce à son site [www.cogedim-logements.com](http://www.cogedim-logements.com) qui enregistre entre 80 000 et 120 000 visites par mois et qui fournit la totalité des informations concernant ses programmes. Ce site a par ailleurs été complété avec une application smartphone / tablette téléchargée 14 000 fois et qui permet de géolocaliser les programmes à proximité. Afin d'assurer une plus grande proximité avec ses acquéreurs, Cogedim développe un outil de gestion des relations clients (« CRM ») qui permettra un meilleur suivi de leur parcours ainsi qu'une amélioration du positionnement de la force de vente.

Cogedim dispose d'un site internet spécifique pour les prescripteurs qui permet d'améliorer leur visibilité sur les offres de logements. Le Groupe a également développé Cogedim Invest comme outil spécifique dédié aux investisseurs particuliers.

Par ailleurs, des synergies opérationnelles et commerciales sont envisagées avec RueduCommerce, notamment à destination des accédants.

#### 2.1.2.1.3. Maillage géographique et canaux de distribution

**A travers ses désormais 10 filiales<sup>11</sup>, Cogedim ambitionne d'être parmi les trois premiers promoteurs dans chacune de ces régions et de conquérir de manière durable plus de 6% du marché national en valeur.**

Avec l'implantation d'une nouvelle agence à **Aix en Provence** et l'ouverture d'une nouvelle filiale **Cogedim Languedoc-Roussillon, à Montpellier**, Cogedim conforte sa stratégie de développement dans le sud de la France, dans les métropoles à fort développement démographique.

---

<sup>11</sup> Ile-de-France, Grand-Lyon, Savoies-Léman, Grenoble, Méditerranée, Provence, Midi-Pyrénées, Aquitaine, Atlantique et Languedoc-Roussillon

#### 2.1.2.1.4. Maillage géographique et canaux de distribution

**A travers ses désormais 10 filiales<sup>12</sup>, Cogedim ambitionne d'être parmi les trois premiers promoteurs dans chacune de ces régions et de conquérir de manière durable plus de 6% du marché national en valeur.**

Avec l'implantation d'une nouvelle agence à **Aix en Provence** et l'ouverture d'une nouvelle filiale **Cogedim Languedoc-Roussillon, à Montpellier**, Cogedim conforte sa stratégie de développement dans le sud de la France, dans les métropoles à fort développement démographique.

#### 2.1.2.1.5. Activité commerciale et résultat opérationnel

*Réservations en 2011<sup>13</sup>*

**Les réservations réalisées par le Groupe en 2011 se sont élevées à 1 205 M€ TTC.** Hors impact exceptionnel du programme de Laennec, ces réservations sont en hausse de +14%.

(en M€ TTC)	Haut de Gamme	Milieu de Gamme	Nouveaux Quartiers	Rés. Services	Total	Répart. par région
IDF	425	279	26	13	743	62%
PACA	28	84	5	4	121	10%
Rhône-Alpes	150	74	0	0	224	19%
Grand Ouest	34	68	0	15	117	10%
<b>Total</b>	<b>636</b>	<b>506</b>	<b>31</b>	<b>32</b>	<b>1 205</b>	<b>100%</b>
<i>Répartition par gamme</i>						
	53%	42%	3%	3%		
2010					1 289	
Var. 2011 vs 2010					- 6%	
2009					887	
Var. 2011 vs 2009					+ 36%	
2008					557	
Var. 2011 vs 2008					+ 116%	
2007					668	
Var. 2011 vs 2007					+ 80%	

(en M€ TTC)	2011	2010	Variation
<b>Réservations nettes (hors Laennec)</b>	<b>1 153</b>	<b>1 009</b>	<b>+ 14%</b>
<i>Laennec</i>	<i>52</i>	<i>280</i>	
<b>Réservations nettes (y.c. Laennec)</b>	<b>1 205</b>	<b>1 289</b>	<b>- 6%</b>

Les mises en vente 2011 s'élèvent à 1 327M€ (vs. 1 311M€ en 2010).

L'Ile de France reste le premier marché de Cogedim ( 62% des ventes), avec notamment des opérations Haut de Gamme dans Paris intramuros : Laennec dans le 7<sup>e</sup> arrondissement mais aussi Nouvelle Vague dans le 4<sup>e</sup>, Paris 11<sup>e</sup> Cour St Louis, Paris 19<sup>e</sup> - Canal Parc...

Dans le contexte économique actuel particulièrement incertain, le Haut de Gamme s'avère être le segment le plus résilient, en continuant d'attirer les investisseurs à la recherche de produits de placement fiables.

Répartition des réservations en valeur	2011	2010
Investisseurs privés	33%	41%
Accession	37%	44%
Investisseurs institutionnels	30%	15%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

En nombre de lots, les réservations du Groupe en 2011 se sont élevées à près de 4.200 lots<sup>14</sup>, en progression de + 2% comparé à 2010.

<sup>12</sup> Ile-de-France, Grand-Lyon, Savoies-Léman, Grenoble, Méditerranée, Provence, Midi-Pyrénées, Aquitaine, Atlantique et Languedoc-Roussillon

<sup>13</sup> Réservations nettes des désistements

<sup>14</sup> En quote part consolidée

(en nombre de lots)	Haut de Gamme	Milieu de Gamme	Nouveaux Quartiers	Rés. Services	Total	Répart. par région
IDF	960	1 101	59	44	2 163	52%
PACA	63	440	28	63	593	14%
Rhône-Alpes	503	373	0	0	876	21%
Grand Ouest	136	385	0	44	565	13%
<b>Total</b>	<b>1 662</b>	<b>2 298</b>	<b>87</b>	<b>151</b>	<b>4 197</b>	<b>100%</b>
<i>Répartition par gamme</i>						
2010	40%	55%	2%	4%	4 100	
<b>Var. 2011 vs 2010</b>					<b>+ 2%</b>	
2009					4 345	
<b>Var. 2011 vs 2009</b>					<b>- 3%</b>	

Le prix moyen des lots vendus en 2011 s'établit à 276 K€<sup>15</sup>, comparé à 254 K€<sup>15</sup> en 2010. Cette évolution s'explique notamment par une part plus importante de réservations sur des programmes Haut de Gamme en Ile de France qu'en 2010 (29%<sup>15</sup> en 2011 comparé à 25% en 2010).

Le taux d'écoulement<sup>16</sup> des programmes est resté très élevé, à 22% en moyenne au cours de l'année 2011 contre 19% en 2010.

### Signatures notariées

**Le montant des ventes notariées en 2011 s'établit à 1 070 M€ TTC.**

(en M€ TTC)	Haut de Gamme	Milieu de Gamme	Nouveaux Quartiers	Rés. Services	Total	Répart. par région
IDF	401	206	35	9	651	61%
PACA	41	89	0	0	131	12%
Rhône-Alpes	103	80	0	1	184	17%
Grand Ouest	23	70	0	11	105	10%
<b>Total</b>	<b>569</b>	<b>445</b>	<b>35</b>	<b>21</b>	<b>1 070</b>	<b>100%</b>
<i>Répartition par gamme</i>						
2010	53%	42%	3%	2%	1 291	
<b>Var. 2011 vs 2010</b>					<b>- 17%</b>	
2009					720	
<b>Var. 2011 vs 2009</b>					<b>+ 49%</b>	
2008					536	
<b>Var. 2011 vs 2008</b>					<b>+ 100%</b>	
2007					771	
<b>Var. 2011 vs 2007</b>					<b>+ 39%</b>	

### Chiffre d'affaires<sup>17</sup>

(en M€ TTC)	Haut de Gamme	Milieu de Gamme	Nouveaux Quartiers	Rés. Services	Total	Répart. par région
IDF	189	144	142	1	475	58%
PACA	73	68	0	0	141	17%
Rhône-Alpes	49	61	0	13	123	15%
Grand Ouest	8	55	0	14	77	9%
<b>Total</b>	<b>318</b>	<b>328</b>	<b>142</b>	<b>28</b>	<b>816</b>	<b>99%</b>
<i>Répartition par gamme</i>						
2010	39%	40%	17%	3%	584	
<b>Var. 2011 vs 2010</b>					<b>40%</b>	

<sup>15</sup> Hors programmes d'exception de Paris 7 Rive Gauche et Nouvelle Vague

<sup>16</sup> Le taux d'écoulement représente les réservations en valeurs, rapportées à l'offre commerciale

<sup>17</sup> 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<sup>18</sup> et cash-flow opérationnel

(en M€)	31-déc-11		31-déc-10
Chiffre d'affaires	815,8		584,0
Coût des ventes *	(716,1)		(524,6)
<b>MARGE IMMOBILIERE</b>	<b>99,7</b>	+68%	<b>59,4</b>
%du CA	12,2%		10,2%
<b>HONORAIRES EXTERNES</b>	<b>1,0</b>	-72%	<b>3,7</b>
Production stockée	63,0		63,0
Frais de structure	(80,7)		(74,9)
Autres	0,1		(3,6)
<b>CASH-FLOW OPERATIONNEL</b>	<b>83,2</b>	+62%	<b>51,4</b>
%du CA	10,2%		8,8%

\* Suite à un changement de méthode, les frais de publicité sont passés en charge de façon rétrospective (impact : -3,8M€ en 2011, contre -1,7M€ en 2010)

La forte croissance du chiffre d'affaires en 2011 comparé à 2010 (+40) et de la marge immobilière à 12,2% (soit + 2,0 points vs 2010) s'explique par la reprise de l'activité commerciale début 2009 et par les gains de parts de marché réalisés par Cogedim. La très forte croissance de l'activité s'est également accompagnée d'une maîtrise des frais de structure liée à d'important gains de productivité.

### 2.1.2.1.6. Perspectives

À fin 2011, le backlog<sup>19</sup> logements s'établit à 1 620 M€, soit 24 mois de chiffre d'affaires, soit une progression de + 16% comparé à 1 395 M€ à fin 2010, ce qui confère au groupe une excellente visibilité sur ses résultats futurs en promotion logements.

(en M€ HT)	CA acté non avancé	CA réservé non acté	Total	Répartition par région	Nombre de mois
IDF	759	321	1 080	67%	
PACA	100	58	159	10%	
Rhône-Alpes	177	72	249	15%	
Grand Ouest	101	32	133	8%	
<b>Total</b>	<b>1 137</b>	<b>483</b>	<b>1 620</b>	<b>100%</b>	<b>24</b>
Répartition	70%	30%			
2010	1 030	365	1 395		29
Var. 2011 vs 2010			+ 16%		
2009	492	380	872		19
Var. 2011 vs 2009			+ 86%		
2008	389	234	623		13
Var. 2011 vs 2008			+ 160%		

En complément du backlog, le Groupe dispose d'un potentiel de chiffre d'affaires supérieur à 3,6Md€ représentant 3 ans d'activité grâce au pipeline résidentiel constitué de l'offre à la vente<sup>20</sup> et de l'offre future<sup>21</sup>.

(en M€ TTC)	31-déc.-11		31-déc.-10
Offre à la vente	633		403
Offre future (portefeuille foncier)	2 988		2 095
<b>Pipeline résidentiel</b>	<b>3 621</b>	+ 45%	<b>2 498</b>

<sup>18</sup> La marge immobilière est calculée après frais financiers stockés, après frais et honoraires de commercialisation et de publicité

<sup>19</sup> 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 notaires.

<sup>20</sup> L'offre à la vente est constituée par les lots disponibles à la vente, exprimée en chiffre d'affaires TTC

<sup>21</sup> L'offre future est constituée par les programmes maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente) dont le lancement n'a pas encore eu lieu, exprimée en chiffre d'affaires TTC

## Analyse et gestion de l'offre à la vente

**Au 31 décembre 2011, l'offre à la vente représente 633 M€, en hausse de 57% par rapport à fin 2010. La croissance de l'offre est à risque maîtrisé : 60% de l'offre concerne des programmes dont le foncier n'est pas acquis et le stock de logements achevés est quasi-nul.**

*Décomposition de l'offre à la vente (633M€ TTC) au 31 décembre 2011 en fonction du stade d'avancement opérationnel*

Phases opérationnelles	Risque			Logements achevés en stock
	Montage (foncier non acquis)	Foncier acquis/chantier non lancé	Foncier acquis/chantier en cours	
Dépenses engagées (en M€ HT)	34	11		
Prix de revient de l'offre à la vente (en M€ HT)			170	1
<b>Offre à la vente (633 M€ TTC)</b>	<b>377</b>	<b>59</b>	<b>196</b>	<b>1</b>
en %	60%	9%	31%	-%
		dont livrés en 2012 :	43M€	
		dont livrés en 2013 :	121M€	
		dont livrés en 2014 :	32M€	

## Gestion de l'offre à la vente

- 69% de l'offre à la vente concerne des programmes dont la construction n'a pas encore été lancée et pour lesquels, les montants engagés correspondent essentiellement à des frais d'études et d'indemnités d'immobilisations (ou cautions) versés dans le cadre des promesses sur le foncier avec possibilité de rétractation.
- 31% de l'offre est actuellement en cours de construction. Seuls 43 M€ correspondent à des lots à livrer d'ici fin 2012.
- Une quasi-absence de produits finis (1 M€).

La répartition des opérations par stade d'avancement est le reflet des critères prudentiels mis en place par le Groupe et qui sont principalement orientés vers :

- La volonté de privilégier la signature de foncier sous promesse de vente unilatérale plutôt que des promesses synallagmatiques qui sont réservées à des opérations à plus forte rentabilité ;
- une forte pré-commercialisation requise lors de l'acquisition du foncier et 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 lancement des travaux.

Le lancement de nouvelles affaires provenant de l'offre future se fera en fonction de l'écoulement de l'offre à la vente afin de garantir une gestion prudente des engagements du Groupe.

### 2.1.3. Bureaux

En matière d'Immobilier d'Entreprise, le Groupe intervient auprès des investisseurs institutionnels en proposant trois produits ou services différents :

- En qualité de promoteur en signant des VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) ou des CPI (Contrat de Promotion Immobilière) pour lesquels il s'engage à construire un immeuble,
- En tant que prestataire (Maître d'Ouvrage Délégué), en assurant pour le compte d'un propriétaire les missions d'un promoteur en contrepartie d'honoraires,
- En tant que gestionnaire à travers AltaFund, en exerçant l'activité de fund et d'asset manager en contrepartie d'honoraires.

Le Groupe intervient également en tant qu'investisseur dans AltaFund, pour une quote-part limitée à environ 17% .

#### 2.1.3.1. Conjoncture

*Investissement en immobilier d'entreprise :*

Le marché de l'investissement enregistre 15,1 milliards d'euros de transactions en France. Les investisseurs continuent à marquer leur intérêt pour des bureaux « Core » et situés dans les quartiers d'affaires traditionnels.

*Placements en immobilier d'entreprise (Ile de France)*

La demande placée 2011 s'établit à 2,4 millions de m<sup>2</sup>, en hausse de 14% par rapport à l'année dernière. Les utilisateurs restent principalement motivés par la recherche d'économies, via des regroupements de surfaces ou la recherche de loyers moins élevés.

Stable depuis trois ans, l'offre immédiate de bureaux en Ile de France s'établit à 3,7 millions de m<sup>2</sup> au 31 décembre 2011. La part du neuf / restructuré se contracte de 2 points et s'élève à 23%. Cette évolution annonce une dégradation progressive de la qualité du stock au fur et à mesure de la commercialisation des surfaces neuves alors que les livraisons restent limitées.

#### 2.1.3.2. Finalisation du véhicule d'investissement AltaFund

En 2011, Cogedim Entreprise a finalisé la levée de fonds pour le véhicule d'investissement en immobilier d'entreprise AltaFund. Après un premier closing de 350 millions d'euros annoncé en mars 2011, AltaFund dispose aujourd'hui d'un total de 600 millions d'euros d'engagements fermes. AltaFund rassemble des partenaires institutionnels français et internationaux de tout premier rang incluant, entre autres, des fonds de pension et des fonds souverains de la zone pacifique.

AltaFund disposera à terme d'une capacité d'investissement discrétionnaire supérieure à 1,2 milliard d'euros, après recours à l'effet de levier raisonnable, ce qui fera de lui l'un des acteurs les plus importants dédiés à l'immobilier tertiaire en Ile-de-France. Le véhicule acquerra des terrains ou des actifs existants de bureaux à repositionner pour y appliquer son savoir-faire en créant des actifs « core », de grande qualité et à forte valeur ajoutée environnementale. Ces nouveaux immeubles seront ensuite destinés à être arbitrés à moyen terme.

Le Groupe Altarea Cogedim est investisseur dans ce véhicule à hauteur de 100 millions d'euros (soit environ 7% de son ANR).

### 2.1.3.3. Transactions réalisées par Cogedim Entreprise en 2011

Dans un marché quasiment immobile, Cogedim Entreprise a réalisé cinq transactions pour un volume d'affaires TTC de 263M€ en 2011 :

- La réalisation du siège social de Mercedes-Benz en France, dans le cadre d'un Bail en l'Etat Futur d'Achèvement (BEFA). Ce BEFA porte sur un ensemble immobilier comprenant 13 000 m<sup>2</sup> HON de bureaux et un centre de formation de 6 000 m<sup>2</sup> HON, qui bénéficiera d'une certification NF HQE® label BBC/BREEAM « Excellent » ,
- Deux Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) en partenariat pour la réalisation de deux immeubles de bureaux avenue Jean Jaurès à Lyon, pour 24 700 m<sup>2</sup> HON,
- Deux contrats de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée pour la rénovation d'une tour à la Défense (30 000 m<sup>2</sup>) et la réalisation d'un immeuble de bureaux d'environ 19 000 m<sup>2</sup> HON à Suresnes.

Parallèlement, le Groupe a livré 7 immeubles de bureaux développant environ 170 000 m<sup>2</sup>, dont 86 600 m<sup>2</sup> pour la Tour First, le plus grand chantier HQE® de France, récompensé par le Grand Prix National de l'ingénierie en 2010, une Pierre d'Or et le prix de l'immeuble de bureaux rénové aux MIPIM Awards.

### 2.1.3.4. Chiffre d'affaires et cash-flow opérationnel

(en M€)	31-déc-11		31-déc-10
Chiffre d'affaires	102,0		65,6
<b>MARGE IMMOBILIERE</b>	<b>3,1</b>	-48%	<b>6,1</b>
%du CA	3,1%		9,2%
<b>PRESTATION DE SERVICES EXTERNES</b>	<b>6,1</b>	-43%	<b>10,6</b>
Production stockée	3,9		6,0
Frais de structure	(12,0)	-85%	(14,1)
Autres	(1,3)		(0,7)
<b>CASH-FLOW OPERATIONNEL *</b>	<b>-0,2</b>	-102%	<b>7,9</b>
%du CA	-0,2%		2,0%

\* Y compris impact changement de méthode

La baisse du résultat opérationnel est la conséquence du ralentissement de l'activité en immobilier d'entreprise depuis 2008.

### 2.1.3.5. Backlog<sup>22</sup> VEFA/CPI et MOD

Le backlog VEFA/CPI représente 157,0 M€ à fin 2011 comparé à 189,5 M€ l'année précédente. Par ailleurs, le Groupe dispose également à fin décembre 2011 d'un backlog d'honoraires de MOD représentant 5,5 M€.

#### *Perspectives et stratégie*

Cogedim Entreprise dispose de tous les atouts nécessaires pour répondre à la hausse de la demande de programmes neufs ou de restructuration. En témoigne, l'inauguration réussie de la Tour First à la Défense début mai, ainsi que la signature du BEFA pour le siège social de Mercedes France, bénéficiant de la certification NF HQE® label BBC/BREEAM « Excellent » .

<sup>22</sup> 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.

La rénovation d'immeubles constitue également un marché porteur. C'est une alternative à la restructuration appréciée des investisseurs car moins lourde, moins coûteuse et plus souple sur le plan administratif. Ce sera certainement un palliatif important à la pénurie structurelle d'immeubles neufs et restructurés dans les mois à venir.

Fort de son savoir-faire et de sa maîtrise technologique, le Groupe sera idéalement positionné pour profiter de la reprise du cycle qui sera marquée par des exigences environnementales très poussées. Par le biais d'AltaFund, le Groupe s'est doté d'un outil d'investissement qui permettra de saisir des opportunités et apporter des affaires à valeur ajoutée avec un risque limité.

## 2.2. RESULTATS CONSOLIDES

Présentation des résultats :

**Au 31 décembre 2011, le Flux des opérations Part du Groupe s'élève à 40,9M€ en hausse de +46% soutenu par la promotion logement.**

(en M€)	31-déc-11			31-déc-10		
	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
Logements	83,2	-7,4	75,8	51,4	-10,3	41,1
Bureaux	-0,2	-7,3	-7,4	7,9	-13,5	-5,6
Commerces "Online"	0,0	-0,3	-0,3	0,0	0,0	0,0
Diversification	6,2	(9,3)	(3,1)	6,7	-2,0	4,7
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>89,3 +35%</b>	<b>(24,3)</b>	<b>65,0</b>	<b>66,0</b>	<b>(25,8)</b>	<b>40,2</b>
Coût de l'endettement net	(13,5)	(0,5)	(14,0)	(16,5)	(0,4)	(16,9)
Variations de valeur et résultat de cessions des IF	-	(2,3)	(2,3)	-	(10,7)	(10,7)
Impôts sur les sociétés	(0,3)	(5,9)	(6,2)	(0,1)	(8,4)	(8,5)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>75,4 +53%</b>	<b>(33,0)</b>	<b>42,4</b>	<b>49,4</b>	<b>(45,4)</b>	<b>4,0</b>
<i>Dont Résultat Net, Part du Groupe</i>	<i>71,5 +46%</i>	<i>(33,9)</i>	<i>37,6</i>	<i>49,1</i>	<i>(45,4)</i>	<i>3,7</i>
Nombre moyen d'actions après effet dilutif (en milliers)	1 749 958			1 749 791		
<b>CASH-FLOW COURANT DES OPERATIONS (FFO) PART DU GROUPE PAR ACTION</b>	<b>40,86 € +46%</b>			<b>28,06 €</b>		

### 2.2.1. Cash-flow courant des opérations (FFO) : 71,5M€

Le Cash-flow courant des opérations, ou FFO<sup>23</sup>, correspond au cash-flow opérationnel après impact des frais financiers et de l'impôt sur les sociétés.

#### 2.2.1.1. Cash-flow opérationnel

Au 31 décembre 2011, le résultat opérationnel s'élève à 89,3M€, en forte augmentation (+35%) par rapport au 31 décembre 2010. Il regroupe les secteurs opérationnels suivants :

- L'activité de promotion logement
- L'activité Bureaux
- Les commerces online (RueduCommerce)
- Et les autres activités de diversification

RueduCommerce contribuera au compte de résultat du Groupe à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

#### 2.2.1.2. Coût de l'endettement net

Il s'agit essentiellement du coût de la dette du crédit d'acquisition de Cogedim.

<sup>23</sup> Fund from operations

## 2.2.2. Variations de valeurs et charges calculées : -33,0M€

Variations de valeurs – Instruments financiers	(2,3 M€)
Part des sociétés associées	(8,4 M€)
Impôts différés	(5,9 M€)
Frais de transactions <sup>24</sup>	(11,3 M€)
Charges calculées <sup>25</sup>	(5,1 M€)

## 2.3. RESSOURCES FINANCIERES

L'endettement net bancaire s'élève à 320M€ au 31 décembre 2011.

(en M€)	31-déc-11	31-déc-10
Dette corporate	100	100
Dette Acquisition Cogedim	250	250
Dette promotion et autres dettes	186	136
<b>Endettement bancaire brut</b>	<b>537</b>	<b>486</b>
Trésorerie nette	(227)	(184)
<b>Total endettement net bancaire</b>	<b>310</b>	<b>302</b>
Autres emprunts et dettes	10	9
<b>Total endettement net financier</b>	<b>320</b>	<b>311</b>

L'endettement net financier intègre les dettes financières bancaires, ainsi que les dettes financières non bancaires.

### Covenants

- La dette corporate est assortie des covenants consolidés du Groupe Altarea dont fait partie ALTAREIT (LTV<65%, ICR>2), ils sont respectés avec une marge de manœuvre importante (LTV à 51,2% et ICR à 2,8x).
- La dette promotion adossée à des projets est assortie de covenants spécifiques à chaque projet.

<sup>24</sup> En 2011 : AltaFund pour 6,4M€, Urbat pour 4,6M€ (transaction non aboutie) et RueduCommerce pour 0,3M€

<sup>25</sup> AGA, provisions retraites, étalements des frais d'émission d'emprunts, dotations aux amortissements et aux provisions non courantes

### 2.3.1. Bilan au 31 décembre 2011

#### Actif

en milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>376</b>	<b>319</b>
Immobilisations incorporelles	248	183
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>	177	113
<i>dont Marque</i>	67	67
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	4	4
Immobilisations corporelles	11	10
Participations dans les entreprises associées et autres titres immobilisés	54	59
<i>Participation dans les entreprises associées</i>	54	57
<i>Titres de participation non consolidés et autres titres immobilisés</i>	0	2
Créances et autres actifs financiers non courants	13	12
Impôt différé actif	49	55
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>1 217</b>	<b>1 066</b>
Stocks et en-cours	673	616
Clients et autres créances	283	244
Créance d'impôt sur les sociétés	0	0
Créances et autres actifs financiers courants	34	22
Instruments financiers dérivés	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	227	184
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 593</b>	<b>1 385</b>

#### Passif

en milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2010
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>297</b>	<b>184</b>
<b>CAPITAUX PROPRES - PART DES PROPRIETAIRES DE LA SOCIETE MERE</b>	<b>221</b>	<b>183</b>
Capital	3	3
Primes liées au capital	76	76
Réserves	105	101
Résultat, part des propriétaires de la société mère	38	4
<b>CAPITAUX PROPRES - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE</b>	<b>76</b>	<b>0</b>
Participations ne donnant pas le contrôle / réserves minoritaires	71	0
Participations ne donnant pas le contrôle / résultat	5	0
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>410</b>	<b>464</b>
Emprunts et dettes financières	392	448
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>	392	448
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>	0	0
Provisions long terme	17	16
Dépôts et cautionnements reçus	0	0
Impôt différé passif	1	1
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>886</b>	<b>737</b>
Emprunts et dettes financières	155	46
<i>dont Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>	144	38
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	0	0
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>	10	9
Instruments financiers dérivés	17	29
Provisions courantes	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	714	660
Dettes d'impôt exigible	1	2
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 593</b>	<b>1 385</b>

## 2.3.2. Compte de résultat analytique

en millions d'euros	2011			2010		
	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
Chiffre d'affaires	815,8	-	815,8	584,0	-	584,0
Coûts des ventes et autres charges	(716,1)	-	(716,1)	(524,6)	-	(524,6)
<b>Marge immobilière</b>	<b>99,7</b>	-	<b>99,7</b>	<b>59,4</b>	-	<b>59,4</b>
Prestations de services externes	1,0	-	1,0	3,7	-	3,7
Production stockée	63,0	-	63,0	63,0	-	63,0
Charges d'exploitation	(80,7)	(2,2)	(82,8)	(74,9)	(4,5)	(79,4)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(16,6)</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(18,8)</b>	<b>(8,2)</b>	<b>(4,5)</b>	<b>(12,7)</b>
Part des sociétés associées	0,1	-	0,1	0,2	-	0,2
Dotations nettes aux amortissements et provisions	0,0	(0,6)	(0,6)	-	(5,9)	(5,9)
Frais de transaction	-	(4,6)	(4,6)	-	-	-
<b>RESULTAT LOGEMENTS</b>	<b>83,2</b>	<b>(7,4)</b>	<b>75,8</b>	<b>51,4</b>	<b>(10,3)</b>	<b>41,1</b>
Chiffre d'affaires	102,0	-	102,0	65,6	-	65,6
Coûts des ventes et autres charges	(98,9)	-	(98,9)	(59,6)	-	(59,6)
<b>Marge immobilière</b>	<b>3,1</b>	-	<b>3,1</b>	<b>6,1</b>	-	<b>6,1</b>
Prestations de services externes	6,1	-	6,1	10,6	-	10,6
Production stockée	3,9	-	3,9	6,0	-	6,0
Charges d'exploitation	(12,0)	(0,6)	(12,6)	(14,1)	(0,9)	(15,0)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(2,6)</b>	<b>2,5</b>	<b>(0,9)</b>	<b>1,6</b>
Part des sociétés associées	(1,3)	-	(1,3)	(0,7)	-	(0,7)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(0,0)	(0,3)	(0,3)	-	(12,6)	(12,6)
Frais de transaction	-	(6,4)	(6,4)	-	-	-
<b>RESULTAT BUREAUX</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(7,3)</b>	<b>(7,4)</b>	<b>7,9</b>	<b>(13,5)</b>	<b>(5,6)</b>
Commissions galerie marchande	-	-	-	-	-	-
Chiffre d'affaires distribution	-	-	-	-	-	-
Achats consommés	-	-	-	-	-	-
<b>Marge brute</b>	-	-	-	-	-	-
Autres charges d'exploitation	-	-	-	-	-	-
Frais de transaction	-	(0,3)	(0,3)	-	-	-
<b>RESULTAT COMMERCES "ONLINE"</b>	-	<b>(0,3)</b>	<b>(0,3)</b>	-	-	-
Prestations de services externes	0,1	-	0,1	-	-	-
Charges d'exploitation	(0,9)	0,0	(0,9)	(1,1)	-	(1,1)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(0,8)</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(1,1)</b>	-	<b>(1,1)</b>
Part des sociétés associées	7,0	(8,4)	(1,3)	7,8	(3,1)	4,7
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(0,0)	(1,0)	(1,0)	-	(1,0)	(1,0)
Gains/pertes sur cessions d'actifs	-	-	-	-	2,1	2,1
Frais de transaction	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTAT DIVERSIFICATION</b>	<b>6,2</b>	<b>(9,3)</b>	<b>(3,1)</b>	<b>6,7</b>	<b>(2,0)</b>	<b>4,7</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>89,3</b>	<b>(24,3)</b>	<b>65,0</b>	<b>66,0</b>	<b>(25,8)</b>	<b>40,2</b>
Coût de l'endettement net (hors étalement FE)	(13,5)	(0,5)	(14,0)	(16,5)	(0,4)	(16,9)
Variations de valeur et résultat de cessions des IF	-	(2,3)	(2,3)	-	(10,7)	(10,7)
<b>RESULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>75,8</b>	<b>(27,1)</b>	<b>48,7</b>	<b>49,5</b>	<b>(37,0)</b>	<b>12,6</b>
Impôts sur les sociétés	(0,3)	(5,9)	(6,2)	(0,1)	(8,4)	(8,5)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>75,4</b>	<b>(33,0)</b>	<b>42,4</b>	<b>49,4</b>	<b>(45,4)</b>	<b>4,0</b>
Minoritaires	(3,9)	(0,9)	(4,9)	(0,3)	-	(0,3)
<b>RESULTAT NET, Part du Groupe</b>	<b>71,5</b>	<b>(33,9)</b>	<b>37,6</b>	<b>49,1</b>	<b>(45,4)</b>	<b>3,7</b>
<i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif</i>	<i>1 749 958</i>		<i>1 749 958</i>	<i>1 749 791</i>		<i>1 749 791</i>
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe</b>	<b>40,86</b>		<b>21,48</b>	<b>28,06</b>		<b>2,11</b>

**- 3 -**

**COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE  
CLOS LE 31 DECEMBRE 2011**

### **3 – COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011**

<b>3.1. INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE .....</b>	<b>57</b>
<b>3.2 ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE .....</b>	<b>58</b>
<b>3.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE .....</b>	<b>59</b>
<b>3.4 ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES .....</b>	<b>60</b>
<b>3.5. ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES .....</b>	<b>61</b>
<b>3.6. COMPTES DE RESULTAT ANALYTIQUE .....</b>	<b>62</b>
<b>3.7. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES .....</b>	<b>63</b>
1 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES .....	63
2 CHANGEMENTS COMPTABLES .....	73
3 SECTEURS OPERATIONNELS .....	74
4 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE .....	75
5 PERIMETRE DE CONSOLIDATION .....	77
6 REGROUPEMENT D'ENTREPRISES .....	84
7 DEPRECIATION D'ACTIFS EN APPLICATION DE LA NORME IAS 36 .....	86
8 NOTE SUR L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE .....	88
9 NOTE SUR L'ETAT SUR RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE .....	99
10 NOTE SUR L'ETAT DES FLUX DE TRESORERIE .....	104
11 INSTRUMENTS FINANCIERS ET RISQUE DE MARCHE .....	105
12 DIVIDENDES .....	108
13 PARTIES LIEES .....	108
14 ENGAGEMENTS DU GROUPE .....	110
15 EFFECTIF ET ENGAGEMENTS ENVERS LES SALARIES .....	113
16 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE .....	114
<b>3.8. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR COMPTES CONSOLIDES .....</b>	<b>115</b>
<b>3.9. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....</b>	<b>117</b>

### 3 – COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011

#### 3.1. INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE

La Société est une Société en Commandite par Actions dénommée Altareit, dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé NYSE Euronext Paris, Compartiment B. Son siège social est situé 8, avenue Delcassé à Paris.

Altareit est un acteur significatif du secteur de la promotion immobilière qui contrôle à 100% le promoteur Cogedim.

Altareit est détenue à 99,74% par Altarea dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé NYSE Euronext Paris, compartiment A.

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

Le Conseil de Surveillance de la Société, qui s'est tenu le 5 mars 2012, a examiné les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011 arrêtés par la Gérance.

## 3.2 ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

en millions d'euros	Note	31/12/2011	31/12/2010
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>376,2</b>	<b>319,3</b>
Immobilisations incorporelles	8.1	248,4	183,4
<i>dont Ecart d'acquisition</i>		177,4	113,0
<i>dont Marque</i>		66,6	66,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		4,4	3,8
Immobilisations corporelles	8.2	11,4	10,4
Participations dans les entreprises associées et participations non consolidés	8.3	54,4	58,6
Créances et autres actifs financiers non courants	8.5	13,3	12,2
Impôt différé actif	9.6	48,8	54,6
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>1 217,2</b>	<b>1 065,8</b>
Stocks et en-cours	8.6	673,1	616,1
Clients et autres créances	8.6	283,1	243,6
Créance d'impôt sur les sociétés	9.6	0,1	0,0
Créances et autres actifs financiers courants	8.5	34,2	22,1
Instruments financiers dérivés	11.	0,0	0,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10.	226,8	183,9
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 593,5</b>	<b>1 385,1</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>297,3</b>	<b>183,9</b>
<b>CAPITAUX PROPRES - PART DES PROPRIETAIRES DE LA SOCIETE MERE</b>		<b>221,5</b>	<b>183,5</b>
Capital	8.7	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,2	76,2
Réserves		105,0	100,9
Résultat, part des propriétaires de la société mère		37,6	3,7
<b>CAPITAUX PROPRES - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE</b>		<b>75,8</b>	<b>0,4</b>
Participations ne donnant pas le contrôle / réserves minoritaires		70,9	0,1
Participations ne donnant pas le contrôle / résultat		4,9	0,3
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>410,1</b>	<b>464,4</b>
Emprunts et dettes financières	8.8	392,5	448,3
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>		392,4	448,2
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>		0,1	0,1
Provisions long terme	8.9	16,8	15,5
Dépôts et cautionnements reçus		0,1	0,1
Impôt différé passif	9.6	0,7	0,5
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>886,1</b>	<b>736,7</b>
Emprunts et dettes financières	8.8	154,8	46,3
<i>dont Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>		144,2	37,5
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		0,3	0,2
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>		10,2	8,6
Instruments financiers dérivés	11	17,1	28,5
Dettes fournisseurs et autres dettes	8.6	713,6	659,6
Dettes d'impôt exigible	9.6	0,6	2,3
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>1 593,5</b>	<b>1 385,1</b>

### 3.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

en millions d'euros	Note	exercice 2011	exercice 2010
Chiffre d'affaires		917,8	649,6
Coûts des ventes		(768,6)	(567,7)
Charges commerciales		(35,5)	(16,8)
Dotations nettes aux provisions		(10,8)	0,3
Amortissement des relations clientèles		-	(3,3)
<b>MARGE IMMOBILIERE</b>	<b>9.1</b>	<b>102,8</b>	<b>62,1</b>
Prestations de services externes		7,2	14,3
Production immobilisée et stockée		66,9	69,0
Charges de personnel		(64,8)	(64,0)
Autres charges de structure		(30,6)	(27,6)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(2,4)	(2,5)
Amortissement des relations clientèles		-	(4,9)
<b>FRAIS DE STRUCTURE NETS</b>	<b>9.2</b>	<b>(23,6)</b>	<b>(15,6)</b>
Autres produits		20,8	19,4
Autres charges		(32,0)	(21,4)
Dotations aux amortissements		(1,0)	(1,1)
<b>AUTRES</b>	<b>9.3</b>	<b>(12,1)</b>	<b>(3,1)</b>
Produits de cessions d'actifs immobilisés		-	1,0
Valeur comptable des actifs cédés		-	(0,7)
<b>RESULTAT DE CESSIONS D'ACTIFS IMMOBILISES</b>	<b>9.3</b>	<b>-</b>	<b>0,3</b>
Dotations aux provisions nettes de charges	9.3	0,5	0,9
Dépréciation des relations clientèles	9.3	-	(8,0)
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	9.3	-	(0,7)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>67,5</b>	<b>36,0</b>
Coût de l'endettement net	9.4	(14,1)	(16,9)
> dont Charges financières		(16,2)	(19,1)
> dont Produits financiers		2,1	2,2
Ajustement de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	9.5	(2,3)	(10,7)
Résultat de cessions de participation	9.5	(0,1)	(0,1)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	9.5	(2,5)	4,2
Dividendes	9.5	0,2	0,0
Actualisation des dettes et créances	9.5	-	-
<b>RESULTAT AVANT IMPÔT</b>		<b>48,7</b>	<b>12,6</b>
Impôt sur les résultats	9.6	(6,2)	(8,5)
<b>RESULTAT NET</b>		<b>42,4</b>	<b>4,0</b>
dont Résultat Part des propriétaires de la société mère		37,6	3,7
dont Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		4,9	0,3
<b>Résultat net Part des propriétaires de la société mère par action (en €)</b>	<b>9.7</b>	<b>21,48</b>	<b>2,11</b>
<b>Résultat net Part des propriétaires de la société mère dilué par action (en €)</b>	<b>9.7</b>	<b>21,48</b>	<b>2,11</b>

Autres éléments du résultat global :

	exercice 2011	exercice 2010
<b>RESULTAT NET</b>	<b>42,4</b>	<b>4,0</b>
Ecart de conversion	-	-
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT NET GLOBAL</b>	<b>42,4</b>	<b>4,0</b>
dont Résultat net global des propriétaires de la société mère	37,6	3,7
dont Résultat net global des participations ne donnant pas le contrôle	4,9	0,3

### 3.4 ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

en millions d'euros	Note	exercice 2011	exercice 2010
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>			
<b>Résultat net total consolidé</b>		<b>42,4</b>	<b>4,0</b>
Elim de la charge (produit) d'impôt	9.6	6,2	8,5
Elim des charges (produits) d'intérêt nettes		14,1	16,9
<b>Résultat net avant impôt et avant intérêts nets</b>		<b>62,8</b>	<b>29,5</b>
Elim des amortissements et provisions		2,5	20,4
Elim des ajustements de valeur		2,3	10,7
Elim des résultats de cessions d'actifs		0,2	0,1
Elim des résultats des entreprises associées	8.3	2,5	(4,2)
Elim de la charge brute sur paiements en actions	8.7	0,6	(2,4)
Elim des produits de dividendes		(0,2)	(0,0)
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>70,8</b>	<b>54,0</b>
Impôts payés	8.6	(2,3)	(1,6)
Incidence de la variation du BFR d'exploitation	8.6	(30,0)	(19,6)
<b>TOTAL DES FLUX DE TRESORERIE OPERATIONNELS</b>		<b>38,4</b>	<b>32,8</b>
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>			
Acquisition d'actifs	10	(3,3)	(1,7)
Acquisition de stés consolidées, trésorerie acquise déduite	10	1,1	(5,9)
Augmentation des prêts et créances financières	8.5	(13,0)	(23,2)
Cession d'actifs	10	0,0	47,3
Réduction des prêts et autres immos financières	8.5	1,4	5,1
Cession de stés consolidées, ss deduct. de la trésor. cédée		(0,1)	(0,2)
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		(12,7)	(4,3)
Dividendes reçus	10	1,8	0,8
Intérêts encaissés		2,2	2,2
<b>TOTAL DES FLUX DE TRESORERIE D'INVESTISSEMENT</b>		<b>(22,5)</b>	<b>20,1</b>
<b>Flux de trésorerie des activités de financement</b>			
Dividendes payés aux participations ne donnant pas le contrôle		(0,4)	(2,1)
Emissions d'emprunts et d'autres dettes financières	8.8	138,6	101,4
Remboursement d'emprunts et d'autres dettes financières	8.8	(95,3)	(101,7)
Cession (acquisition) nette d'actions propres		0,0	(0,1)
Intérêts versés		(16,2)	(17,4)
<b>TOTAL DES FLUX DE TRESORERIE DE FINANCEMENT</b>		<b>26,8</b>	<b>(19,9)</b>
Effet change et changements de méthode		-	-
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>		<b>42,7</b>	<b>33,0</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>			
	10	<b>183,8</b>	<b>150,7</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>			
Trésorerie et équivalents de trésorerie		183,9	151,7
Découvert bancaire		(0,2)	(1,0)
<b>Trésorerie de clôture</b>	10	<b>226,5</b>	<b>183,8</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>			
Trésorerie et équivalents de trésorerie		226,8	183,9
Découvert bancaire		(0,3)	(0,2)

### 3.5. ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

en millions d'euros	Capital	Prime d'émission	Réserves et résultats non distribués	Total Capitaux Propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux Propres
<b>Au 1er janvier 2010</b>	<b>2,6</b>	<b>76,2</b>	<b>112,5</b>	<b>191,3</b>	<b>2,3</b>	<b>193,7</b>
Changement comptable (3)			(9,9)	(9,9)	(0,2)	(10,1)
<i>Résultat de l'exercice</i>			3,7	3,7	0,3	4,0
<i>Ecart de conversion</i>			-	-	-	-
<b>Total des produits, charges et mouvements assimilés de la période</b>			<b>3,7</b>	<b>3,7</b>	<b>0,3</b>	<b>4,0</b>
Distributions de dividendes			-	-	(2,1)	(2,1)
Augmentation de capital			-	-	-	-
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea Sca (1)			2,9	2,9	-	2,9
Impact du rachat des actions de la société Altarea Sca à livrer aux salariés (2)			(4,5)	(4,5)	-	(4,5)
Elimination des actions propres			(0,1)	(0,1)	-	(0,1)
Variations de périmètre			-	-	(0,0)	(0,0)
Autres variations			(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>2,6</b>	<b>76,2</b>	<b>104,6</b>	<b>183,4</b>	<b>0,5</b>	<b>183,9</b>
Changement comptable			-	-	-	-
<i>Résultat</i>			37,6	37,6	4,9	42,4
<i>Ecart de conversion</i>			-	-	-	-
<b>Total des produits, charges et mouvements assimilés de la période</b>			<b>37,6</b>	<b>37,6</b>	<b>4,9</b>	<b>42,4</b>
Distributions de dividendes			-	-	(0,4)	(0,4)
Augmentation de capital			-	-	4,5	4,5
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea Sca (1)			1,4	1,4	-	1,4
Impact du rachat des actions de la société Altarea Sca à livrer aux salariés (2)			(1,0)	(1,0)	-	(1,0)
Elimination des actions propres			0,0	0,0	-	0,0
Variations de périmètre (4)			-	-	66,4	66,4
Autres variations			-	(0,0)	-	(0,0)
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>2,6</b>	<b>76,2</b>	<b>142,7</b>	<b>221,5</b>	<b>75,8</b>	<b>297,3</b>

(1) Comptabilisation en application de IFRIC 11 de l'octroi d'attribution gratuite d'actions de la société Altarea SCA, qui détient 99,74% du capital de la société Altareit

(2) Comptabilisation des dépenses sur achats de titres effectués pour servir les plans arrivés à échéance

(3) Le changement comptable appliqué rétrospectivement au 1er janvier 2010 est relatif à la comptabilisation en charge des frais de publicité dans l'exercice de leur engagement, sans étalement.

L'impact sur le résultat net part des propriétaires de la société mère est de (2,4) millions d'euros en 2011 contre (0,9) million d'euros en 2010.

L'impact sur le résultat des participations ne donnant pas le contrôle est de (0,2) million d'euros en 2011 contre (0,3) million d'euros en 2010.

(4) En 2011, les variations de périmètre affectant la part des minoritaires sont relatives pour l'essentiel à l'acquisition de la société Rue du Commerce

### 3.6. COMPTES DE RESULTAT ANALYTIQUE

en millions d'euros	Exercice 2011			Exercice 2010		
	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
Chiffre d'affaires	815,8	-	815,8	584,0	-	584,0
Coûts des ventes et autres charges	(716,1)	-	(716,1)	(524,6)	-	(524,6)
<b>Marge immobilière</b>	<b>99,7</b>	-	<b>99,7</b>	<b>59,4</b>	-	<b>59,4</b>
Prestations de services externes	1,0	-	1,0	3,7	-	3,7
Production stockée	63,0	-	63,0	63,0	-	63,0
Charges d'exploitation	(80,7)	(2,2)	(82,8)	(74,9)	(4,5)	(79,4)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(16,6)</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(18,8)</b>	<b>(8,2)</b>	<b>(4,5)</b>	<b>(12,7)</b>
Part des sociétés associés	0,1	-	0,1	0,2	-	0,2
Dotations nettes aux amortissements et provisions	0,0	(0,6)	(0,6)	-	(5,9)	(5,9)
Frais de transaction	-	(4,6)	(4,6)	-	-	-
<b>RESULTAT LOGEMENTS</b>	<b>83,2</b>	<b>(7,4)</b>	<b>75,8</b>	<b>51,4</b>	<b>(10,3)</b>	<b>41,1</b>
Chiffre d'affaires	102,0	-	102,0	65,6	-	65,6
Coûts des ventes et autres charges	(98,9)	-	(98,9)	(59,6)	-	(59,6)
<b>Marge immobilière</b>	<b>3,1</b>	-	<b>3,1</b>	<b>6,1</b>	-	<b>6,1</b>
Prestations de services externes	6,1	-	6,1	10,6	-	10,6
Production stockée	3,9	-	3,9	6,0	-	6,0
Charges d'exploitation	(12,0)	(0,6)	(12,6)	(14,1)	(0,9)	(15,0)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(2,6)</b>	<b>2,5</b>	<b>(0,9)</b>	<b>1,6</b>
Part des sociétés associés	(1,3)	-	(1,3)	(0,7)	-	(0,7)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(0,0)	(0,3)	(0,3)	-	(12,6)	(12,6)
Frais de transaction	-	(6,4)	(6,4)	-	-	-
<b>RESULTAT BUREAUX</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(7,3)</b>	<b>(7,4)</b>	<b>7,9</b>	<b>(13,5)</b>	<b>(5,6)</b>
Chiffre d'affaires distribution	-	-	-	-	-	-
Achat consommés	-	-	-	-	-	-
<b>Marge brute</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Commissions galerie marchande	-	-	-	-	-	-
<b>Frais de structure nets</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Frais de transaction	-	(0,3)	(0,3)	-	-	-
<b>RESULTAT COMMERCES "ONLINE"</b>	<b>-</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Prestations de services externes	0,1	-	0,1	-	-	-
Charges d'exploitation	(0,9)	0,0	(0,9)	(1,1)	-	(1,1)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(0,8)</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(1,1)</b>	<b>-</b>	<b>(1,1)</b>
Part des sociétés associés	7,0	(8,4)	(1,3)	7,8	(3,1)	4,7
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(0,0)	(1,0)	(1,0)	-	(1,0)	(1,0)
Gains/pertes sur cessions d'actifs	-	-	-	-	2,1	2,1
<b>RESULTAT DIVERSIFICATION</b>	<b>6,2</b>	<b>(9,3)</b>	<b>(3,1)</b>	<b>6,7</b>	<b>(2,0)</b>	<b>4,7</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>89,3</b>	<b>(24,3)</b>	<b>65,0</b>	<b>66,0</b>	<b>(25,8)</b>	<b>40,2</b>
Coût de l'endettement net	(13,5)	(0,5)	(14,0)	(16,5)	(0,4)	(16,9)
Variations de valeur et résultat de cessions des IF	-	(2,3)	(2,3)	-	(10,7)	(10,7)
<b>RESULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>75,8</b>	<b>(27,1)</b>	<b>48,7</b>	<b>49,5</b>	<b>(37,0)</b>	<b>12,6</b>
Impôts sur les sociétés	(0,3)	(5,9)	(6,2)	(0,1)	(8,4)	(8,5)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>75,4</b>	<b>(33,0)</b>	<b>42,4</b>	<b>49,4</b>	<b>(45,4)</b>	<b>4,0</b>
Minoritaires	(3,9)	(0,9)	(4,9)	(0,3)	-	(0,3)
<b>RESULTAT NET, Part du Groupe</b>	<b>71,5</b>	<b>(33,9)</b>	<b>37,6</b>	<b>49,1</b>	<b>(45,4)</b>	<b>3,7</b>
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 749 958		1 749 958	1 749 791		1 749 791
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION) (Part du Groupe)</b>	<b>40,86</b>		<b>21,48</b>	<b>28,06</b>		<b>2,11</b>

### 3.7. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

#### 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 sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB et telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2011 et disponibles sur le site [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accouting/ias\\_fr.htm#adopted-commission](http://ec.europa.eu/internal_market/accouting/ias_fr.htm#adopted-commission).

Aucune norme ou interprétation nouvellement en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2011 n'a impacté significativement les comptes consolidés de la Société.

*Normes et interprétations en vigueur au 1er janvier 2011 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 d'IAS 32** Classement des droits de souscription émis
- **IAS 24 révisée** Informations relatives aux parties liées
- **Amendements d'IFRS 8** consécutifs à la révision d'IAS 24
- **Annual improvements (publiés par l'IASB en mai 2010)** dont
  - IFRS 3 Regroupement d'entreprises
  - IAS 28 Participations dans les entreprises associées
  - IAS 34 Information financière intermédiaire
  - IAS 1 Informations à fournir sur la variation des autres éléments du résultat global
  - IAS 21 Effet des variations des cours des monnaies étrangères
  - IAS 31 Participation dans des co-entreprises : introduction de dispositions transitoires
  - IAS 32 et 39 Modification des dispositions transitoires
- **Amendements à IFRIC 14** : Paiements d'avance dans le cadre d'une exigence de financement minimale
- **IFRIC 19** Extinction des dettes financières par émission d'instruments de capitaux propres
- **IFRIC 13** Programme de fidélisation clients

*Normes et interprétations n'ayant pas été appliquées par anticipation et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2011.*

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

*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)
- **IAS 12** Recouvrement des actifs sous-jacents
- **IFRS 10** Etats financiers consolidés
- **IFRS 11** Partenariats
- **IFRS 12** Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités  
*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 possible que des impacts soient attendus .*
- **IFRS 13** Evaluation à la juste valeur
- **IAS 27R** Etats financiers individuels
- **IAS 28R** Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises
- **Amendements IAS 19** Avantages du personnel
- **Amendements à IFRS 1 – Hyperinflation grave** et suppression des dates d'application ferme pour les premiers adoptants
- **IFRIC 20** Frais de déblaiement engagés pendant la phase de production d'une mine à ciel ouvert
- **IAS 1** Présentation des autres éléments du résultat global

##### 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 ultérieurement être 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, 1.6 « Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition » et 7 « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 »

l'évaluation de la marque Cogedim (se référer aux notes 1.7 « Immobilisations incorporelles » et 7 « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 »)

Aucun indice de perte de valeur n'a été détecté au cours de l'exercice 2011 au titre des groupements d'UGT des secteurs de promotion Logements et Bureaux qui portent les goodwill et la marque issus de l'acquisition en 2007 de la filiale Cogedim.

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

l'évaluation des stocks (se référer à la note 1.11 « stocks »)

l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 1.18 « Impôts » et 9.6 « Impôt sur les résultats »)

l'évaluation des paiements en actions (se référer à la note 8.7 « 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 1.19 « chiffre d'affaires et charges associées »)

Les actifs corporels ou incorporels font l'objet d'un test de dépréciation 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 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 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, le groupe avait choisi de ne pas retraiter les regroupements d'entreprise antérieurs au 1er janvier 2004.

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

L'écart d'acquisition :

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

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

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

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

La Société met en œuvre des tests de pertes de valeur au titre de ses écarts d'acquisition lors de chaque clôture annuelle ou semestrielle (soit au moins une fois l'an) et

plus fréquemment s'il existe un indice de perte de valeur. Les principaux indices de perte de valeur sont, au regard des secteurs de Promotion Logements et Bureaux, une baisse du rythme d'écoulement des programmes ou une baisse des taux de marge.

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

## 1.7 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées de logiciels, d'une marque et de relations clientèles. Conformément à la norme IAS 38,

- les logiciels sont évalués à leur coût et amortis sur leur durée d'utilité qui est généralement comprise entre 1 et 3 ans.
- la marque qui résulte de l'identification d'un actif incorporel issu de l'acquisition de Cogedim (se référer aux notes 7.2 « Marque » et 8.1 « Immobilisations incorporelles ») est à durée indéfinie et donc non amortissable
- 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 2011, seule la marque reste inscrite au bilan, les relations clientèles étant totalement amorties ou dépréciées. La marque est affectée au secteur opérationnel Logements.

## 1.8 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles correspondent principalement à des agencements, des actifs constitutifs d'un fonds de commerce et des actifs d'exploitation. 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 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'actif est systématiquement inclus dans les actifs détenus en vue de la vente.

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

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

### **1.10 Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers) et 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 tels 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 génératrice de trésorerie (U.G.T.s) ou, le cas échéant, à des groupes d'U.G.T.s y inclus les actifs incorporels et écarts d'acquisition est comparée à leur 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.

### **1.11 Stocks**

Les stocks relèvent

- des programmes d'opérations des activités de promotion pour compte de tiers ;
- des opérations dont la nature même ou la situation administrative spécifique induit un choix de classement en stocks – activité de marchands de biens –

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

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

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

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

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

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

### **1.12 Créances clients et autres créances**

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

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

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

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

Le Groupe 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 :

#### **a) Evaluation et comptabilisation des actifs financiers**

- Les actifs disponibles à la vente se composent de titres de participation dans des sociétés non consolidées et sont comptabilisés à leur juste valeur. Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les titres sont comptabilisés à leur coût. Les variations de juste valeur sont comptabilisées en capitaux propres, les dépréciations sont enregistrées en compte de résultat et sont reprises, le cas échéant, directement par les capitaux propres sans passer par le résultat.
- 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.

#### **b) Evaluation et comptabilisation des Passifs financiers**

- Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur du montant reçu, moins les coûts de transaction directement attribuables. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. La détermination des TIE initiaux a été réalisée par un actuaire. Les TIE n'ont pas été revus dans le contexte de la 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.

### **c) 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 et 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.

## **1.14 Capitaux propres**

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

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

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

## **1.15 Paiements en actions**

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

Le règlement de ces droits peut se faire en instruments de capitaux propres ou en trésorerie : dans le groupe Altareit, tous les plans portent sur le titre Altarea SCA et 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'Altareit 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.

## **1.16 Avantages au personnel**

Les avantages au personnel sont comptabilisés selon la norme IAS 19 sur la ligne « charges de personnel » au compte de résultat.

### **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)

Table de mortalité : TF et TH 2000-2002

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

Turnover : turn-over annuel moyen observé sur 3 ans

Taux de progression des salaires 3 à 6%

Le Groupe n'applique pas la méthode du corridor consistant à différer la prise en résultat des écarts actuariels. Les écarts actuariels sont directement comptabilisés en résultat au cours de chaque exercice.

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.

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

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

#### **e) Avantages à court terme**

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

l'entreprise s'appliquant sur les résultats de l'unité économique et sociale suivant les accords de droit commun.

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

### **1.17 Provisions et passifs éventuels**

Conformément à la norme IAS 37, une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera de manière certaine ou 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 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 à des tiers.

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

### **1.18 Impôts**

Les impôts sont comptabilisés selon la norme IAS 12.

Le Groupe est soumis à une fiscalité de droit commun.

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.

### 1.19 Chiffres 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) Marge immobilière

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

Elle correspond principalement à la marge réalisée par les secteurs Logements et Bureaux.

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

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

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

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

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

- opération acceptée par le co-contractant,
- existence de documents prévisionnels fiables permettant d'estimer avec une sécurité suffisante l'économie globale de l'opération (prix de vente, avancement des

travaux, risque inexistant de non réalisation de l'opération).

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

#### b) 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, 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.

#### c) 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 notamment l'exploitation d'un fonds de commerce hôtelier.

Les amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles autres que les actifs en exploitation sont également inclus dans cette rubrique.

### 1.20 Contrats de location

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

La Société n'est pas liée par des contrats de location-financement de montant significatif, soit en tant que bailleur, soit en tant que preneur.

### 1.21 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 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 au 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.

## 1.22 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.

## 1.23 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 dividendes reçus des entreprises associées sont classés en 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.

## 1.24 Secteurs opérationnels (IFRS 8)

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

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

- un cash-flow courant des opérations (FFO<sup>26</sup>),

- 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 suivi par secteur opérationnel dès lors qu'ils sont directement liés ou affectables à un secteur et qu'ils représentent l'actif économique du secteur considéré.

Les secteurs opérationnels de la Société sont :

- « Logements » : l'activité de promotion résidentielle
- « Bureaux » : l'activité de promotion, de services et d'investisseur dans le domaine de l'immobilier d'entreprise
- « Commerce online » : l'activité de commerce en ligne
- « Diversification » : regroupe essentiellement les activités d'exploitation d'un fonds de commerce hôtelier et du Marché d'Intérêt National de Rungis.

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

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

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

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

### ligne résultat opérationnel

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

<sup>26</sup> Fund From Operations

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

- Produits nets du secteur y compris les dépréciations d'actifs courants :
  - o Logements et Bureaux : la marge immobilière
  - o Commerce online : la marge brute distribution, les commissions de la galerie marchande
- Frais de structure nets qui regroupent les prestations de service venant absorber une partie des frais de structure et les charges d'exploitation.
- Les charges d'exploitation s'entendent comme étant
  - o les charges de personnel hors les charges calculées y afférentes et définies ci-après,
  - o les autres charges de fonctionnement hors les dotations nettes aux amortissements et provisions non courantes,
  - o les autres produits et autres charges du secteur hors les frais de transaction définis ci-après et les produits et charges du secteur diversification
  - o les dépenses couvertes par des reprises de provisions utilisées.
- La part des sociétés associées : il s'agit de la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence hors la quote-part de résultat constatée au titre des variations de valeur (principalement la participation du groupe dans la société exploitante du Marché d'Intérêt National de Rungis)

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

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

#### . ligne impôt

Il s'agit de l'impôt exigible de la période hors les impôts différés.

#### . ligne part des minoritaires

Il s'agit de la part du Cash-flow courant des opérations (FFO) attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle. 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 propriétaires de la société mère puis le **Cash-flow courant**

**des opérations (FFO), part du groupe par action.**

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

Ils mesurent essentiellement les variations de valeur enregistrées par la Société durant la période.

L'indicateur pertinent de suivi des variations de valeur est le Résultat net.

### . ligne résultat opérationnel

Les **variations de valeurs et charges calculées** regroupent

- les charges ou dotations nettes de la période afférentes aux charges de personnel et 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 y compris celles relatives aux actifs incorporels ou aux écarts d'acquisition identifiés lors des regroupements d'entreprises
- les dotations aux provisions non courantes nettes de leur reprises utilisées ou non utilisées

Les **frais de transaction** regroupent les honoraires et autres charges 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 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).

### . ligne coût de l'endettement net

Les charges calculées représentent 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.

### . ligne minoritaires

Il s'agit de la part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle sur variations de valeur, charges calculées, frais de transaction et impôt différé.

## 2 Changements comptables

### 2.1 Nouveaux secteurs opérationnels

En 2011, la Société a décidé de procéder à un changement de méthode comptable volontaire induit par l'évolution de l'organisation opérationnelle de la Société et de son reporting, ce qui a donné lieu au regroupement ou à la scission de certains secteurs opérationnels.

Ainsi suivant la norme IFRS 8, l'information sectorielle est désormais présentée selon les secteurs opérationnels suivants:

- « Logements » et « Bureaux » correspondant à la scission du secteur opérationnel « Promotion pour compte de tiers » tous deux dotés de moyens financiers et de reportings distincts suivis par des dirigeants dédiés.
- « Diversification » : regroupe essentiellement les activités d'exploitation d'un fonds de commerce hôtelier et du Marché d'Intérêt National de Rungis.

Ce changement de méthode comptable a été appliqué de façon rétrospective. Du fait de l'acquisition de la société RueduCommerce, le secteur opérationnel « Commerces online » a été créé.

Les dispositions détaillées de mise en œuvre de la norme IFRS 8 sont présentées dans la note 1.24 et l'information sectorielle est présentée dans la note 3.

### 2.2 Frais de publicité

Jusqu'au 31 décembre 2010, la Société capitalisait en stocks les frais de publicité directement rattachables aux opérations de promotion et les passait en charge au fur et à mesure de l'avancement de ses opérations de promotion. La Société comptabilise désormais en charge l'année de leur engagement les frais de publicité directement rattachables aux opérations, sans étalement. Comme antérieurement, ils participent à la marge immobilière.

Ce changement a été appliqué de façon rétrospective. Les impacts sont indiqués au pied de l'état financier des variations des capitaux propres et, de façon détaillée, dans les notes annexes des postes impactés (8.6. « Stocks et en cours », 9.1. « Marge immobilière » et 9.6. « Impôt sur les résultats »).

### 3 Secteurs opérationnels

#### 3.1 Eléments de résultat par secteur opérationnel

en millions d'euros	Exercice 2011			Exercice 2010		
	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
Chiffre d'affaires	815,8	-	815,8	584,0	-	584,0
Coûts des ventes et autres charges	(716,1)	-	(716,1)	(524,6)	-	(524,6)
<b>Marge immobilière</b>	<b>99,7</b>	-	<b>99,7</b>	<b>59,4</b>	-	<b>59,4</b>
Prestations de services externes	1,0	-	1,0	3,7	-	3,7
Production stockée	63,0	-	63,0	63,0	-	63,0
Charges d'exploitation	(80,7)	(2,2)	(82,8)	(74,9)	(4,5)	(79,4)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(16,6)</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(18,8)</b>	<b>(8,2)</b>	<b>(4,5)</b>	<b>(12,7)</b>
Part des sociétés associés	0,1	-	0,1	0,2	-	0,2
Dotations nettes aux amortissements et provisions	0,0	(0,6)	(0,6)	-	(5,9)	(5,9)
Frais de transaction	-	(4,6)	(4,6)	-	-	-
<b>RESULTAT LOGEMENTS</b>	<b>83,2</b>	<b>(7,4)</b>	<b>75,8</b>	<b>51,4</b>	<b>(10,3)</b>	<b>41,1</b>
Chiffre d'affaires	102,0	-	102,0	65,6	-	65,6
Coûts des ventes et autres charges	(98,9)	-	(98,9)	(59,6)	-	(59,6)
<b>Marge immobilière</b>	<b>3,1</b>	-	<b>3,1</b>	<b>6,1</b>	-	<b>6,1</b>
Prestations de services externes	6,1	-	6,1	10,6	-	10,6
Production stockée	3,9	-	3,9	6,0	-	6,0
Charges d'exploitation	(12,0)	(0,6)	(12,6)	(14,1)	(0,9)	(15,0)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(2,6)</b>	<b>2,5</b>	<b>(0,9)</b>	<b>1,6</b>
Part des sociétés associés	(1,3)	-	(1,3)	(0,7)	-	(0,7)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(0,0)	(0,3)	(0,3)	-	(12,6)	(12,6)
Frais de transaction	-	(6,4)	(6,4)	-	-	-
<b>RESULTAT BUREAUX</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(7,3)</b>	<b>(7,4)</b>	<b>7,9</b>	<b>(13,5)</b>	<b>(5,6)</b>
Chiffre d'affaires distribution	-	-	-	-	-	-
Achat consommés	-	-	-	-	-	-
<b>Marge brute</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Commissions galerie marchande	-	-	-	-	-	-
Frais de structure nets	-	-	-	-	-	-
Frais de transaction	-	(0,3)	(0,3)	-	-	-
<b>RESULTAT COMMERCES "ONLINE"</b>	<b>-</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Prestations de services externes	0,1	-	0,1	-	-	-
Charges d'exploitation	(0,9)	0,0	(0,9)	(1,1)	-	(1,1)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(0,8)</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(1,1)</b>	<b>-</b>	<b>(1,1)</b>
Part des sociétés associés	7,0	(8,4)	(1,3)	7,8	(3,1)	4,7
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(0,0)	(1,0)	(1,0)	-	(1,0)	(1,0)
Gains/pertes sur cessions d'actifs	-	-	-	-	2,1	2,1
<b>RESULTAT DIVERSIFICATION</b>	<b>6,2</b>	<b>(9,3)</b>	<b>(3,1)</b>	<b>6,7</b>	<b>(2,0)</b>	<b>4,7</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>89,3</b>	<b>(24,3)</b>	<b>65,0</b>	<b>66,0</b>	<b>(25,8)</b>	<b>40,2</b>
Coût de l'endettement net	(13,5)	(0,5)	(14,0)	(16,5)	(0,4)	(16,9)
Variations de valeur et résultat de cessions des IF	-	(2,3)	(2,3)	-	(10,7)	(10,7)
<b>RESULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>75,8</b>	<b>(27,1)</b>	<b>48,7</b>	<b>49,5</b>	<b>(37,0)</b>	<b>12,6</b>
Impôts sur les sociétés	(0,3)	(5,9)	(6,2)	(0,1)	(8,4)	(8,5)
dont Impôt exigible	(0,3)	-	(0,3)	(0,1)	-	(0,1)
dont Impôt différé	-	(5,9)	(5,9)	-	(8,4)	(8,4)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>75,4</b>	<b>(33,0)</b>	<b>42,4</b>	<b>49,4</b>	<b>(45,4)</b>	<b>4,0</b>
Minoritaires	(3,9)	(0,9)	(4,9)	(0,3)	-	(0,3)
<b>RESULTAT NET, Part du Groupe</b>	<b>71,5</b>	<b>(33,9)</b>	<b>37,6</b>	<b>49,1</b>	<b>(45,4)</b>	<b>3,7</b>
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 749 958		1 749 958	1 749 791		1 749 791
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION) (Part du Groupe)</b>	<b>40,86</b>		<b>21,48</b>	<b>28,06</b>		<b>2,11</b>

## 3.2 Eléments du Bilan par secteurs opérationnels

### ■ Au 31 décembre 2011

En millions d'euros

	Logements	Bureaux	Commerces "on line"	Diversification	Autre	Total
<b>Actifs et passifs opérationnels</b>						
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>174,6</b>	<b>9,1</b>	<b>64,8</b>	<b>0,0</b>		<b>248,4</b>
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	104,0	9,0	64,4			177,4
<i>dont Marques</i>	66,6					66,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	4,0	0,0	0,4	0,0		4,4
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>6,8</b>	<b>0,0</b>	<b>1,1</b>	<b>3,5</b>		<b>11,4</b>
<b>Participations dans les entreprises associées</b>	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>		<b>53,7</b>		<b>54,4</b>
<b>Impôts différés</b>	<b>(49,1)</b>	<b>1,4</b>	<b>(0,4)</b>	<b>0,0</b>	<b>96,2</b>	<b>48,0</b>
<i>Dont impôts différés sur déficits fiscaux</i>					89,8	89,8
<i>Dont impôts différés sur autres différences temporelles</i>	(49,1)	1,4	(0,4)	0,0	6,4	(41,8)
<b>Besoin en fonds de roulement d'exploitation</b>	<b>249,5</b>	<b>(15,3)</b>	<b>5,3</b>	<b>(2,0)</b>	<b>5,1</b>	<b>242,6</b>
<i>dont Stocks et en cours</i>	578,1	63,3	31,7	0,1		673,1
<i>dont Clients et autres créances</i>	222,8	21,1	35,7	2,7	0,8	283,1
<i>dont Dettes fournisseurs et autres dettes</i>	(551,4)	(99,7)	(62,0)	(4,7)	4,3	(713,6)
<b>Total des actifs et passifs opérationnels</b>	<b>382,0</b>	<b>(4,4)</b>	<b>70,7</b>	<b>55,3</b>	<b>101,2</b>	<b>604,8</b>

### ■ Au 31 décembre 2010

En millions d'euros

	Logements	Bureaux	Diversification	Autre	Total
<b>Actifs et passifs opérationnels</b>					
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>174,4</b>	<b>9,0</b>	<b>0,0</b>		<b>183,4</b>
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	104,0	9,0			113,0
<i>dont Marques</i>	66,6				66,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	3,8		0,0		3,8
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>5,9</b>		<b>4,4</b>		<b>10,4</b>
<b>Participations dans les entreprises associées</b>	<b>0,4</b>		<b>56,6</b>		<b>57,0</b>
<b>Impôts différés</b>	<b>(33,1)</b>	<b>(7,2)</b>	<b>0,0</b>	<b>94,4</b>	<b>54,1</b>
<i>Dont impôts différés sur déficits fiscaux</i>				90,8	90,8
<i>Dont impôts différés sur autres différences temporelles</i>	(33,1)	(7,2)	0,0	3,6	(36,7)
<b>Besoin en fonds de roulement d'exploitation</b>	<b>171,6</b>	<b>27,7</b>	<b>(0,0)</b>	<b>0,9</b>	<b>200,2</b>
<i>dont Stocks et en cours</i>	553,6	62,4	0,1		616,1
<i>dont Clients et autres créances</i>	215,8	24,2	2,9	0,7	243,6
<i>dont Dettes fournisseurs et autres dettes</i>	(597,8)	(58,9)	(3,0)	0,2	(659,5)
<b>Total des actifs et passifs opérationnels</b>	<b>319,3</b>	<b>29,6</b>	<b>61,1</b>	<b>95,3</b>	<b>505,2</b>

## 4 Faits significatifs de l'exercice

### Exercice 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, le Groupe 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 le Groupe et les fondateurs dirigeants – Messieurs Gauthier Picquart et Patrick Jacquemin. Se référer à la note 6 « Regroupement d'entreprises ». Concomitamment à ces opérations, Le Groupe 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.

#### ■ Logements

Le retour à la croissance en 2011 reflète la reprise de l'activité, amorcée dès 2009, mais dont les impacts sur le chiffre d'affaires ont été reportés compte tenu des délais de réalisation de ce type de projets (Il s'écoule entre 18 et 24 mois en moyenne entre l'acte commercial (la réservation) et le chiffre d'affaires comptable enregistré au fur et à mesure de la construction).

Le chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement des constructions s'établit à

821,5 millions d'euros, comparé à 577,4 millions d'euros à fin décembre 2010 soit une hausse de +42%. La marge immobilière ressort à 12,4% du chiffre d'affaires, soit une progression de 2,1 points par rapport à 2010 .

Les ventes de logements neufs en 2011 ont connu un ralentissement comparé à 2010, avec moins de 103 300 ventes<sup>27</sup> contre 115 400 ventes l'année dernière. Cette évolution est due à une moindre présence des investisseurs particuliers qui avaient fortement contribué aux ventes de 2010.

Dans un marché moins dynamique, le secteur Logements du Groupe continue de gagner des parts de marché avec 1 205 millions d'euros TTC de réservations<sup>28</sup> de logement neufs enregistrées au titre de l'année 2011 en progression de 14% si l'on retire des réservations du programme Laennec d'un montant exceptionnel, 52 M€ de réservations en 2011 contre 280 M€ en 2010. A fin décembre 2011, le backlog<sup>29</sup> logements s'établit à 1 620 millions d'euros HT, soit 24 mois de chiffre d'affaires, ce qui confère au groupe une excellente visibilité sur ses résultats futurs de promotion Logements.

## ■ Bureaux

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

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

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

<sup>27</sup> Source : Ministère du Logement ; il s'agit de réservations.

<sup>28</sup> Les réservations correspondent sur une période donnée aux promesses d'achat de lots immobiliers signées par des clients.

<sup>29</sup> Le backlog, également appelé carnet de commandes, est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez un notaire.

## Exercice 2010

### ■ Logements

Le dynamisme des ventes de logements neufs est toujours soutenu par le dispositif gouvernemental dit loi Scellier. Les ventes régularisées de logements neufs en 2010 représentent 1 291 M€ contre 720 M€ en 2009. Le 10 juin 2010, le Groupe a acquis les terrains dotés d'un permis de construire du site de l'ancien hôpital Laennec dans le 7ème arrondissement de Paris pour l'édification de logements, commerces et bureaux à l'exception des immeubles des Croix Historiques. Concomitamment, le Groupe a signé deux contrats de ventes en l'état futur d'achèvement pour la transformation de ces immeubles historiques en bureaux et commerces. Les travaux de démolition ont débuté courant juillet ; la construction démarrera début 2011 pour une livraison au 3ème trimestre de l'année 2013.

### ■ Bureaux

Au cours de l'exercice 2010, l'activité commerciale d'opérations d'immobilier d'entreprises a constaté une reprise dans un marché qui reste encore attentiste. Les placements d'immobilier d'entreprise représentent 332 millions d'euros, en augmentation de 162 millions d'euros comparé à 2009. le Groupe a par exemple signé deux contrats de promotion immobilière pour la transformation de l'ancien site historique de l'Hôtel Dieu à Marseille en un hôtel 5 étoiles d'une part et de l'ancien Palais de Justice de Nantes en un hôtel 4 étoiles d'autre part.

### ■ Diversification

Le fonds de commerce d'exploitation de la Salle Wagram située 39-41 Avenue de Wagram à Paris a été cédé le 15 juin 2010 à Eurosites, exploitant historique de la salle. Le groupe conserve le fonds de commerce de l'hôtel situé à la même adresse dont l'exploitation est confiée à l'opérateur Marriott.

Par ailleurs, le groupe a participé le 18 juin à une augmentation de capital réservée lui permettant de prendre une participation significative de l'ordre de 41 % dans la société 8 minutes 33, société spécialisée dans le développement et l'exploitation de centrales photovoltaïques en toitures. Par cet accord, 8'33 devient le partenaire privilégié d'Le Groupe dans tous ses développements sur l'ensemble des produits : commerce, logements, hôtels et bureaux.

## 5 Périmètre de consolidation

### 5.1 Liste des sociétés consolidées

Société	Siren	31/12/2011			31/12/2010		
		Méthode	%Intérêt	%Intégration	Méthode	%Intérêt	%Intégration
<b>- Commerce on line</b>							
Alta penthievre sas	518991476	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altacom(sas)	537392276	IG	80,0	100,0	-	0,0	0,0
Maxidome sas	492829569	IG	26,9	100,0	-	0,0	0,0
Rue du commerce sa	422797720	IG	26,9	100,0	-	0,0	0,0
<b>- Diversification</b>							
8'33 - future energie sa	492498944	ME	45,7	45,7	ME	45,7	45,7
Alta cine investissement sas	482277100	IG	100,0	100,0	-	0,0	0,0
Alta delcasse sas	501705362	IG	100,0	100,0	-	0,0	0,0
Alta favart sas	450042338	IG	100,0	100,0	-	0,0	0,0
Alta rungis sas	500539150	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
L'empire sas	428133276	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Holding lumiere sas	419446216	ME	34,0	34,0	ME	34,0	34,0
Salle wagram (ex theatre de l'empire)	424007425	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Opec sarl	379873128	IG	100,0	100,0	-	0,0	0,0
Semmaris	662012491	ME	33,3	33,3	ME	33,3	33,3
<b>- Logements et Bureaux (hors Cogedim)</b>							
Altarea cogedim entreprise asset management snc	534207386	IG	100,0	100,0	-	0,0	0,0
Altarea cogedim entreprise gestion snc	535 056 3	IG	100,0	100,0	-	0,0	0,0
Altarea cogedim entreprise holding snc	534129283	IG	100,0	100,0	-	0,0	0,0
Acep invest 1 (société civile)	530702455	ME	16,7	16,7	-	0,0	0,0
Altafund general partner sarl	NA	IG	100,0	100,0	-	0,0	0,0
Altafund holding sarl	NA	ME	16,7	16,7	-	0,0	0,0
Altafund invest 1 sarl	NA	ME	16,7	16,7	-	0,0	0,0
Altafund invest 2 sarl	NA	ME	16,7	16,7	-	0,0	0,0
Altafund invest 3 sarl	NA	ME	16,7	16,7	-	0,0	0,0
Altafund invest 4 sarl	NA	ME	16,7	16,7	-	0,0	0,0
Altafund invest 5 sarl	NA	ME	16,7	16,7	-	0,0	0,0
Altafund invest 6 sarl	NA	ME	16,7	16,7	-	0,0	0,0
Altafund value add i sca	NA	ME	16,7	16,7	-	0,0	0,0
Atareit sca	552091050	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta boulogne snc	538765975	IG	100,0	100,0	-	0,0	0,0
Alta faubourg sas	444560874	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Gerland 1 snc	503964629	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Gerland 2 snc	503964702	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Alta crp mougins snc	453830663	IG	100,0	100,0	-	0,0	0,0
Alta percier sas	538447475	IG	100,0	100,0	-	0,0	0,0
<b>- Logements (Cogedim)</b>							
Snc cogedim patrimoine	420810475	IG	100,00	100,00	IG	100,00	100,00
Sas rnb transactions	425039138	IG	100,00	100,00	IG	100,00	100,00
Snc garage helios (tup 11200 2011.12)	552138992	N	0,00	0,00	IG	100,00	100,00
Snc cogedim gestion	380375097	IG	100,00	100,00	IG	100,00	100,00
Snc cogedim vente	309021277	IG	100,00	100,00	IG	100,00	100,00
Snc cogedim residence	319293916	IG	100,00	100,00	IG	100,00	100,00
Snc coresi	380373035	IG	100,00	100,00	IG	100,00	100,00
Snc cogedim tradition	315105452	IG	100,00	100,00	IG	100,00	100,00
Snc cogedim developpement	318301439	IG	100,00	100,00	IG	100,00	100,00
Snc cogedim citalis	450722483	IG	100,00	100,00	IG	100,00	100,00
Snc cogedim grand lyon (ex snc cogedim ric)	300795358	IG	100,00	100,00	IG	100,00	100,00
Sas brun holding	394648984	IG	100,00	100,00	IG	100,00	100,00
Cogedim residences services sas ( ex : guy brun promotion :	394648455	IG	100,00	100,00	IG	100,00	100,00
Sarl financiere bonnel	400570743	IG	100,00	100,00	IG	100,00	100,00
Snc cogedim mediterranee	312347784	IG	100,00	100,00	IG	100,00	100,00
Snc cogedim provence	442739413	IG	100,00	100,00	IG	100,00	100,00
Snc cogedim valorisation	444660393	IG	100,00	100,00	IG	100,00	100,00

Société	Siren	Méthode	%Intérêt	%Intégration	Méthode	%Intérêt	%Intégration
Cogedim midi-pyrenees (ex snc cogedim paul mateu)	447553207	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Snc cogedim grenoble (ex snc cogedim rci)	418868584	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Cogedim savoies-leran snc (ex cogedim jlc)	348145541	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Snc cogedim epirom	388620015	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Snc cogedim atlantique	501734669	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Snc cogedim languedoc roussillon	532818085	IG	100.00	100.00	N	0.00	0.00
Sas arbitrages et investissements	444533152	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sas aire	444515670	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sas neuilly edouard nortier	450755277	IP	100.00	50.00	IP	100.00	50.00
Sas paris 8e 35 rue de ponthieu	477630057	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Snc marseille 275/283 prado	479898496	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Snc paris 11e passage saint arbroise	479985632	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sas germain roule	482598836	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sas arbitrages et investissement 2	479815847	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Cogedim sas ( ex cie altarea habitation sas)	54500814	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Altarea investissement snc	352320808	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Altarea habitation snc	479108805	IG	99.99	99.99	IG	99.99	99.99
A.g. investissement snc	342912094	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
La buffa snc	394940183	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sci les fontaines de benesse	479489817	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci les hauts de fortune	483855524	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci lehen	487506529	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci le domaine de peyhaute	491112801	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci le bois sacre	492998117	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sccv merignac churchill	498686856	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sccv pessac madran	443702790	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sccv villenave coin	501017008	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sccv haillan meycat	501411995	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sccv bruges grand darnal	511302002	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sccv anglet belay	512392325	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sccv la teste verdun	521333666	IG	70.00	70.00	IG	70.00	70.00
Sccv arcachon lamarque	527725246	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Snc alta crp mantes le jolie	490886322	IG	100.00	99.99	IG	100.00	99.99
Sccv la mole village 1	488424250	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sccv la mole village 2	488423724	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sccv la mole village 3	488424185	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sccv la mole village 4	488423807	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sccv la mole village 5	488423310	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sccv la mole village 6	488423260	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sccv nice gounod	499315448	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sas rouret investissement	441581030	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sccv les fellbres	En cours	IG	60.00	60.00	N	0.00	0.00
Sccv domaine de la gardi	En cours	IG	100.00	100.00	N	0.00	0.00
Sccv domaine des hauts de fuveau	En cours	IG	100.00	100.00	N	0.00	0.00
Sccv le paradiso	En cours	IG	90.00	90.00	N	0.00	0.00
Sci les romanesques	498640689	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sccv garches laboratoire est	531559557	IG	51.00	51.00	N	0.00	0.00
Snc cour saint louis	531197176	IP	50.00	50.00	N	0.00	0.00
Sccv boulogne vauthier	533782546	IG	51.00	51.00	N	0.00	0.00
Sci colombes etienne d'orves	479534885	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sci nanterre-st maurice	481091288	IG	71.50	71.50	IG	71.50	71.50
Sci asnieres aulagnier ilots e, f et h1	483537866	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00

Société	Siren	Méthode	%Intérêt	%Intégration	Méthode	%Intérêt	%Intégration
Sci argenteuil foch-diane	484064134	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sci colombes charles de gaulle	489927996	IP	45.00	45.00	IP	45.00	45.00
Socv saint-ouen arago	493291843	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Socv bagnolet malmaison	517439402	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci chausson a/b	517868192	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Socv houilles severine	522144609	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Socv antony grand parc habitat 1	524010485	IG	51.00	51.00	IP	50.00	50.00
Snc garches le cottage	562105569	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Snc 46 jermrapes	572222347	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Snc soisy avenue kellermann	497809541	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sci levallois ilot 4.1	409853165	IG	50.00	50.00	IG	50.00	50.00
Sci domaine de medicis	450964465	IG	51.00	51.00	IG	51.00	51.00
Sci le frederic	481199941	N	0.00	0.00	IG	100.00	100.00
Sci jardins des poetes	481918969	N	0.00	0.00	IG	100.00	100.00
Sarl les jardins de claudet	444326797	IP	37.50	37.50	IP	37.50	37.50
Sci le clos melusine	487956591	N	0.00	0.00	IG	100.00	100.00
Snc le harreau des treilles	487955965	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci l'atrium	488802604	N	0.00	0.00	IG	100.00	100.00
Snc voreppe - av. stalingrad	490461423	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Socv - espace st martin	493348007	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Snc wagram	500795034	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Snc vauban	501548952	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Snc claudel	504308099	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Snc hebert	504145004	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci villa dauphine	483192126	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sci residence le recital	498594571	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sas seine aulagnier	504687013	IP	33.33	33.33	IP	33.33	33.33
Sas life international cogedim	518333448	IG	50.10	50.10	IP	50.00	50.00
Sci penitentes	379799745	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci place sebastopol	395276512	N	0.00	0.00	IG	100.00	100.00
Sci le clos des lavandieres	483286191	IG	79.80	79.80	IG	79.80	79.80
Sci les celestines	481888196	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Socv clef de sol	491131819	N	0.00	0.00	IG	100.00	100.00
Snc les aquarelles	492952635	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Snc baud mont - baud rivage	501222038	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Snc du rhin	501225387	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Snc verco	504664798	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Socv thonon - clos albert bordeaux	512308404	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Socv douvaine - les fascines	514276369	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Snc d'albigny	528661721	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci ciry-viry	490793221	IG	100.00	100.00	N	0.00	0.00
Socv les coloriades	En cours	IP	50.00	50.00	N	0.00	0.00
Snc benoit crepu lyon	378935050	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci pierre dupont n°16 lyon	428092118	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci les opalines	413093170	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci villa hadriana	352948301	N	0.00	0.00	IG	100.00	100.00
Sci 123 av ch. de gaulle	420990889	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci 85bis a 89bis rue du dauphine	429641434	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Snc carnot	433906120	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci verre dardilly	394636831	N	0.00	0.00	IP	50.00	50.00
Snc lyon 6 -145 rue de crequi	442179826	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Snc republicque	443802392	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00

Société	Siren	Méthode	%Intérêt	%Intégration	Méthode	%Intérêt	%Intégration
SnC villeurbanne 8 rue louis braille (liquidée 2011.03)	449910371	N	0.00	0.00	IG	100.00	100.00
Sci parc du centre 2/4 - villeurbanne	451260798	N	0.00	0.00	IP	50.00	50.00
Sci 65 lacassagne - lyon 3	451783732	IG	71.50	71.50	IG	71.50	71.50
ScCv tuileries - lyon 9	452819725	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
SnC novel geneve - lyon 6	481997609	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
SnC danube	483158382	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci caluire - 49 margnolles	483674891	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci francheville-bochu	488154329	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
ScCv rue jean novel - lyon 6	490160785	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
SnC d'alsace	493674196	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
ScCv hanoi guerin	499516151	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
ScCv tassin constellation	499796159	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
SnC du maine	502513013	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
SnC villeurbanne carbon colin	508138740	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
ScCv lyon 7 - girondins	509685996	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
SnC corifial	306094079	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
ScCv lc2 -venissieux	532790052	ME	15.00	15.00	N	0.00	0.00
SnC villeurbanne la clef des pins	961505641	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci le clos pascal a villeurbanne 69	500649207	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sci les celestins a oullins 69	500797121	ME	40.00	40.00	ME	40.00	40.00
Sci cannes 152/156 boulevard gazagnaire	419700786	IP	49.00	49.00	IP	49.00	49.00
Sci victoria cimiez	420745820	IG	50.00	50.00	IG	50.00	50.00
SnC prestige	439921198	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
SnC vaugrenier1214 v.loubet	434342648	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci du rio d'auron	443924774	IG	60.00	60.00	IG	60.00	60.00
SnC antibes 38 albert 1er	440521995	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
SnC du golf	448867473	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci mimosas	451063499	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci cannes 2 av st nicolas	482524758	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sci phoceens	483115404	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
SnC riviera - villa solana	483334405	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
ScCv phoenix	487776551	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
ScCv l'esterel	489868125	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
ScCv coeur de la bouverie	490874021	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
SnC pluton / nice pastorelli	494925662	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
ScCv sainte marguerite	501662233	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
ScCv terra mediterranee	503423782	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
SnC les roses de carros	524599388	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sci kelly d'azur ( tup 13300 2011.12)	505078527	N	0.00	0.00	IG	100.00	100.00
ScCv biot route de valbonne	538113473	IG	51.00	51.00	N	0.00	0.00
ScCv antibes 4 chemins	537695801	ME	49.00	49.00	N	0.00	0.00
ScCv saint herblain plaisance	498619444	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
SnC nantes cadeniers	500650981	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
ScCv nantes noire	501030209	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
ScCv nantes russeil	514480557	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sci cote parc	447789595	IG	58.00	58.00	IG	58.00	58.00
SnC aix la visitation	452701824	IG	80.00	80.00	IG	80.00	80.00
Sci coginmo	480601509	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci marseille 514 madrague ville	482119567	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci marseille 2 erme eveche schumann	482568235	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
ScCv riou	490579224	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
ScCv frioul / st musse	493464440	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00

Société	Siren	Méthode	%Intérêt	%Intégration	Méthode	%Intérêt	%Intégration
Sccv rives d'allauch	494440464	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sci salon de provence - pilon blanc	488793381	IG	100.00	100.00	IP	50.00	50.00
Sccv l'olympie (ex: sci le château)	440258234	N	0.00	0.00	IG	99.00	99.00
Snc provence l'etoile	501552947	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sccv provence borelly	503396582	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sccv marseille la pommeraie	502223522	IG	80.00	80.00	IG	80.00	80.00
Sccv l'ile verte	509642005	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Snc dulac - roumanille	513406942	IG	99.00	99.00	IG	99.00	99.00
Snc provence luberon	520030206	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sccv marseille serre	528065618	IG	70.00	70.00	IG	100.00	100.00
Sci rintbaud	493564660	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Snc cherche midi 118 paris 6e	423192962	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci chatenay hanovre 1	424831717	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci villa haussmann rive sud	437674955	IG	60.00	60.00	IG	60.00	60.00
Sci ilot 6bd gallieni forumseine	433735479	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Snc 36 rue rivay levallois	343760385	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Snc 12 rue oudinot paris 7e	378484653	IG	51.00	51.00	IG	51.00	51.00
Sci vaugirard meudon	441990926	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci serris quartier du parc	444639926	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sci st-cloud 9/11 rue de garches	444734669	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sci maisons alfort villa mansart	443937040	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sci courbevoie st denis ferry	479626475	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Snc garches 82 grande rue	481785814	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sci courbevoie - hudri	483107819	IG	80.00	80.00	IG	80.00	80.00
Sci le chesnay la ferme	485387286	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sci brillat savarin 86 paris xiii	487504300	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sccv bourdon chauveau neuilly	489104125	IG	70.00	70.00	IG	70.00	70.00
Sci vanves marcheron	484740295	IP	37.50	37.50	IP	37.50	37.50
Sccv jean moulin 23 les lilas	490158839	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sccv bourdon 74 neuilly	492900741	IG	70.00	70.00	IG	70.00	70.00
Snc murat varize	492650288	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sccv 121-125 rue henri barbusse	494577455	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sccv levallois marceau	501580583	IG	80.00	80.00	IG	80.00	80.00
Sccv massy colcoge	504685884	IG	80.00	80.00	IG	80.00	80.00
Sccv suresnes 111 verdun	507385003	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sccv 66 chauveau neuilly	507552040	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sccv vanves bleuzen	513178830	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sccv malakoff larousse	514145119	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sccv massy cogfin	515231215	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Snc charenton gabriel peri	518408188	IG	60.00	60.00	IG	60.00	60.00
Snc riviere seine	502436140	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sccv massy pqr	521333930	IG	75.00	75.00	IG	75.00	75.00
Sccv massy rm	521333476	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sccv les puits de la fontaine wallace	523510311	N	0.00	0.00	IG	80.00	80.00
Sccv colombes autrent	528287642	IG	52.00	52.00	IG	52.00	52.00
Sccv asnieres laure fiot	532710308	IG	75.00	75.00	N	0.00	0.00
Sccv paris campagne premiere	530706936	IG	100.00	100.00	N	0.00	0.00
Sccv houilles zac de l'eglise	531260776	IP	50.00	50.00	N	0.00	0.00
Sccv sevrès grande rue	531294346	IG	51.00	51.00	N	0.00	0.00
Sccv bagneux blaise pascal	533942884	IP	50.00	50.00	N	0.00	0.00
Sccv argenteuil jean jaures	533885604	IG	95.00	95.00	N	0.00	0.00
Sccv cachan gabriel peri 1	537407140	IG	90.00	90.00	N	0.00	0.00

Société	Siren	Méthode	%Intérêt	%Intégration	Méthode	%Intérêt	%Intégration
Sci fraternite michelet a noisy le sec	En cours	IG	50.01	50.01	N	0.00	0.00
Socv paris 19 meaux 81 -83	537989667	IG	60.00	60.00	N	0.00	0.00
Sas quartier anatole france	428711709	IP	33.33	33.33	IP	33.33	33.33
Sci rotonde de puteaux	429674021	IP	33.33	33.33	IP	33.33	33.33
Sci boussingault 28/30	452167554	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
SnC issy corentin celton	452369705	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sci bagatelle 5 neuilly	479223356	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
SnC neuilly residence (déconsolidée 2011.06)	479120180	N	0.00	0.00	IP	50.00	50.00
SnC rueil charles floquet	481339224	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sci le chesnay 3/9 rue caruel	483129821	IP	30.00	30.00	IP	30.00	30.00
SnC carles vermet sevres	485288450	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sci plessis robinson	490892627	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sci paris xiii champ de l'alouette	484883160	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Socv meudon hetzel cerf	518934690	IG	51.00	51.00	IP	50.00	50.00
Socv saint mande mouchotte	529452773	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sci albi gare	445377740	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci pariers lestrade	445378532	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci saint jean pyrenees	445378094	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci les hauts de raronville	445378078	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci muret centre	445378730	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
SnC roseraie luchet	484639919	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
SnC 136 route d'albi	484643150	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
SnC tournefeuille hautes rives	484639471	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
SnC marengo libre echange	484664818	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
SnC fontaines d'arenas	484663349	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Socv brunhes magnolia	490050176	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Socv labège malepere	490050523	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
SnC toulouse bertillon	494423312	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Socv sainte anne	499514420	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Socv toulouse haraucourt	501635437	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Socv toulouse bourrassol wagner	503431116	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Socv toulouse carre saint michel	501982763	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Socv toulouse busca	511512071	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Socv toulouse guilhemery	512568007	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Socv toulouse les argoulets	513822601	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Socv saint orens le clos	515347953	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
SnC notre dame	432870061	IG	100.00	100.00	N	0.00	0.00
Sci bruges ausone	484149802	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Socv gujan republicue	489346106	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Socv cauderan leclerc	490049970	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Socv 236 avenue thiers	493589550	IG	55.00	55.00	IG	55.00	55.00
Sci le parc de borderouge	442379244	IP	40.00	40.00	IP	40.00	40.00
Socv toulouse heredia	507489375	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
SnC laennec rive gauche	449666114	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sas levallois 41-43 camille pelletan	489473249	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Fonciere iles d'or snC	499385094	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Fonciere seaview sas	493297642	ME	20.00	20.00	ME	20.00	20.00
Fonciere glatz sas	498493576	ME	20.00	20.00	ME	20.00	20.00
Fonciere saone gillet sas	499854510	ME	20.00	20.00	ME	20.00	20.00
<b>- Bureaux (Cogedim)</b>							
Sas claire aulagnier	493108492	IG	95.00	95.00	IG	95.00	95.00
SnC cogedim entreprise	424932903	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sarl asnieres aulagnier	487631996	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Cogedim office partners sas	491380101	ME	16.46	16.46	ME	10.00	10.00
Sas cop bagneux	491969952	ME	16.46	16.46	ME	10.00	10.00

Société	Siren	Méthode	%Intérêt	%Intégration	Méthode	%Intérêt	%Intégration
Sci cop bagneux	492452982	ME	16.46	16.46	ME	10.00	10.00
Sas cop meridia	493279285	ME	16.46	16.46	ME	10.00	10.00
Sci cop meridia	493367429	ME	16.46	16.46	ME	10.00	10.00
Cop pajol sas	493279269	N	0.00	0.00	ME	10.00	10.00
Cop pajol sci	493367171	N	0.00	0.00	ME	10.00	10.00
Sas cop newco 2	507633790	N	0.00	0.00	ME	10.00	10.00
Sci cop newco 2	507693182	N	0.00	0.00	ME	10.00	10.00
Alta richelieu sas (ex alx02)	419671011	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
SnC coeur d orly promotion	504160078	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
SnC issy 25 camille desmoulins	390030542	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sci levallois anatole france front de seine	343926242	IG	85.00	85.00	IG	85.00	85.00
SnC forum 11	434070066	IP	33.33	33.33	IP	33.33	33.33
SnC du parc industriel de saint-priest	443204714	IG	80.00	80.00	IP	80.00	80.00
Sci axe europe lille	451016745	IP	45.00	45.00	IP	45.00	45.00
SnC issy 11.3 gallieni	492450168	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sccv lyon 3 - labuire	491187019	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sccv asnieres alpha (ex : ex100)	529222028	IP	50.00	50.00	ME	25.00	25.00
SnC issy forum 10	434108767	IP	33.33	33.33	IP	33.33	33.33
Sci clichy europe	434060133	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sci clichy europe 3	435402755	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sarl clichy europe 4	442736963	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sci issy forum 13	481212357	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sci lilas g	485122402	IP	40.00	40.00	IP	40.00	40.00
SnC saint-denis landy 3	494342827	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
SnC euromed center	504704248	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sci zola 276 - villeurbanne	453440695	IG	75.00	75.00	IG	75.00	75.00
Sccv saint etienne - ilot gruner	493509723	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
SnC robini	501765382	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sccv blagnac galilee	501180160	IG	100.00	100.00	IG	100.00	100.00
Sccv toulouse grand sud	499468510	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00
Sccv balma entreprise	524105848	IP	50.00	50.00	IP	50.00	50.00

## 5.2 Evolution du périmètre de consolidation

### ■ Evolution du périmètre de consolidation en 2011

Le périmètre de consolidation comprend 325 sociétés au 31 décembre 2011 contre 298 sociétés au 31 décembre 2010.

42 sociétés sont entrées dans le périmètre par voie de création ou d'acquisition, 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.

- 1 société (Alta Crp Mougins) a été cédée par une filiale d'Altearea à Alta Faubourg.
- 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.

19 sociétés sont sorties du périmètre, par voie de cession, dissolution, fusion ou déconsolidation.

4 sociétés dont les titres étaient seulement réévalués à la juste valeur en 2010 sont consolidées en intégration globale à compter de 2011 (OPEC SARL, Alta Ciné Invest SAS, Alta Favart SAS et Alta Delcassé SAS).

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 donnant le contrôle commun.

### ■ Evolution du périmètre de consolidation en 2010

Le périmètre de consolidation comprend 298 sociétés au 31 décembre 2010 contre 290 sociétés au 31 décembre 2009, dont 287 dans le pôle « Promotion pour compte de tiers » et 11 dans le pôle « diversification ».

24 sociétés sont entrées dans le périmètre, 16 par voie de création et 8

par voie d'acquisition : prise de participation dans la société 8'33 spécialisée dans le développement et l'exploitation d'installations d'énergie solaire permettant de consolider à hauteur de 45,69% dans le pôle diversification, et dans le pôle promotion pour compte de tiers, acquisition des sociétés Laennec Rive Gauche, Rivière Seine, SNC Villeurbanne la clef des pins, SNC 46 Jemmapes, SCI Kelly d'azur et Corifial-jardin de Sakura.

Les prises de participation effectuées dans le pôle promotion pour compte de tiers (notamment la société Laennec Rive gauche, porteuse d'un projet immobilier mixte sur le site de l'hôpital Laennec à Paris) ont été comptabilisées comme achats stockés de terrains et travaux en cours.

16 sociétés sont sorties du périmètre, dont 6 par voie de dissolution, 7 par voie d'absorption et 3 par voie de déconsolidation

## 6 Regroupement d'entreprises

Le groupe via sa filiale Altacom a acquis de gré à gré 3 176 402 actions de la société RueduCommerce, le 12 décembre 2011, au prix de 9 € par action en application d'un contrat de cession et d'un contrat d'apport pour respectivement des montants de 24,1 et 4,5 millions d'euros, conclus en date du 27 octobre 2011 avec le fonds Apax Partner et les actionnaires fondateurs de RueduCommerce – Messieurs Gauthier Picquart et Patrick Jacquemin. Ce bloc ainsi cédé représentait 28,64% du capital et environ 28,3% des droits de vote. La société RueduCommerce est une société anonyme cotée sur Euronext Paris, compartiment C et qui est un des leaders du e-commerce en France.

Altacom est détenue à l'issue de ces opérations à 80% par le groupe et à 20% par Messieurs Gauthier Picquart et Patrick Jacquemin. Ses associés sont liés par un pacte d'associés. En application de ce pacte, les administrateurs représentant le groupe Altarea au conseil d'administration de RueduCommerce dispose de la majorité dans les décisions soumises au conseil d'administration de RueduCommerce. Cette situation permet de statuer au contrôle de fait de la Société

RueduCommerce par Le Groupe dès le 12 décembre 2011.

Conformément à la possibilité qu'il s'était réservée d'acquiescer des actions RueduCommerce sur le marché en application et dans les limites de l'article 231-38 III du Règlement général de l'AMF, Altacom a acquis avant et après l'acquisition du bloc de contrôle 547 935 actions à un prix moyen unitaire pondéré d'environ 8,98 euros pour un montant total de 4,9 millions d'euros.

Aux termes de ces opérations et en date du 31 décembre 2011, le groupe détient, via sa filiale Altacom, 33,58% des titres de la société RueduCommerce.

Concomitamment à ces opérations le groupe 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.

Le coût provisoire de cette acquisition s'établit comme suit au 31 décembre 2011 :

Prix d'acquisition (hors frais d'acquisition) 33,5

**Coût d'acquisition des titres à la date de clôture 33,5**

Ce prix d'acquisition représente le coût d'acquisition des titres pour une quote-part de participation à hauteur de 33,58% du capital.

La juste valeur provisoire des actifs et passifs identifiables et les valeurs comptables correspondantes étaient les suivantes à la date de clôture :

Bilan Rue du Commerce à la date d'acquisition	Juste Valeur montants provisoires	Valeur Comptable
Autres actifs non courants	1,9	1,9
Actifs courants (hors trésorerie)	67,3	67,3
Trésorerie active	27,6	27,6
<b>Total actifs</b>	<b>96,8</b>	<b>96,8</b>
Passifs non courants	0,7	0,7
Passifs courants (hors trésorerie)	60,8	60,8
Trésorerie passive	0,0	0,0
<b>Total dettes</b>	<b>61,5</b>	<b>61,5</b>
<b>Actif net</b>	<b>35,4</b>	<b>35,4</b>
Ecart d'acquisition provisoire (non affecté), calculé à 100%	64,4	
<b>Valeur des capitaux propres à la date d'acquisition</b>	<b>99,8</b>	
quote-part des minoritaires au taux direct de Altacom dans RDC (100-33,58=66,42%)	66,3	
<b>Actif net acquis</b>	<b>33,5</b>	
quote-part des minoritaires au taux intermédiaire du groupe dans Altacom (100-79,79=20,21%)	6,8	
<b>Actif net acquis, part du groupe, à la date de clôture</b>	<b>26,7</b>	

La Société pourra ajuster durant la période d'évaluation le montant de l'écart d'acquisition et procéder à son affectation totale ou partielle pendant au plus une année à compter de la date de prise de contrôle. 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. Les principaux indicateurs de résultat de la société acquise se présentent comme suit au titre des 12 mois de l'exercice 2011 :

Compte de résultat Rue du Commerce	1er janvier au 31 décembre 2011
(en millions d'euros)	Total
Chiffre d'affaires distribution	289,0
Achats consommés	(244,2)
<b>Marge brute</b>	<b>44,8</b>
Commissions Galerie Marchande	7,5
Frais de structure nets	(45,9)
Dotations aux amortissements	(1,3)
Dépréciations et Dotations nettes aux provisions	(0,8)
Frais de transaction	(1,0)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>3,4</b>
Coût de l'endettement et autres	0,2
Variations de valeur et résultat de cessions des IF	-
<b>RESULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>3,6</b>
Impôts sur les sociétés	(1,4)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>2,2</b>
Minoritaires	-
<b>RESULTAT NET (Part du Groupe)</b>	<b>2,2</b>

Si la société Rue du Commerce avait été acquise au 1er janvier 2011, le groupe aurait publié un chiffre d'affaires de 1 221,5 millions d'euros dont 296,5 millions d'euros générés par la société Rue du Commerce.

Si la société Rue du Commerce avait été acquise au 1er janvier 2011, le groupe aurait publié un résultat net (avant déduction de la part des minoritaires) de 44,6 millions d'euros dont 2,2 millions d'euros générés par la société Rue du Commerce.

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

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

#### ■ Exercice 2011

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

Dans ce nouvel environnement sectoriel, la Société a procédé à deux tests de dépréciation qui ont consisté à comparer la valeur comptable des actifs économiques y compris les actifs incorporels et écarts d'acquisition du secteur Logements d'une part et du secteur Bureaux (hors la valeur du fonds d'investissement Altafund) d'autre part à respectivement les valeurs d'entreprise du Logements d'une part et du Bureaux d'autre part évaluées par l'expert indépendant (Accuracy). La marque nette d'impôt est directement affectable au secteur Logements.

Dans un marché moins dynamique, le secteur Logements du Groupe continue de gagner des parts de marché avec 1 205 millions d'euros TTC de réservations<sup>30</sup> de logement neufs enregistrées au titre de l'année 2011 en progression de 14% si l'on retire des réservations au titre du programme Laennec qui a généré 52 M€ de réservations en 2011 contre 280 M€ en 2010. A fin décembre 2011, le backlog<sup>31</sup> logements s'établit à 1 620 millions d'euros HT, soit 24 mois de chiffre d'affaires comparé à 1 395 millions d'euros à fin 2010, soit une hausse annuelle de 16%. Cette situation donne une excellente visibilité au Groupe des résultats futurs de ce secteur d'activité.

Pour faire face à un contexte macroéconomique très volatile, le secteur Logements s'est organisé de telle sorte à pouvoir s'adapter très rapidement à tout type de circonstances : les stocks achevés sont quasi nuls et les critères d'engagements<sup>32</sup> sont strictement maintenus, le portefeuille

foncier sous promesse est supérieur à 3,0 Mds, soit 30 mois d'activité, et la gamme de produits a été élargie et renouvelée.

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

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

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

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

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%.

Les écarts constatés au titre de l'acquisition de Cogedim restent donc au 31 décembre 2011 d'un montant total de 113 millions d'euros.

<sup>30</sup> Les réservations correspondent sur une période donnée aux promesses d'achat de lots immobiliers signées par des clients.

<sup>31</sup> Le backlog, également appelé carnet de commandes, est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez un notaire.

<sup>32</sup> Précommercialisation avérée d'au moins 50% avant acquisition du foncier

## ■ Exercice 2010

Après le retournement du marché immobilier en 2008 et plus généralement de l'économie, les années 2009 et 2010 sont marquées par un fort rebond des ventes de programmes de logements (réservations nettes de désistements) en raison de facteurs démographiques ou sociétales (décohabitations), de la faiblesse des taux d'intérêts et des aides à l'investissement résidentiel et locatif (loi Scellier).

Après une progression significative des ventes (Réservations nettes de désistements en M€ TTC en quote-part) de logements en 2009, l'année 2010 confirme cette reprise : +45% comparée à fin 2010 et +93% comparé à fin 2007. Le marché d'immobilier d'entreprise reprend progressivement.

Au 31 décembre 2010, un test de dépréciation a été effectué sur la base d'une expertise indépendante (réalisée par le cabinet Accuracy) pour l'ensemble des Unités Génératrices de Trésorerie (« U.G.Ts ») (que sont les programmes) d'une part celles regroupées dans le segment opérationnel « Promotion pour compte de tiers » et d'autre part celles des « Grands Projets Urbains Mixtes » du segment opérationnel « Développement de centres commerciaux ». La méthodologie utilisée en 2010 (comme en 2009) repose sur la mise en œuvre de la méthode des « Discounted Cash flows » qui s'est appuyée sur le business plan élaboré par le management au dernier trimestre de l'année et sur des hypothèses opérationnelles et de croissance à long terme pour la détermination de la valeur terminale allant au delà de l'horizon du business plan. Le business plan couvre la période allant de 2011 à 2015.

Le test de dépréciation a consisté à comparer la valeur de l'actif net comptable de Cogedim incluant la valeur des actifs incorporels attachés aux regroupements d'UGTs (écarts d'acquisition, marque nette d'impôt différé,

relations clientèles nettes d'impôt différé) à la valeur de l'actif net de Cogedim évaluée par l'expert indépendant.

Les principales hypothèses retenues pour le calcul de la valeur d'entreprise sont les suivantes :

- Le taux d'actualisation retenu est égal à 11,4%.
- 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.
- La valeur terminale de Cogedim a été déterminée avec un taux de croissance retenu à partir de 2015 qui est égal à 1,5% et un taux de rentabilité sur capitaux engagés (ROCE) compris entre 14,4% et 18,4%.

Au 31 décembre 2010 sur la base des hypothèses ainsi décrites, la juste valeur de l'actif net de Cogedim est supérieure à sa valeur comptable 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 12,4% au lieu de 11,4% conduirait à une évaluation de l'actif net de Cogedim toujours supérieure à sa valeur net comptable au 31 décembre 2010 sur la base d'une fourchette de taux de rentabilité sur capitaux engagés (ROCE) compris entre 14,4% et 18,4%.

L'écart constaté sur l'acquisition de Cogedim reste donc au 31 décembre 2010 d'un montant de 128 millions d'euros.

## 7.2 Marque

La marque Cogedim a fait l'objet à la date d'acquisition 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).

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

### 8.1 Immobilisations incorporelles

Valeurs brutes en millions d'euros	Ecarts	Marque	Relations	Autres immobilisations incorporelles				Total
	d'acquisition		Clientèles	Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
<b>Au 01 janvier 2010</b>	<b>356,1</b>	<b>66,6</b>	<b>181,6</b>	<b>6,5</b>	<b>2,4</b>	<b>0,2</b>	<b>9,1</b>	<b>613,3</b>
Acquisitions	-	-	-	0,7	-	-	<b>0,7</b>	0,7
Cessions	-	-	-	(0,1)	(0,1)	-	<b>(0,2)</b>	(0,2)
Transferts	-	-	-	0,0	-	-	<b>0,0</b>	0,0
Variations de périmètre	0,7	-	-	-	-	-	-	0,7
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>356,8</b>	<b>66,6</b>	<b>181,6</b>	<b>7,1</b>	<b>2,3</b>	<b>0,2</b>	<b>9,5</b>	<b>614,5</b>
Acquisitions	-	-	-	1,4	-	0,0	<b>1,4</b>	1,4
Cessions	-	-	-	-	(0,1)	-	<b>(0,1)</b>	(0,1)
Variations de périmètre	64,4	-	-	-	-	3,5	<b>3,5</b>	67,9
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>421,2</b>	<b>66,6</b>	<b>181,6</b>	<b>8,5</b>	<b>2,2</b>	<b>3,7</b>	<b>14,3</b>	<b>683,6</b>

Dépréciations en millions d'euros	Ecarts	Marque	Relations	Autres immobilisations incorporelles				Total
	d'acquisition		Clientèles	Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
<b>Au 01 janvier 2010</b>	<b>(243,1)</b>	<b>-</b>	<b>(165,4)</b>	<b>(3,9)</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(4,6)</b>	<b>(413,1)</b>
Dotations aux amortissements	(0,7)	-	(16,2)	(0,9)	(0,2)	-	<b>(1,2)</b>	(18,0)
Pertes de valeur	-	-	-	-	-	-	-	-
Reprise / cession	-	-	-	0,0	0,0	-	<b>0,1</b>	0,1
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>(243,7)</b>	<b>-</b>	<b>(181,6)</b>	<b>(4,8)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(5,7)</b>	<b>(431,0)</b>
Dotations aux amortissements	-	-	-	(1,0)	(0,2)	(0,0)	<b>(1,2)</b>	(1,2)
Reprise	-	-	-	-	0,1	-	<b>0,1</b>	0,1
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	(3,1)	<b>(3,1)</b>	(3,1)
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>(243,7)</b>	<b>-</b>	<b>(181,6)</b>	<b>(5,8)</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(3,1)</b>	<b>(9,9)</b>	<b>(435,2)</b>

	Ecarts	Marque	Relations	Autres immobilisations incorporelles				Total
	d'acquisition		Clientèles	Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
Valeurs nettes au 01 janvier 2010	113,0	<b>66,6</b>	<b>16,2</b>	2,6	1,7	0,1	<b>4,4</b>	<b>200,2</b>
Valeurs nettes au 31 décembre 2010	113,0	<b>66,6</b>	-	2,3	1,4	0,1	<b>3,8</b>	<b>183,4</b>
Valeurs nettes au 31 décembre 2011	177,4	<b>66,6</b>	-	2,7	1,2	0,5	<b>4,4</b>	<b>248,4</b>

Un écart d'acquisition provisoire et non encore affecté pour un montant de 64,4 millions d'euros a été reconnu au titre de la prise de contrôle de la société RueduCommerce.

Au 31 décembre 2010, les relations clientèles, reconnues dans le cadre de l'acquisition de Cogedim le 17 juillet 2007, ont été totalement amorties ou dépréciées.

Le poste « marque » représente la marque Cogedim comptabilisée lors de l'acquisition du promoteur le 17 juillet 2007 (se référer à la note 7.2.).

## 8.2 Immobilisations corporelles

(en millions d'euros)	Terrain	Construction	Autres immobilisations	Total Brut	Amortissements	Net
<b>Au 01 janvier 2010</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>17,2</b>	<b>17,4</b>	<b>(4,4)</b>	<b>13,0</b>
Acquisitions / Dotations	-	-	0,6	<b>0,6</b>	(2,4)	<b>(1,8)</b>
Cessions / Reprises	-	-	(1,0)	<b>(1,0)</b>	0,2	<b>(0,8)</b>
Transferts	-	-	-	-	0,0	<b>0,0</b>
Variations de périmètre	-	-	(0,0)	<b>(0,0)</b>	-	<b>(0,0)</b>
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>16,8</b>	<b>16,9</b>	<b>(6,6)</b>	<b>10,4</b>
Acquisitions / Dotations	-	-	1,3	<b>1,3</b>	(2,4)	<b>(1,1)</b>
Cessions / Reprises	-	-	(0,3)	<b>(0,3)</b>	0,3	<b>(0,0)</b>
Transferts	-	-	0,2	<b>0,2</b>	0,9	<b>1,0</b>
Variations de périmètre	-	-	5,2	<b>5,2</b>	(4,1)	<b>1,1</b>
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>23,1</b>	<b>23,3</b>	<b>(11,9)</b>	<b>11,4</b>

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

- des agencements des sièges sociaux du groupe et concernant plus particulièrement l'immeuble de l'avenue Delcassé (Paris 8<sup>ème</sup>),
- 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

Au 31 décembre 2010, les cessions concernaient principalement les actifs constitutifs du fonds de commerce de la Salle Wagram, cédé à l'exploitant le 30 juin 2010.

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

### 8.3.1 Participation dans les entreprises associées

#### ■ Variation de la valeur nette des titres mis en équivalence

en millions d'euros	Titres mis en équivalence
<b>Au 01 janvier 2010</b>	<b>49,2</b>
Dividendes	(0,7)
Quote-part de résultat net	4,2
Reclassements	0,1
Variation de périmètre	4,2
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>57,0</b>
Dividendes	(1,6)
Quote-part de résultat net	(2,5)
Reclassements	0,9
Variation de périmètre	0,5
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>54,4</b>

**Au cours de l'année 2011**, des dividendes pour un montant de 1,6 millions d'euros ont été versés principalement par la Semmaris.

La contribution de la société Semmaris à ce poste est de 53,1 millions d'euros.

La variation de périmètre correspond principalement aux appels de fonds versés par le groupe à hauteur de sa quote-part de 16,67% représentant son investissement dans un véhicule d'investissement en Immobilier d'Entreprise Altafund en partenariat avec d'autres investisseurs. Une provision pour dépréciation a été comptabilisée sur la société 8'33 à hauteur de (2,9) millions d'euros portant ainsi la valeur de la participation dans cette société à sa valeur de sortie conformément au pacte d'associés étant donné que le développement et la rentabilité attendus de cet investissement ne sont pas au rendez-vous.

Lorsque la valeur des participations dans les entreprises associées devient négative suite aux pertes cumulées de ces structures, des provisions pour risques sont constituées. Au 31 décembre 2011, la provision constituée à ce titre s'élève à 3,7 millions.

Cette provision porte essentiellement sur les titres du fonds de bureau Cogedim Office Partner.

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

**Au cours de l'année 2010**, des dividendes pour un montant de 0,7 million d'euros ont été versés principalement par la société Semmaris.

Lorsque la valeur des participations dans les entreprises associées devient négative suite aux pertes cumulées de ces structures, des provisions pour risque sont constituées. Au 31 décembre 2010 la provision constituée à ce titre s'élève à 1,69 millions d'euros.

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 2011. L'évaluation a été réalisée sur la base d'un atterrissage des comptes de l'année 2010, du budget de l'année 2011 et 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 6,5% à 5,5%. Une perte de valeur de 1,4 million d'euros a été constatée sur la base d'une comparaison à la fourchette des valeurs ainsi déterminées.

## ■ Principaux titres mis en équivalence

(en millions d'euros)	Pourcentage de détention		Valeur nette des sociétés mises en équivalence	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Semmaris	33,3%	33,3%	53,1	52,6
8 minutes 33	45,7%	45,7%	0,6	4,0
Holding Lumières	34,0%	34,0%	0,1	-
Altafund Value Add 1 SCA	16,7%	-	0,0	-
Cogedim Office Partners	16,5%	10,0%	0,4	0,3
SAS Foncière Saone Gillet	20,0%	20,0%	0,0	0,0
Foncière Glatz	20,0%	20,0%	0,2	0,2
antibes seaview	20,0%	20,0%	0,0	0,0
SCI Les Celestins	40,0%	40,0%	0,0	0,0
<b>TOTAL</b>			<b>54,4</b>	<b>57,0</b>

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

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Actif non courant	65,0	66,1
Actif courant	46,0	43,3
<b>Total actif</b>	<b>111,0</b>	<b>109,5</b>
Capitaux propres	29,6	34,2
Passif non courant	35,4	33,4
Passif courant	46,0	41,8
<b>Total passif</b>	<b>111,0</b>	<b>109,5</b>

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Revenus locatifs	30,2	29,9
Chiffre d'affaires	3,0	7,0
Prestations de services	2,0	2,1
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>35,2</b>	<b>39,1</b>
<b>Résultat net</b>	<b>(2,5)</b>	<b>4,2</b>

### 8.3.2 Participations non consolidés

en millions d'euros	31/12/2011	31/12/2010
Opec	-	1,0
Alta Ciné Investissement		0,5
Autres	0,1	0,1
<b>VALEURS NETTES</b>	<b>0,1</b>	<b>1,6</b>

Les sociétés OPEC SARL, Alta Ciné Invest SAS, Alta Favart SAS et Alta Delcassé SAS étaient non consolidés jusqu'en 2010 car sans activité. Elles sont désormais consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

### 8.4 Participations dans les co-entreprises

Les participations dans les co-entreprises correspondent à des opérations dans lesquelles Cogedim est associé au côté d'autres promoteurs immobiliers.

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Actif non courant	0,4	0,3
Actif courant	86,4	115,7
<b>Total actif</b>	<b>86,8</b>	<b>116,0</b>
Capitaux propres	25,9	27,2
Passif non courant	15,1	21,2
Passif courant	45,8	67,6
<b>Total passif</b>	<b>86,8</b>	<b>116,0</b>

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

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Marge immobilière	7,8	9,3
Autres produits et charges	(0,7)	(0,3)
Dotation aux provisions	(0,1)	(0,0)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>7,0</b>	<b>9,0</b>
Coût de l'endettement net	(0,1)	(0,0)
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>6,9</b>	<b>9,0</b>
Impôt	0,6	(0,1)
<b>Résultat net</b>	<b>7,4</b>	<b>8,9</b>

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

#### ■ Variation des créances et autres actifs financiers

en millions d'euros	Créances rattachées aux participations et comptes courants	Prêts et autres créances financières	Dépôts et cautionnements versés	S/ Total prêts et avances	Total Créances et autres actifs bruts	Dépréciation	Net
<b>Au 01 janvier 2010</b>	<b>12,2</b>	<b>1,6</b>	<b>3,2</b>	<b>17,0</b>	<b>17,0</b>	<b>(0,8)</b>	<b>16,2</b>
Augmentations / Dotations	21,0	0,1	2,1	23,2	23,2	-	23,2
Diminutions / Reprises	(2,2)	(0,3)	(2,6)	(5,1)	(5,1)	-	(5,1)
Transferts/ Reclassement	(0,0)	-	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
Variations de périmètre	(0,1)	-	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,1)
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>30,9</b>	<b>1,4</b>	<b>2,7</b>	<b>35,1</b>	<b>35,1</b>	<b>(0,8)</b>	<b>34,2</b>
Augmentations / Dotations	12,9	-	0,2	13,0	13,0	(0,0)	13,0
Diminutions / Reprises	(1,2)	(0,2)	(0,0)	(1,4)	(1,4)	-	(1,4)
Transferts/ Reclassement	-	(0,0)	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
Variations de périmètre	1,2	0,4	-	1,6	1,6	-	1,6
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>43,8</b>	<b>1,6</b>	<b>2,9</b>	<b>48,2</b>	<b>48,3</b>	<b>(0,8)</b>	<b>47,4</b>
dont non courants 31/12/10	8,9	1,4	2,7	13,0	13,0	(0,8)	12,2
dont courant 31/12/10	22,1	-	-	22,1	22,1	-	22,1
dont non courants 31/12/11	9,6	1,6	2,9	14,1	14,1	(0,8)	13,3
dont courant 31/12/11	34,2	-	-	34,2	34,2	-	34,2

## ■ Créances rattachées à des participations

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.

## ■ Prêts

Les prêts concernent essentiellement des avances à des

sociétés non consolidées, des prêts aux organismes 1% construction et des prêts octroyés aux salariés.

## ■ Dépôts et cautionnements

Les dépôts et cautionnements concernent essentiellement les dépôts de garantie versés par la société l'Empire aux propriétaires des murs de l'hôtel situé avenue de Wagram à Paris

## 8.6 Besoins en fonds de roulement

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

en millions d'euros	Stocks et encours nets	Créances clients nettes	Autres créances d'exploitation nettes (1)	Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	Dettes fournisseurs	Autres dettes d'exploitation (1)	Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	BFR d'exploitation
<b>Au 01 janvier 2010</b>	<b>353,2</b>	<b>89,8</b>	<b>135,7</b>	<b>225,5</b>	<b>(186,4)</b>	<b>(198,4)</b>	<b>(384,8)</b>	<b>193,8</b>
Changement de méthode	(15,3)	-	-	-	-	-	-	(15,3)
Variations	276,8	(20,6)	37,1	16,5	(123,3)	(153,5)	(276,8)	16,5
Perte de valeur nettes	2,1	0,2	0,9	1,1	-	-	-	3,2
Actualisation	-	-	0,1	0,1	(0,1)	-	(0,1)	-
Transferts	(0,5)	-	0,6	0,6	11,1	(9,3)	1,8	1,9
Variations de périmètre	(0,2)	0,0	(0,2)	(0,2)	0,4	0,1	0,5	0,2
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>616,1</b>	<b>69,4</b>	<b>174,2</b>	<b>243,6</b>	<b>(298,4)</b>	<b>(361,1)</b>	<b>(659,5)</b>	<b>200,2</b>
Variations	7,8	6,4	3,4	9,9	58,4	(41,3)	17,1	34,8
Perte de valeur nettes	(1,3)	0,2	(3,7)	(3,5)	-	-	-	(4,8)
Actualisation	-	-	0,0	0,0	-	-	-	0,0
Transferts	(0,5)	0,0	0,0	0,0	0,2	(0,2)	0,0	(0,5)
Variations de périmètre	51,1	18,5	14,5	33,0	(57,8)	(13,4)	(71,2)	12,9
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>673,1</b>	<b>94,5</b>	<b>188,5</b>	<b>283,1</b>	<b>(297,6)</b>	<b>(416,0)</b>	<b>(713,6)</b>	<b>242,6</b>
variation BFR 31/12/2010	(278,9)	20,4	(38,0)	(17,6)	(123,3)	(153,5)	(276,8)	(19,6)
variation BFR 31/12/2011	(6,5)	(6,6)	0,2	(6,4)	58,4	(41,3)	17,1	(30,0)

(1) hors créances / dettes sur cessions / acquisitions d'actifs immobilisés

Le besoin en fonds de roulement du groupe est essentiellement lié aux secteurs d'activité de de la promotion logements et bureaux.

Le changement comptable appliqué rétrospectivement en 2010 est induit par la comptabilisation des frais de publicité immédiatement en charge l'exercice de leur engagement, sans étalement.

Au 31 décembre 2011, le BFR d'exploitation représente 26,2% du chiffre d'affaires comparé à 30,2% au 31 décembre 2010

Les variations de périmètre sont liées à des changements de méthode de consolidation des activités logements et bureaux (se référer à la note 5.), ainsi qu'à l'intégration de la société RueduCommerce.

## 8.6.2 Synthèse des éléments composant le besoin en fonds de roulement fiscal

en millions d'euros	Créances d'impôt sur les sociétés	Dettes d'impôt sur les sociétés	BFR Fiscal
<b>Au 01 janvier 2010</b>	<b>0,9</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(1,3)</b>
Impôt payé dans l'exercice	(0,9)	2,5	1,6
Charge d'impôt exigible de la période	-	(0,1)	(0,1)
Actualisation	-	-	-
Transferts	0,0	(2,5)	(2,5)
Variations de périmètre	-	-	-
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>0,0</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(2,3)</b>
Impôt payé dans l'exercice	0,0	2,3	2,3
Charge d'impôt exigible de la période	-	(0,3)	(0,3)
Transferts	(0,0)	0,0	0,0
Variations de périmètre	-	(0,3)	(0,3)
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>0,1</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(0,5)</b>
<b>variation BFR 31/12/11</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(2,3)</b>
<b>variation BFR 31/12/10</b>	<b>0,9</b>	<b>(2,5)</b>	<b>(1,6)</b>

## 8.6.3 Stocks et en cours

en millions d'euros	Stocks bruts	Stocks - Dépréciation	Net
<b>Au 01 janvier 2010</b>	<b>357,1</b>	<b>(4,0)</b>	<b>353,2</b>
Changement comptable	(15,3)	-	(15,3)
Variation	276,8	-	276,8
Dotations	-	(0,4)	(0,4)
Reprises	-	2,5	2,5
Reclassement	-	(0,5)	(0,5)
Variations de périmètre	(0,2)	-	(0,2)
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>618,4</b>	<b>(2,4)</b>	<b>616,1</b>
Variation	7,8	-	7,8
Dotations	-	(2,1)	(2,1)
Reprises	-	0,8	0,8
Reclassement	(0,1)	(0,4)	(0,5)
Variations de périmètre	51,8	(0,7)	51,1
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>677,9</b>	<b>(4,8)</b>	<b>673,1</b>

Les stocks ont globalement vocation à être écoulés au plus tard en 2014.

Le changement comptable appliqué rétrospectivement au 1er janvier 2010 est relatif à la comptabilisation en charge des frais de publicité dans l'exercice de leur engagement, sans étalement.

L'impact de ce changement de méthode sur la variation de stock de 2010 est de 1,7 million d'euros.

### ■ Répartition des stocks nets par stade d'avancement

au 31 décembre 2011	Stocks logements	Stocks bureaux	Stocks Commerce on line	Stock diversification	Total stock net
Opérations nouvelles	20,1	1,2	-	-	21,3
Opérations au stade terrain	43,3	17,3	-	-	60,6
Opérations en cours	471,8	28,1	-	-	499,9
Opérations achevées	4,6	0,8	-	-	5,4
Opérations marchand de biens	38,2	15,9	-	-	54,1
Marchandises	-	-	31,7	0,1	31,7
<b>Total</b>	<b>578,1</b>	<b>63,3</b>	<b>31,7</b>	<b>0,1</b>	<b>673,1</b>
au 31 décembre 2010	Stocks logements	Stocks bureaux	Stocks Commerce on line	Stocks diversification	Total stock net
Opérations nouvelles	8,5	0,2	-	-	8,7
Opérations au stade terrain	181,3	26,1	-	-	207,4
Opérations en cours	337,7	26,3	-	-	364,0
Opérations achevées	8,4	1,8	-	-	10,2
Opérations marchand de biens	17,7	8,0	-	-	25,7
Marchandises	-	-	-	0,0	0,0
<b>Total</b>	<b>553,6</b>	<b>62,4</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>616,0</b>

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

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

Les « opérations en cours » correspondent aux programmes pour

lesquels le terrain a été acquis et les travaux ont démarré.

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

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

Les stocks de marchandises correspondent essentiellement aux stocks de biens détenus par la société RueduCommerce

## 8.6.4 Créances clients et Autres créances

	31/12/2011	31/12/2010
Clients commerce "online"	26,1	-
Clients logements	56,2	55,9
Clients bureaux	13,7	13,8
Autres	1,1	0,1
<b>Créances clients et comptes rattachés bruts</b>	<b>97,0</b>	<b>69,7</b>
Perte de valeur à l'ouverture	(0,3)	(0,5)
Dotations	(0,0)	(0,0)
Variation de périmètre	(2,3)	-
Reprises	0,2	0,2
Perte de valeur à la clôture	(2,5)	(0,3)
<b>Créances clients nettes</b>	<b>94,5</b>	<b>69,4</b>
Avances et acomptes versés	47,4	15,4
Créances de TVA	98,1	84,4
Débiteurs divers	17,3	52,2
Charges constatées d'avance	25,6	22,3
Comptes mandants débiteurs	3,8	-
<b>Total autres créances d'exploitation brutes</b>	<b>192,3</b>	<b>174,3</b>
Perte de valeur à l'ouverture	(0,1)	(0,3)
Dotations	(3,7)	(0,0)
Reclassement	-	(0,7)
Reprises	0,0	0,9
Perte de valeur à la clôture	(3,7)	(0,1)
<b>Créances d'exploitation nettes</b>	<b>188,5</b>	<b>174,2</b>
<b>Créances clients et autres créances d'exploitation</b>	<b>283,1</b>	<b>243,6</b>
<b>Créances clients et autres créances d'exploitation</b>	<b>283,1</b>	<b>243,6</b>

Les dotations sur créances d'exploitation concernent principalement la dépréciation d'une avance versées sur un terrain suite à l'abandon du programme lié.

### ■ Créances clients

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

en millions d'euros	31/12/2011
<b>Total brut Créances clients</b>	<b>97,0</b>
Dépréciations sur créances clients	(2,5)
<b>Total net Créances clients</b>	<b>94,5</b>
Clients factures à établir	(1,6)
Décalage clients à l'avancement	10,6
<b>Clients et comptes rattachés exigible</b>	<b>103,5</b>

### ■ Créances clients exigibles

en millions d'euros	Total	dans les délais	à 30 jours	à 60 jours	à 90 jours	au delà de 90 jours
Clients et comptes rattachés exigibles	103,5	61,9	11,5	12,9	5,1	12,2

## ■ 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.

## ■ Débiteurs divers

Le poste « Débiteurs divers » inclut principalement l'intéressement à

recevoir au titre d'opérations de maîtrise d'ouvrage déléguée.

## 8.6.5 Dettes fournisseurs et autres dettes

en millions d'euros	31/12/2011	31/12/2010
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	297,6	298,4
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>297,6</b>	<b>298,4</b>
Clients à l'avancement-avances	325,2	262,7
TVA collectée	34,1	32,1
Autres dettes fiscales et sociales	27,5	22,9
Avances et acomptes reçus	5,3	0,2
Autres dettes	20,0	43,2
Comptes mandants créditeurs	3,8	-
<b>Autres dettes d'exploitation</b>	<b>416,0</b>	<b>361,1</b>
Dettes sur immobilisations	0,0	0,1
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>	<b>713,6</b>	<b>659,6</b>

## ■ Clients à l'avancement – avances

Les Clients à l'avancement – avances représentent l'excédent des sommes reçus des clients toutes taxes comprises

diminué du chiffres d'affaires comptabilisé à l'avancement toutes taxes comprises.

## 8.7 Capital, paiement en actions et actions propres

### ■ Capital (en €)

en nombre de titres et en euros	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 01 janvier 2010	1 750 487	1,50	2 626 731
Aucune modification sur l'exercice 2010			-
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2010	1 750 487	1,50	2 626 731
Aucune modification sur l'exercice 2011			-
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2011	1 750 487	1,50	2 626 731

### ■ Gestion du capital

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

### ■ Paiements en actions

Les paiements en actions sont des transactions fondées sur la valeur des titres de la société Altarea SCA, société cotée qui contrôle la société Altareit ; le règlement peut se faire en instruments de capitaux propres

ou en trésorerie, toutefois les plans portant sur le titre Altarea SCA seront réglés exclusivement en actions.

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à (2,2) millions

d'euros au 31 décembre 2011 contre (4,4) millions d'euros au 31 décembre 2010.

- Hypothèses de valorisation des nouveaux plans d'actions gratuites**

	31/12/2011
Taux de dividendes attendu	5,33%
Taux d'intérêt sans risque	2,59%
Modèle utilisé	modèle binomial de Cox Ross Rubinstein

- Attribution d'actions gratuites**

Au cours de l'exercice 2011, un plan d'actions gratuites a été mis en place attribuant 1 000 droits à actions gratuites.

12 125 actions ont été livrées au titre des plans mis en place lors des exercices antérieurs.

Attribution gratuite d'actions	Nombre de droits attribués (***)	Dates d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2010	Attribution	Droits exercés	Droits annulés (**)	Droits en circulation au 31/12/2011
Plans d'attribution sur titres altarea							
31 décembre 2008	2 500	30 septembre 2011	2 500		(2 500)		0
17 juillet 2009	11 565	17 juillet 2011	9 935		(9 625)	(310)	0
5 mars 2010	6 450	31 mars 2012	5 950			(450)	5 500
5 mars 2010	35 800	20 décembre 2012	34 300			(1 000)	33 300
5 mars 2010	15 700	5 mars 2012	15 700			-	15 700
16 décembre 2010	10 700	30 juin 2013	10 700			(100)	10 600
15 décembre 2011	1 000	15 décembre 2014	0	1 000			1 000
<b>Total</b>	<b>83 715</b>		<b>79 085</b>	<b>1 000</b>	<b>-12 125</b>	<b>-1 860</b>	<b>66 100</b>

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

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

(\*\*\*) : les données indiquées portent sur les effectifs du Groupe Altareit. Certains plans d'actions gratuites décrits rémunèrent également des collaborateurs du Groupe Altarea appartenant à d'autres filiales qu'Altareit.

- Bons de souscription d'actions**

BSA (*)	Nombre d'options initialement attribuées	Prix d'exercice d'une option (en Euro)	Dates d'exercice	Bons en circulation au 31/12/2010	Bons en circulation au 31/12/2011
24 décembre 2007	65 000	(**)	01/01/2011 - 31/12/2011	65 000	0
<b>Total</b>	<b>65 000</b>			<b>65 000</b>	<b>0</b>

(\*) : Bons de Souscription d'Actions d'Altarea SCA

(\*\*) : ces bons ont été souscrits à un prix de 10€ l'unité, soit une valeur globale de 650 000 €

- Actions propres**

Le prix de revient des actions propres (affectées en totalité à un contrat de liquidité) est de 45 milliers d'euros pour 390 titres au 31 décembre 2011, contre 78 milliers d'euros pour 1240 titres au 31 décembre 2010.

Les actions propres sont éliminées par imputation directe en capitaux propres.

En outre, une perte nette sur cession des actions propres a été comptabilisée directement dans les capitaux propres pour un montant de 4,1 milliers d'euros au 31 décembre 2011 (2,7 milliers d'euros net d'impôt), contre 1,8 milliers d'euros au 31 décembre 2010 (1,2 milliers d'euros net d'impôt).

## 8.8 Passifs financiers

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

en millions d'euros	Dettes envers les actionnaires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Dettes de location-financement	Emprunts auprès des établissements de crédit	Concours bancaires (dettes)	Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit et concours bancaires (dettes) (1)	Comptes courants	Autres dettes financières	Total Emprunts et dettes financières hors intérêts et découvert (2)	Concours bancaires (trésorerie passive)	Intérêts courus sur dettes sur établissements de crédit	Total Emprunts et dettes financières
<b>Au 01 janvier 2010</b>	<b>11</b>	<b>355,1</b>	<b>0,5</b>	<b>355,6</b>	<b>95,0</b>	<b>450,6</b>	<b>28,8</b>	<b>0,1</b>	<b>490,3</b>	<b>1,0</b>	<b>2,8</b>	<b>494,0</b>
Augmentation	-	18,3	-	18,3	75,4	93,7	7,6	0,1	101,4	-	2,1	103,5
Actualisation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diminution	(11)	-	(0,2)	(0,2)	(62,9)	(63,1)	(27,8)	(0,1)	(101,7)	(0,8)	(0,8)	(103,4)
Rèclassements	-	-	-	-	(0,0)	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)	-	-	(0,0)
Balancement des frais d'émission	-	0,4	-	0,4	-	0,4	-	-	0,4	-	-	0,4
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0	-	0,0	0,0
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>-</b>	<b>373,8</b>	<b>0,3</b>	<b>374,0</b>	<b>107,6</b>	<b>481,6</b>	<b>8,6</b>	<b>0,1</b>	<b>490,3</b>	<b>0,2</b>	<b>4,1</b>	<b>494,5</b>
Augmentation	-	20,9	-	20,9	117,7	138,6	0,0	-	138,6	0,2	1,7	140,5
Actualisation/Désactualisation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diminution	-	(18,0)	(0,3)	(18,3)	(77,1)	(95,4)	0,1	(0,0)	(95,3)	(0,1)	(1,0)	(96,4)
Rèclassements	-	-	1,0	1,0	-	1,0	-	-	1,0	-	-	1,0
Changement de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balancement des frais d'émission	-	0,4	-	0,4	-	0,4	-	-	0,4	-	-	0,4
Variation de périmètre	-	-	-	-	5,6	5,6	1,5	-	7,1	0,0	0,0	7,2
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>-</b>	<b>377,0</b>	<b>1,0</b>	<b>378,0</b>	<b>153,8</b>	<b>531,9</b>	<b>10,2</b>	<b>0,1</b>	<b>542,2</b>	<b>0,3</b>	<b>4,7</b>	<b>547,2</b>
dont non courant au 31 décembre 2010	-	373,8	0,0	373,8	74,4	448,2	0,0	0,1	448,3	-	-	448,3
dont courant au 31 décembre 2010	-	-	0,2	0,2	33,2	33,5	8,6	-	42,0	0,2	4,1	46,3
dont non courant au 31 décembre 2011	-	344,9	0,7	345,6	46,8	392,4	0,0	0,1	392,5	-	-	392,5
dont courant au 31 décembre 2011	-	32,2	0,3	32,5	107,0	139,5	10,2	-	149,7	0,3	4,7	154,8

(1) : hors intérêts courus présentés dans une colonne distincte en partie droite du tableau  
(2) : hors intérêts courus présentés dans une colonne distincte en partie droite du tableau

### ■ Dettes financières envers les actionnaires

La dette en compte courant contractée par la société Altareit envers Altarea SCA, pour un montant de 10,7 millions d'euros au 31 décembre 2009, a été remboursée au cours de l'exercice 2010.

### ■ Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit et concours bancaires

La totalité de la dette du groupe est à taux variable et a été souscrite à taux Euribor 3 mois.

### ■ 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.

### ■ Endettement financier net

en millions d'euros	Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit	Intérêts courus sur dettes sur établissements de crédit	Endettement bancaire hors trésorerie passif	Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	Concours bancaires (trésorerie passive)	Trésorerie nette	Endettement net bancaire	Dettes financières envers les actionnaires	Comptes courants	Autres dettes financières	Endettement financier net
Actifs de trésorerie	-	-	-	(183,9)	-	(183,9)	(183,9)	-	-	-	(183,9)
Passifs financiers non courants	448,2	-	448,2	-	-	448,2	-	-	0,0	0,1	448,3
Passifs financiers courants	33,5	4,1	37,5	-	0,2	37,7	-	-	8,6	-	46,3
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>481,6</b>	<b>4,1</b>	<b>485,7</b>	<b>(183,9)</b>	<b>0,2</b>	<b>(183,6)</b>	<b>301,9</b>	<b>-</b>	<b>8,6</b>	<b>0,1</b>	<b>310,6</b>
Actifs de trésorerie	-	-	-	(226,8)	-	(226,8)	(226,8)	-	-	-	(226,8)
Passifs financiers non courants	392,4	-	392,4	-	-	392,4	-	-	0,0	0,1	392,5
Passifs financiers courants	139,5	4,7	144,2	-	0,3	144,6	-	-	10,2	-	154,8
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>531,9</b>	<b>4,7</b>	<b>536,6</b>	<b>(226,8)</b>	<b>0,3</b>	<b>(226,5)</b>	<b>310,1</b>	<b>-</b>	<b>10,2</b>	<b>0,1</b>	<b>320,4</b>

L'endettement financier net correspond à l'endettement financier brut récapitulé dans le tableau ci-dessus diminué de la trésorerie active.

## ■ Durée restant à courir des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit et concours bancaires (dettes)

Les emprunts et dettes auprès des établissements analysés ci-après correspondent à l'endettement bancaire brut présenté dans le tableau ci-dessus et comprennent à ce titre la trésorerie passive.

en millions d'euros	31/12/2011	31/12/2010
- 3 mois	18,8	28,3
3 à 6 mois	39,5	0,2
6 à 9 mois	64,6	6,5
9 à 12 mois	21,6	2,6
<b>à moins d'1 an</b>	<b>144,6</b>	<b>37,7</b>
à 2 ans	86,2	119,2
à 3 ans	196,2	40,3
à 4 ans	3,5	190,0
à 5 ans	9,0	-
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>295,0</b>	<b>349,5</b>
<b>Plus de 5 ans</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
IAS 32 39	(2,6)	(1,4)
<b>Total endettement bancaire brut</b>	<b>536,9</b>	<b>485,9</b>

La colonne IAS 32 39 représente le solde des frais d'émission d'emprunt non encore amorti selon la méthode du coût amorti. L'évolution des taux n'a pas nécessité un changement dans le calcul du taux d'intérêt effectif.

## ■ Ventilation des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit et concours bancaires (dettes) par garanties

en millions d'euros	31/12/2011	31/12/2010
Hypothèques	2,6	2,6
Promesses d'hypothèques	151,4	107,5
Privilège du prêteur de denier	4,6	4,6
Nantissement sans sûretés réelles	250,0	269,3
Caution solidaire d'Altarea sca	122,6	100,0
Non garanties	8,4	3,2
IAS 32 39	(2,6)	(1,4)
<b>Total endettement bancaire brut</b>	<b>536,9</b>	<b>485,9</b>

Les nantissements sans sûretés réelles sont constitués d'un nantissement de titres Cogedim affecté en garantie de l'emprunt d'acquisition de Cogedim. En 2010, ce montant comprenait également un nantissement de créance affecté en garantie de l'emprunt contracté pour le financement d'un programme de bureaux à Suresnes (région parisienne).

## ■ Echancier des intérêts à payer dans le futur

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.

en millions d'euros	31/12/2011	31/12/2010
- 3 mois	4,5	4,6
3 à 6 mois	4,3	4,6
6 à 9 mois	4,1	4,6
9 à 12 mois	3,9	4,5
<b>à moins d'1 an</b>	<b>16,8</b>	<b>18,3</b>
à 2 ans	13,8	20,4
à 3 ans	7,5	16,1
à 4 ans	2,6	8,9
à 5 ans	2,6	3,2
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>26,4</b>	<b>48,6</b>

## 8.9 Provisions

en millions d'euros	Provision pour indemnité de départ en retraite	Autres provisions					Total
		Logements	Bureaux	Diversification	Commerces "online"	Total autres provisions	
<b>Au 01 janvier 2010</b>	<b>3,0</b>	<b>11,5</b>	<b>1,4</b>	<b>0,2</b>	<b>-</b>	<b>13,1</b>	<b>16,0</b>
Dotations	1,1	0,8	0,3	-	-	1,1	2,1
Reprises utilisées	(0,1)	(0,8)	(0,1)	-	-	(0,9)	(1,0)
Reprises non utilisées	-	(1,0)	-	-	-	(1,0)	(1,0)
Virements à une autre rubrique	-	(1,1)	0,7	(0,0)	-	(0,5)	(0,5)
Variation de périmètre	-	(0,0)	(0,1)	-	-	(0,1)	(0,1)
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>3,9</b>	<b>9,2</b>	<b>2,2</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>	<b>11,6</b>	<b>15,5</b>
Dotations	0,7	1,8	0,0	-	-	1,8	2,5
Reprises utilisées	(0,1)	(1,3)	-	-	-	(1,3)	(1,4)
Reprises non utilisées	-	(2,1)	(0,0)	-	-	(2,1)	(2,1)
Virements à une autre rubrique	-	(0,3)	2,0	(0,1)	-	1,6	1,6
Variation de périmètre	0,2	(0,0)	-	-	0,5	0,5	0,6
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>4,7</b>	<b>7,4</b>	<b>4,2</b>	<b>-</b>	<b>0,5</b>	<b>12,1</b>	<b>16,8</b>
<i>dont non courant au 31 décembre 2010</i>	<i>3,9</i>	<i>9,2</i>	<i>2,2</i>	<i>0,1</i>	<i>-</i>	<i>11,6</i>	<i>15,5</i>
<i>dont courant au 31 décembre 2010</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>dont non courant au 31 décembre 2011</i>	<i>4,7</i>	<i>7,4</i>	<i>4,2</i>	<i>-</i>	<i>0,5</i>	<i>12,1</i>	<i>16,8</i>
<i>dont courant au 31 décembre 2011</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

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

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

### ■ Provisions logements et bureaux

Les provisions des secteurs logements et bureaux couvrent principalement les risques contentieux liés aux opérations de construction et les risques de défaillance de certains co-promoteurs.

## 9 Note sur l'état sur résultat global consolidé

### 9.1 Marge immobilière

La marge immobilière du Groupe s'établit à 102,8 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 62,1 millions d'euros au 31 décembre 2010 (au lieu de 63,9 M€ avant changement comptable appliqué de façon rétrospective et qui a consisté à passer les frais de publicité en charge dès l'exercice de leur engagement, sans étalement et a ainsi augmenté le coût des ventes de 1,7 M€).

Cette évolution s'explique principalement par la progression sensible du secteur opérationnel « Logements » à 99,7 millions d'euros contre 59,4 millions d'euros au 31 décembre 2010. Ce dernier bénéficie de la croissance des ventes de logements intervenues au cours des exercices 2009 et 2010 et reconnues dans les comptes à l'avancement.

### 9.2 Frais de structure nets

Les frais de structure s'élèvent au 31 décembre 2011 à (23,6) millions d'euros contre (15,6) millions d'euros au 31 décembre 2010.

Avant amortissement des relations clientèle reconnues lors de l'acquisition de Cogedim, les frais de structure nets s'élèvent à (23,6) millions d'euros contre (10,7) millions d'euros au 31 décembre 2010. La progression du poste de frais de structure nets s'explique principalement par une diminution des revenus générés par le secteur opérationnel « Bureaux » et par la progression des charges de structure du secteur opérationnel « Logements » en lien avec la croissance d'activité de la période.

## 9.3 Autres éléments du résultat opérationnel

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

Ce poste présente un solde de (12,1) millions d'euros au 31 décembre 2011 contre un solde de (3,1) millions d'euros au 31 décembre 2010.

Ce poste tient compte également de l'exploitation d'un fond de commerce hôtelier situé à Paris.

Cette évolution résulte, d'une part, de l'enregistrement en 2010 d'indemnités d'assurances au titre du sinistre intervenu en 2005 dans le Théâtre de l'Empire pour un montant de 1,8 millions d'euros et, d'autre part, des frais de transactions comptabilisés au titre de l'exercice 2011 pour un montant de (11,3) millions d'euros.

Outre ces éléments exceptionnels ou nouveaux, le poste Autres est principalement constitué d'honoraires (avocats, commissaires aux comptes, frais d'actes et de contentieux, etc), de primes d'assurances et de frais généraux relatifs aux opérations de promotion ainsi que des revenus annexes (revenus locatifs temporaires ou améliorations de prix de revient sur d'anciennes opérations) encourus par les sociétés non prestataires du Groupe.

### ■ Résultat de cessions d'actifs immobilisés

Aucune cession d'actifs immobilisés n'est enregistrée au 31 décembre 2011.

Le résultat constaté en 2010 pour un montant de 0,3 million d'euros portait intégralement sur la cession du fonds de commerce d'exploitation de la Salle Wagram à Paris.

### ■ Dotations aux provisions nettes de charges

En 2011, le solde net positif de 0,5 million d'euros résulte principalement de reprises de provisions encourues par le secteur opérationnel « Logements » pour 1,5 millions d'euros. Ces reprises de provisions ont donné lieu à des décaissements de l'ordre de (1,1) M€ sur la période.

Au 31 décembre 2010, le solde positif de 0,9 million d'euros incluait principalement des reprises sur d'anciens contentieux. Ces reprises de provisions n'ont pas donné lieu à des décaissements.

### ■ Pertes de valeur des écarts d'acquisition

En 2011, aucune perte de valeur sur écarts d'acquisition n'a été enregistrée.

En 2010, la perte de valeur des écarts d'acquisition comptabilisée pour (0,7) millions d'euros correspond à la dépréciation d'un complément de prix sur les titres d'une filiale de Cogedim.

### ■ Dépréciation des relations clientèle

Les relations clientèle n'ont pas été dépréciées en 2011, tandis qu'en 2010, elles ont été dépréciées à hauteur de (8,0) suite à la redéfinition de certaines opérations.

## 9.4 Coût de l'endettement net

<i>en millions d'euros</i>	exercice 2011	exercice 2010
Intérêts auprès des établissements de crédit	(11,4)	(13,3)
Autres intérêts bancaires	(5,7)	(0,9)
Intérêts sur avances d'associés	1,2	(0,7)
Intérêts sur instruments de couverture	(1,9)	(6,6)
Autres charges financières	(2,8)	(2,0)
Frais financiers capitalisés	4,5	4,3
<b>Charges financières</b>	<b>(16,2)</b>	<b>(19,1)</b>
Produits nets sur cession de VMP	0,8	0,2
Intérêts sur avances d'associés	1,3	1,9
Autres produits d'intérêts	0,0	0,0
<b>Produits financiers</b>	<b>2,1</b>	<b>2,2</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(14,1)</b>	<b>(16,9)</b>

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

Les frais financiers capitalisés en vertu de la norme IAS 23 concernent uniquement les sociétés portant un actif éligible en cours de développement ou de construction (activités de promotion pour compte de tiers) 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 qui est de l'ordre de 2.71% (contre 3.72% en 2010).

## 9.5 Autres éléments du résultat avant impôt

Les variations de valeur et le résultat de cessions des instruments financiers constituent une charge nette de (2,3) millions d'euros au 31 décembre 2011 contre (10,7) millions d'euros au 31 décembre 2010. Ils correspondent essentiellement à la somme des variations de valeur sur des instruments de couverture de taux d'intérêt utilisés par le Groupe pour 14,2 millions d'euros et des

soules et primes supportées afin de procéder à la restructuration de plusieurs instruments de couverture pour un montant de (9,6) millions d'euros. En 2010, les variations de valeur et le résultat de cessions des instruments financiers correspondaient principalement à la somme des variations de valeur sur des instruments de couverture de taux d'intérêt utilisés par le Groupe pour (6,2) millions d'euros et aux soules et primes supportées afin de procéder à la restructuration de plusieurs instruments de couverture pour un montant de (4,3) millions.

Le résultat de cessions de participation s'élève à (0,1) million d'euros au 31 décembre 2011 contre (0,1) millions d'euros au 31 décembre 2010.

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence représente une charge (2,5) millions d'euros au 31 décembre 2011 contre un produit de 4,2 millions d'euros au 31 décembre 2010 (se référer au paragraphe 8.3.1).

## 9.6 Impôt sur les résultats

Un groupe d'intégration fiscale a été constitué le 1er janvier 2009. La société Altareit est la société tête de ce groupe d'intégration.

La société Altareit a acquis, fin décembre 2008, 100 % des titres de la société Alta Faubourg, société tête d'un groupe d'intégration fiscale. Le déficit d'ensemble de cette ancienne intégration fiscale est conservé en application des articles 223 I et S du CGI (imputation des déficits sur une base élargie). Aucun impôt différé n'est activé sur ce déficit au 31 décembre 2009 en l'absence de plan de retournement fiscal.

### ■ Dette et créance d'impôt exigible

en millions d'euros	31/12/2011	31/12/2010
<b>DETTE D'IMPOT EXIGIBLE</b>	<b>0,6</b>	<b>2,3</b>
<b>CREANCE D'IMPOT EXIGIBLE</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>

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

### ■ Analyse de la charge d'impôt

en millions d'euros	31 décembre 2011	31 décembre 2010
	Total	Total
<u>Impôt courant</u>	<b>(0,3)</b>	<b>(0,1)</b>
Activation de déficits et/ou limitation d'impôts différés	(1,0)	7,8
Ecarts d'évaluation	-	5,6
Juste valeur des instruments financiers	1,4	1,1
autres différences temporelles	(6,4)	(22,9)
<u>Impôt différés</u>	<b>(5,9)</b>	<b>(8,4)</b>
<b>Total produit (charge) d'impôt</b>	<b>(6,2)</b>	<b>(8,5)</b>

L'impôt différé relatif aux écarts d'évaluation correspond principalement à l'amortissement des relations clientèles constatées sur l'acquisition en 2007 de Cogedim, complètement achevé au 31 décembre 2010.

L'impôt différé relatif aux activations de déficits et/ou consommations de déficits activés correspond principalement, en 2011, aux éléments suivants :

- consommation du déficit propre de Cogedim sas : (8,7) millions d'euros
- activation du déficit du groupe fiscal Altareit pour 7,7 millions d'euros

## ■ Taux effectif d'impôt

en millions d'euros	31/12/2011	31/12/2010
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	51,2	8,3
Economie (Charge) d'impôts du groupe	(6,2)	(8,5)
<b>Taux effectif d'impôt</b>	<b>12,2%</b>	<b>102,4%</b>
Taux d'impôt en France	34,43%	34,43%
Impôt théorique	(17,6)	(2,9)
<b>Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel</b>	<b>11,4</b>	<b>(5,7)</b>
Dont écarts liés au traitement des déficits	4,1	(2,2)
Autres différences permanentes et différences de taux	7,2	(3,4)

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	Ecarts d'évaluation	Juste valeur des instruments financiers	Autres différences temporelles	Total
<b>Au 01 janvier 2010</b>	<b>83,0</b>	<b>(28,5)</b>	<b>3,3</b>	<b>(1,3)</b>	<b>56,6</b>
Changement comptable	-	-	-	5,2	5,2
Charge (produit) comptabilisé(e) au compte de résultat	7,8	5,6	1,1	(22,9)	(8,4)
Impôts différés constatés en capitaux propres	-	-	-	0,8	0,8
Autres variations	0,0	0,0	0,0	(0,1)	(0,1)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>90,8</b>	<b>(22,9)</b>	<b>4,4</b>	<b>(18,2)</b>	<b>54,1</b>
Changement comptable	-	-	-	-	-
Charge (produit) comptabilisé(e) au compte de résultat	(1,0)	-	1,4	(6,4)	(5,9)
Impôts différés constatés en capitaux propres	-	-	-	(0,2)	(0,2)
Autres variations	0,0	-	(0,0)	0,0	0,0
Variation de périmètre	-	-	-	0,1	0,1
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>89,8</b>	<b>(22,9)</b>	<b>5,8</b>	<b>(24,6)</b>	<b>48,0</b>

en millions d'euros	Impôt différé actif	Impôt différé passif	Impôt différé net
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>54,6</b>	<b>0,5</b>	<b>54,1</b>
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>48,8</b>	<b>0,7</b>	<b>48,0</b>

Les impôts différés constatés en capitaux propres se rapportent aux plans d'actions gratuites de la société Altarea SCA qui détient 99,74% du capital de la société Altareit (constatés en charges de personnel par contrepartie en capitaux propres en application de la norme IFRS 2 et de l'interprétation IFRIC 11), ainsi qu'à l'annulation des bonis ou malis sur cession des actions propres.

Le changement comptable appliqué rétrospectivement au 1<sup>er</sup> janvier 2010 est induit par la comptabilisation des frais de publicité immédiatement en charge l'année de leur engagement, sans étalement. L'impact de ce changement au titre de l'exercice 2010 s'élève à 0,5 million d'euros. En conséquence, la ligne « impôt sur les résultats » de l'état du résultat global est passée de (8,9) M€ à (8,4) M€.

Les impôts différés relatifs aux écarts d'évaluation correspondent principalement à la marque et aux relations clientèle constatées sur l'acquisition en 2007 de Cogedim.

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 74,5 millions d'euros et au déficit d'Altareit, tête de groupe, pour un montant de 15,0 millions d'euros. L'horizon de consommation de ces déficits a été différé du fait de nouvelles dispositions fiscales limitant à 60% du résultat fiscal de l'exercice la consommation annuelle des déficits disponibles: ainsi, l'horizon de consommation des déficits de Cogedim sas est porté de 2013 à 2015.

## ■ Propositions de rectification

Altareit et plusieurs sociétés filiales d'Altareit 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. La société conteste l'intégralité de ce chef de rectification, en accord avec ses conseils. En conséquence, aucune provision n'a été dotée au 31 décembre 2011.

## 9.7 Résultat par actions

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

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

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

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

Le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix de marché vient en diminution du nombre total des actions résultant de l'exercice des droits. Le nombre ainsi calculé vient

s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur.

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

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

	31/12/2011	31/12/2010
<b>Numérateur</b>		
Résultat net Part des propriétaires de la société mère (en millions d'euros)	37,6	3,7
<b>Dénominateur</b>		
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	1 749 958	1 749 791
Effet des actions potentielles dilutives		
Options de souscription d'actions et droits d'attribution d'actions gratuites	-	-
Effet dilutif potentiel total	-	-
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif	1 749 958	1 749 791
<b>Résultat net non dilué par action (en €)</b>	<b>21,48</b>	<b>2,11</b>
<b>Résultat net dilué par action (en €)</b>	<b>21,48</b>	<b>2,11</b>

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

### ■ Trésorerie et équivalents de trésorerie nette

	Disponibilités	Valeurs mobilières de placement	Total trésorerie active	Concours bancaires (trésorerie passive)	Trésorerie et équivalent de trésorerie
<i>en millions d'euros</i>					
<b>Au 01 janvier 2010</b>	45,8	105,9	151,7	(1,0)	150,7
Variation de la période	7,9	24,4	32,3	0,8	33,2
Variation de périmètre (trésorerie acquise moins trésorerie cédée)	(0,1)	(0,1)	(0,2)	-	(0,2)
<b>Au 31 décembre 2010</b>	53,7	130,2	183,9	(0,2)	183,8
Variation de la période	2,2	13,1	15,4	(0,2)	15,2
Trésorerie des sociétés acquises	27,6	-	27,6	-	27,6
Trésorerie des sociétés cédées	-	-	-	-	-
<b>Au 31 décembre 2011</b>	83,5	143,3	226,8	(0,3)	226,5
Variation nette 31 décembre 2010	7,9	24,3	32,2	0,8	33,0
Variation nette 31 décembre 2011	29,8	13,1	42,9	(0,2)	42,7

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur valeur de marché à chaque arrêté comptable et sont constitués d'OPCVM monétaires et monétaires court terme.

La trésorerie des sociétés acquises provient essentiellement de l'acquisition de la société RueduCommerce (à hauteur de 27,5 millions d'euros).

### ■ Acquisitions d'actifs nettes de dettes

	en millions d'euros	
	31/12/2011	31/12/2010
<b>Nature des actifs non courants acquis :</b>		
Immobilisations incorporelles	(1,4)	(0,7)
Immobilisations corporelles	(1,4)	(1,0)
Immobilisations financières (hors titres de participation consolidés)	(0,5)	(0,0)
<b>Acquisitions d'immobilisations</b>	<b>(3,3)</b>	<b>(1,7)</b>

### ■ Acquisitions des sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

	en millions d'euros	
	31/12/2011	31/12/2010
Investissements en titres consolidés	(29,1)	(4,9)
Dettes sur acquisition de titres de participation consolidés		(1,0)
Trésorerie des sociétés acquises	27,6	
Impact des changements de méthode de consolidation	2,6	
<b>total</b>	<b>1,1</b>	<b>(5,9)</b>

En 2011, les investissements dans les entités consolidés et la trésorerie acquise concernent le regroupement d'entreprises avec la société RueduCommerce non compris les apports des fondateurs (se référer à la note sur le regroupement d'entreprises).

En 2010, les investissements en titres consolidés correspondaient essentiellement à la prise de participation du groupe dans la société « 8'33 », société spécialisée dans le développement et l'exploitation de centrales photovoltaïques.

### ■ Cessions d'actifs

	en milliers d'euros	
	31/12/2011	31/12/2010
<b>Nature des actifs cédés et remboursement d'avances et acomptes</b>		
Immobilisations incorporelles	-	0,3
Immobilisations corporelles	0,0	0,7
Immobilisations financières	0,0	46,3
<b>Cession d'actifs</b>	<b>0,0</b>	<b>47,3</b>

En 2010, les cessions d'actifs financiers pour un montant de 46,3 millions d'euros correspondaient à la cession des titres de participation de la société Altarea

France, précédemment classés en actifs destinés à la vente selon IFRS 5.

## ■ Dividendes reçus

En 2011, les dividendes reçus pour un montant de 1,8 millions d'euros correspondent d'une part aux dividendes reçus des entreprises associées à hauteur de 1,6 millions d'euros (se référer à la note 8.3) et d'autre part aux dividendes reçus des participations non consolidées à hauteur de 0,2 million d'euros.

En 2010, les dividendes reçus pour un montant de 0,8 millions d'euros correspondent aux dividendes reçus des entreprises associées.

## 11 Instruments financiers et risque 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, Altareit fait appel à des instruments dérivés comptabilisés à la juste valeur

## ■ Instruments financiers par catégorie

### ■ Au 31 décembre 2011

En millions d'euros au 31/12/2011	Actifs et passifs financiers				Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1*	Niveau 2**	Niveau 3***
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>68</b>	<b>54</b>	<b>13</b>		<b>0,1</b>				
Participations dans les entreprises associées et titres non consolidés	54,4	54,4			0,1				0,1
Créances et autres actifs financiers non courants	13,3		13,3						
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>544,1</b>		<b>400,7</b>			<b>143,3</b>	<b>143,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>
Clients et autres créances	283,1		283,1						
Créances et autres actifs financiers courants	34,2		34,2						
Instruments financiers dérivés	0,0					0,0		0,0	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	226,8		83,5			143,3	143,3		
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>392,5</b>			<b>392,5</b>					
Emprunts et dettes financières	392,4			392,4					
Dépôts et cautionnements reçus	0,1			0,1					
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>885,8</b>			<b>864,8</b>		<b>17,1</b>		<b>17,1</b>	
Emprunts et dettes financières	154,8			154,8					
dont Concours bancaires (trésorerie passive)	0,3			0,3					
Instruments financiers dérivés	17,1					17,1		17,1	
Dettes fournisseurs et autres dettes	713,6			709,8					
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

### ■ Au 31 décembre 2010

En millions d'euros au 31/12/2010	Actifs et passifs financiers				Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1*	Niveau 2**	Niveau 3***
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>70,8</b>	<b>57,0</b>	<b>12,2</b>		<b>1,6</b>				<b>1,6</b>
Participations dans les entreprises associées et titres non consolidés	58,6	57,0			1,6				1,6
Créances et autres actifs financiers non courants	12,2		12,2						
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>449,7</b>		<b>319,4</b>			<b>130,3</b>	<b>130,2</b>	<b>0,1</b>	
Clients et autres créances	243,6		243,6						
Créances et autres actifs financiers courants	22,1		22,1						
Instruments financiers dérivés	0,1					0,1		0,1	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	183,9		53,7			130,2	130,2		
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>448,4</b>			<b>448,4</b>					
Emprunts et dettes financières	448,3			448,3					
Dépôts et cautionnements reçus	0,1			0,1					
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>734,6</b>			<b>706,1</b>		<b>28,5</b>		<b>28,5</b>	
Emprunts et dettes financières	46,3			46,3					
dont Concours bancaires (trésorerie passive)	0,2			0,2					
Instruments financiers dérivés	28,5					28,5		28,5	
Dettes fournisseurs et autres dettes	659,6			659,6					
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

## ■ Situation comptable des instruments financiers dérivés

en millions d'euros	Au 31 décembre 2011		Au 31 décembre 2010	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Swaps de taux d'intérêts	-	15,7	-	24,3
Collars de taux d'intérêts	0,0	1,1	-	3,0
Caps de taux d'intérêts	0,0	-	0,1	-
Intérêts courus non échus	-	0,3	-	1,2
<b>Total</b>	<b>0,0</b>	<b>17,1</b>	<b>0,1</b>	<b>28,5</b>

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

### ■ Au 31 décembre 2011

(en millions d'euros)	déc-2011	déc-2012	déc-2013	déc-2014	déc-2015	déc-2016
ALTAREIT payeur à taux fixe - swap	105,3	185,6	160,3	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - collar	-	175,0	50,0	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - cap	269,7	55,0	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>375,0</b>	<b>415,6</b>	<b>210,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Taux moyen de couverture	2,75%	3,50%	4,01%			

Au 31 décembre 2011, le montant notionnel des couvertures de taux d'intérêt actives s'élève à 375 millions d'euros ; en outre, Altareit

détient des couvertures à départ différé pour un nominal total de 280 millions d'euros.

### ■ Au 31 décembre 2010

(en millions d'euros)	déc-2010	déc-2011	déc-2012	déc-2013	déc-2014	déc-2015
ALTAREIT payeur à taux fixe - swap	150,0	255,3	335,6	310,3	150,0	150,0
ALTAREIT payeur à taux fixe - collar	99,4	47,7	45,6	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - cap	300,0	194,7	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>549,4</b>	<b>497,7</b>	<b>381,2</b>	<b>310,3</b>	<b>150,0</b>	<b>150,0</b>
Taux moyen de couverture	3,20%	3,53%	4,51%	4,32%	3,90%	3,90%

Au 31 décembre 2010, le montant notionnel des couvertures de taux d'intérêt actives s'élève à 549 millions d'euros ; en outre, Altareit

détient des couvertures à départ différé pour un nominal total de 50 millions d'euros.

## ■ Risque de taux

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

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

## ■ Position de gestion :

### ■ Au 31 décembre 2011

(en millions d'euros)	déc-2011	déc-2012	déc-2013	déc-2014	déc-2015	déc-2016
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(536,9)	(392,4)	(306,2)	(109,9)	(106,4)	(97,4)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	226,8					
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>(310,1)</b>	<b>(392,4)</b>	<b>(306,2)</b>	<b>(109,9)</b>	<b>(106,4)</b>	<b>(97,4)</b>
Sw ap	105,3	185,6	160,3	-	-	-
Collar	-	175,0	50,0	-	-	-
Cap	269,7	55,0	-	-	-	-
<b>Total Instruments Financiers Dérivés</b>	<b>375,0</b>	<b>415,6</b>	<b>210,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Position nette après gestion</b>	<b>64,9</b>	<b>23,3</b>	<b>(95,8)</b>	<b>(109,9)</b>	<b>(106,4)</b>	<b>(97,4)</b>

### ■ Au 31 décembre 2010

(en millions d'euros)	déc-2010	déc-2011	déc-2012	déc-2013	déc-2014	déc-2015
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(485,9)	(448,2)	(329,0)	(288,6)	(98,6)	(98,6)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	183,9	-	-	-	-	-
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>(301,9)</b>	<b>(448,2)</b>	<b>(329,0)</b>	<b>(288,6)</b>	<b>(98,6)</b>	<b>(98,6)</b>
Sw ap	150,0	255,3	335,6	310,3	150,0	150,0
Collar	99,4	47,7	45,6	-	-	-
Cap	300,0	194,7	-	-	-	-
<b>Total Instruments Financiers Dérivés</b>	<b>549,4</b>	<b>497,7</b>	<b>381,2</b>	<b>310,3</b>	<b>150,0</b>	<b>150,0</b>
<b>Position nette après gestion</b>	<b>247,5</b>	<b>49,5</b>	<b>52,2</b>	<b>21,7</b>	<b>51,4</b>	<b>51,4</b>

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

Le tableau suivant montre la sensibilité au risque de taux (incluant l'impact des instruments de couverture) sur l'ensemble du portefeuille des emprunts

et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

	Augmentation / Diminution des taux d'intérêts	Incidence du gain ou de la perte sur le résultat avant impôt	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
31/12/2011	▲ +50	-0,8 millions d'euros	+2,9 millions d'euros
	▼ -50	+0,7 millions d'euros	-3,1 millions d'euros
31/12/2010	▲ +50	-1,17 millions d'euros	+7,9 millions d'euros
	▼ -50	+0,92 millions d'euros	-8,1 millions d'euros

## ■ Risque de liquidité

### Trésorerie :

Altareit dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 226,8 millions d'euros contre 183,9 millions d'euros au 31 décembre 2010 qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité. (Se référer également 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 2011, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 158 millions d'euros dans les secteurs logements et bureaux.

Au 31 décembre 2010, la le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élevait à 97 millions d'euros.

### Covenants bancaires :

Les principaux covenants financiers à respecter concernent le crédit d'acquisition de Cogedim.

#### ■ Les covenants spécifiques au crédit de 250 millions d'euros lié à l'acquisition de Cogedim sont les suivants :

Principaux covenants au niveau du groupe Altarea :

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société Altarea (LTV Consolidé Altarea)  $\leq 65\%$  (51,2% au 31 décembre 2011)

- EBITDA du secteur récurrent<sup>8</sup> /Frais financiers nets récurrents de la Société Altarea  $\geq 2$  (ICR consolidé Altarea) (2,8 au 31 décembre 2011)

Principaux covenants au niveau de Cogedim

- Levier : Dette financière nette / EBITDA de Cogedim et ses filiales  $\leq 5,75$  (2,5 au 31 décembre 2011).

- ICR : EBITDA / Frais financiers nets de Cogedim et ses filiales  $\geq 2$  (7,29 au 31 décembre 2011).

- DSCR : EBITDA / Service de la dette de Cogedim et ses filiales  $\geq 1,1$  (7,29 au 31 décembre 2011).

#### ■ 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 presque exclusivement dans la zone Euro, aucune couverture de change n'a été mise en place.

## 12 Dividendes

Aucun dividende n'a été payé au cours de l'exercice 2011.

Aucun versement de dividende ne devrait être proposé au vote de l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2011.

## 13 Parties liées

### ■ Actionnariat d'Altareit

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

en pourcentage	31/12/2011	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2010
	% capital	% droit de vote	% capital	% droit de vote
Altarea	99,63	99,65	99,63	99,70
Altarea France	0,11	0,11	0,11	0,11
<i>Contrôle Groupe Altarea</i>	<i>99,74</i>	<i>99,76</i>	<i>99,74</i>	<i>99,81</i>
Auto-contrôle	0,02	0,00	0,07	0,00
Public	0,24	0,24	0,19	0,19
<b>Total</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

<sup>8</sup> L'EBITDA du secteur récurrent s'entend comme étant le Cash-flow opérationnel tel que défini dans la note 1.24. Les frais financiers nets récurrents s'entendent comme étant le coût de l'endettement net hors les charges calculées telles que définies dans la note 1.24.

## ■ Transactions avec les parties liées

Les parties liées s'entendent, au cas particulier, comme étant des personnes morales dont les dirigeants sont communs avec ceux de la Société.

Il s'agit des sociétés holdings de contrôle du groupe Altareit et les sociétés filiales de celles-ci. La holding de contrôle du groupe Altareit est Altarea qui elle-même est contrôlée par les sociétés Altafinance 2, Alta Patrimoine et JN Holding. Altarea détient Altareit à hauteur de 99,63% et Altarea France, elle-même contrôlée à 100% par Altarea, détient 0,11% d'Altareit.

Les transactions avec ces parties liées relèvent, soit de prestations de service fournies par Altareit aux parties liées ou inversement, soit

d'opérations de financement (comptes courants et cautionnements). Les montants facturés par le groupe Altareit aux parties liées le sont à des conditions normales de marché.

Par ailleurs, Altarea porte une caution solidaire de 250 millions d'euros pour le compte de Cogedim en faveur du pool bancaire dont Natixis est l'arrangeur et l'agent au titre de l'emprunt contracté en juillet 2007 dans le cadre de l'acquisition de Cogedim et une caution de 100 millions d'euros pour le compte d'Alta Faubourg en faveur de la Deutsche Bank au titre de l'emprunt souscrit en 2007 auprès de cette dernière.

en millions d'euros	Altafinance 2	Altarea	Sociétés prestataires de services filiales d'Altarea (1)	Autres sociétés filiales d'Altarea (2)	31/12/2011	31/12/2010
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1
<b>ACTIFS COURANTS</b>	0,0	36,3	0,9	1,7	39,0	34,8
Clients et autres créances	0,0	3,5	0,9	1,7 (a)	6,2	13,8
Créances et autres actifs financiers courants	-	32,9 (b)	0,0	0,0	32,9	21,0
<b>TOTAL ACTIF</b>	0,0	36,5	0,9	1,8	39,2	34,9
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>PASSIFS COURANTS</b>	0,8	0,0	0,1	0,0	0,9	18,2
Emprunts et dettes financières	-	-	0,0	-	0,0	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	0,8 (c)	-	0,1	-	0,9	18,2
<b>TOTAL PASSIF</b>	0,8	0,0	0,1	0,0	0,9	18,2

(1) Les sociétés prestataires de services filiales d'Altarea avec qui le Groupe Altareit réalise des transactions sont Altarea France, Altarea Management, Foncière Altarea, Alta Développement Italie et GMIMarketing

(2) Les autres sociétés filiales d'Altarea avec qui le Groupe Altareit réalise des transactions sont Alta Mantes Garbetta, Coeur d'Orly Bureaux, Sillon et Sorac

(a) créances principalement liées aux opérations de promotion de Coeur d'Orly et Mantes

(b) compte courant avec Altarea Sca (32,9 millions d'euros en 2011 et 21 millions d'euros en 2010)

(c) Correspond principalement à la rémunération variable de la gérance due au titre du dernier trimestre de l'exercice

en millions d'euros	Altafinance 2	Altarea	Sociétés prestataires de services filiales d'Altarea (1)	Autres sociétés filiales d'Altarea (2)	31/12/2011	31/12/2010
Chiffre d'affaires	-	-	-	-	-	7,0
Coûts des ventes	-	-	-	-	-	(6,9)
<b>MARGE IMMOBILIERE</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Prestations de services externes	-	-	-	-	-	0,0
Production immobilisée et stockée	-	-	-	-	-	-
Charges de personnel	-	(1,5)	(0,4) (d)	-	(2,0)	(0,4)
Autres charges de structure	(2,5) (e)	(3,8) (f)	1,3 (g)	-	(5,0)	(6,0)
<b>FRAIS DE STRUCTURE NETS</b>	-2,5	-5,3	0,8	0,0	-7,0	-6,3
Autres charges	-	-	-	-	-	(2,8)
<b>AUTRES</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,8
<b>RESULTAT CESSION D'ACTIFS</b>	-	-	-	-	0,0	(0,0)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	-2,5	-5,3	0,8	0,0	-7,0	-9,0
Coût de l'endettement net	-	(0,6) (h)	-	-	(0,6)	(0,9)
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	-2,5	-5,9	0,8	0,0	-7,5	-10,0
<b>RESULTAT NET</b>	(2,5)	-5,9	0,8	0,0	-7,5	-10,0

(d) Prestation de Services

(e) Correspond principalement à la Rémunération de la gérance pour (2,6) M€ et la Refacturation de loyers pour 0,1 M€

(f) Management Fees pour (3,9) M€ et Refacturation de loyers pour 0,1 M€

(g) dont principalement refacturations de loyers pour 3 M€ et prestations de service pour (1,7) M€

(h) Produits d'intérêts sur compte courant pour 1,1 M€ et commissions sur cautions pour (1,7) M€

## ■ Rémunération de la gérance

Conformément à l'article 14 des statuts, la société Altareit rémunère la Gérance d'Altafinance 2 représentée par M. Alain Taravella. A ce titre, la société Altareit et ses filiales ont enregistré la charge suivante :

en millions d'euros	Altafinance 2 Sas	
	31/12/2011	31/12/2010
Rémunération fixe de la gérance	0,4	0,4
Rémunération variable de la gérance	2,2	3,1
- dont assise sur la promotion logement	2,1	2,7
- dont assise sur l'immobilier d'entreprise	0,1	0,4
<b>TOTAL</b>	<b>2,6</b>	<b>3,5</b>

## ■ Rémunération des principaux dirigeants du groupe

en millions d'euros	31/12/2011	31/12/2010
Salaires bruts*	2,1	2,0
Charges sociales	0,9	0,9
Paiements fondés sur des actions**	2,6	3,2
Nombre actions livrées au cours de la période	7 680	19 013
Avantages postérieurs à l'emploi***	0,1	0,0
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme****	0,0	0,1
Indemnités de fin de contrat*****	-	-
contribution patronale 10% s/ AGA	-	0,7
Prêts consentis	0,3	-
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,7	0,6

\* Rémunérations fixes et variables : les rémunérations variables correspondent aux parts variables dues au titre des exercices

\*\* Charge calculée selon la norme IFRS2.

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

\*\*\*\* 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	31/12/2011	31/12/2010
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	77 000	88 500
Bons de souscription d'actions Altarea	-	65 000
Stock-options sur actions Altarea	-	-

La rémunération des dirigeants est entendue hors dividendes.

## ■ Jetons de présence versés aux membres du conseil de surveillance

Le montant global des jetons de présence versés aux membres du Conseil de Surveillance en 2011 au titre de l'exercice 2010 s'élève à 10 milliers d'euros.

Il était de 20 milliers d'euros versés en 2010 au titre de l'exercice 2009.

## 14 Engagements du groupe

### 14.1 Engagements de location – preneur

#### ■ Loyers minimum à régler sur contrats de location simple

Le montant total des paiements minimaux futurs à effectuer au titre des contrats de location simple sur les périodes non résiliables s'élève à :

en millions d'euros	31/12/2011	31/12/2010
A moins d'un an	10,5	8,6
Entre 1 et 5 ans	39,1	36,6
Plus de 5 ans	12,7	20,6
<b>Loyers minimums à régler</b>	<b>62,3</b>	<b>65,8</b>

Ces contrats concernent :

- les bureaux loués par le groupe dans le cadre de son exploitation propre

- les loyers à verser au propriétaire des murs de l'hôtel situé avenue Wagram à Paris.

## 14.2 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 **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** « Passifs financiers », dans la partie « Ventilation des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit par garanties ».

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

en millions d'euros	31/12/10	31/12/11	à moins d'un an	de un à cinq ans	à plus de cinq ans
<b>Engagements reçus</b>					
Engagements liés au périmètre	17,5	12,0	0,0	11,0	1,0
Engagements liés aux activités opérationnelles	155,6	148,8	81,1	67,8	0,0
Garanties de paiement reçues des clients	155,6	148,8	81,1	67,8	0,0
<b>Total</b>	<b>17 828,7</b>	<b>160,8</b>	<b>81,1</b>	<b>78,8</b>	<b>1,0</b>
<b>Engagements donnés</b>					
Engagements liés au périmètre	78,8	102,5	0,0	3,0	99,5
Engagements liés aux activités opérationnelles	381,3	387,1	123,9	263,1	0,2
Garanties d'achèvement des travaux	325,6	326,5	97,7	228,8	0,0
Garanties sur paiements à terme d'actifs	25,9	25,4	6,5	18,9	0,0
Cautions d'indemnités d'immobilisation	24,2	32,2	18,4	13,7	0,1
Autres garanties liées aux activités opérationnelles	5,6	3,0	1,4	1,6	0,1
<b>Total</b>	<b>460,1</b>	<b>489,6</b>	<b>123,9</b>	<b>266,1</b>	<b>99,7</b>
<b>Promesses et autres engagements Synallagmatiques liés aux activités opérationnelles</b>					
	2,9	5,8	0,0	5,8	0,0
<b>Total</b>	<b>2,9</b>	<b>5,8</b>	<b>0,0</b>	<b>5,8</b>	<b>0,0</b>

## Engagements reçus

### Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

La diminution du poste est essentiellement liée à l'arrivée à échéance des engagements reçus dans le cadre d'acquisition de filiales.

### Engagements reçus liés aux activités opérationnelles

#### **Garanties de paiement reçus des clients**

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

#### • **Autres engagements reçus (non chiffrés)**

Dans le cadre de son activité de promotion pour compte de tiers, 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 périmètre

La variation de ce poste est lié d'une part à l'extinction des nantissements de titres octroyés aux vendeurs suite au règlement dans la période des paiements à terme, et d'autre part, à la reconnaissance d'un engagement de souscription du groupe dans un véhicule d'investissement en immobilier d'entreprise.

### Engagements donnés liés aux activités opérationnelles

#### **Garantie d'achèvement des travaux**

Les garanties financières d'achèvement de 326,5 millions d'euros 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 en engagements donnés pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui a accordé sa garantie et valorisées en fonction des informations communiquées par cet établissement.

En contrepartie, les sociétés du Groupe accordent aux établissements financiers une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non cession de parts.

#### **Garanties sur paiement à terme d'actifs**

Ces garanties recouvrent essentiellement les achats de terrain.

#### **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 unilatérales dont l'exécution est soumise à des conditions suspensives liées notamment à l'obtention des autorisations administratives. En contrepartie de son engagement, le propriétaire du terrain bénéficie d'une indemnité d'immobilisation qui prend la forme d'une d'avance (comptabilisée à l'actif du bilan) ou d'une caution (figurant en engagement hors-bilan). Le propriétaire s'engage à vendre son terrain et 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 garanties liées aux activités opérationnelles**

Les avals et cautions données couvrent principalement des garanties données aux entreprises dans le cadre de la signature des marchés de travaux.

#### ■ **Autres engagements**

Le groupe signe par ailleurs, dans le cadre de son activité de promotion pour compte de tiers, 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 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.

## 14.3 Litiges et sinistres

Aucun nouveau litige significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2011 autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 8.9 « Provisions ») ou qui ont fait l'objet d'une contestation de la Société (se reporter à la note 9.6. « Impôt sur les résultats »)

## 15 Effectif et engagements envers les salariés

### 15.1 Effectifs

	31/12/2011	31/12/2010
Cadres	499	347
Non cadres	359	136
<b>Effectif</b>	<b>858</b>	<b>483</b>

Les effectifs au 31 décembre 2011 progressent par rapport au 31 décembre 2010 du fait de recrutements dans l'activité de promotion pour compte de tiers et de l'intégration des effectifs de la société RueduCommerce.

### 15.2 Engagements de retraites

Au 31 décembre 2011 comme au 31 décembre 2010, 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 la charge d'IDR

	2011	2010
Age de départ	Départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein	
Taux d'actualisation	4,89%	4,50%
Taux de rendement attendu des placements	4,00%	4,00%
Taux d'augmentation moyen des salaires	3,00%	3,00%
Taux d'inflation	2,00%	2,00%
Turnover	6,67%	5,81%

significatif sur la valeur des actifs de couverture.

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%, correspond à la valeur annuelle moyenne des trois dernières années des rendements financiers offert par le contrat d'assurance souscrit.

Une variation du taux d'actualisation de plus (ou moins) 25 points aurait un effet non significatif sur l'engagement et charge de la période.

Une variation du taux de rendement attendu des placements de plus (ou moins) 25 points aurait un effet non

## ■ Evolution de l'engagement

	2011	2010
<b>Engagement brut en début d'exercice</b>	<b>4,9</b>	<b>4,4</b>
Droits acquis au cours de l'exercice	0,4	0,3
Charges d'intérêts	0,2	0,2
Paielements de prestations	(0,1)	(0,6)
Variation de périmètre	0,2	
<i>Ecart actuariels d'expérience</i>	0,4	0,1
<i>Ecart actuariels d'hypothèse</i>	(0,2)	0,4
Ecart actuariels	0,1	0,6
<b>Engagement brut à la clôture de l'exercice (1)</b>	<b>5,7</b>	<b>4,9</b>
<b>Actifs de couverture en début d'exercice</b>	<b>0,9</b>	<b>1,4</b>
Rendement des actifs	0,0	0,0
Ecart actuariels	0,0	0,0
<b>Actifs de couverture en fin d'exercice (2)</b>	<b>1,0</b>	<b>0,9</b>
<b>Provision nette en début d'exercice</b>	<b>3,9</b>	<b>3,0</b>
<b>Provision nette en fin d'exercice (1)-(2)</b>	<b>4,7</b>	<b>3,9</b>
<b>(charges) produits de la période</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(1,0)</b>

## ■ Décomposition de la provision

	2011	2010
Valeur actuelle des engagements non couverts par des actifs	0,2	0,0
Valeur actuelle des engagements couverts par des actifs	5,5	4,8
Valeur de marché des actifs investis	(1,0)	(0,9)
<b>Déficit</b>	<b>4,7</b>	<b>3,9</b>
Coûts des services passés non reconnus		
<b>Provisions constituées en fin d'exercice</b>	<b>4,7</b>	<b>3,9</b>

## ■ Historique de l'engagement

	2011	2010	2009	2008
Engagement	5,7	4,9	4,4	4,7
Actifs financiers	(1,0)	(0,9)	(1,4)	(2,3)
<b>Couverture financière</b>	<b>4,7</b>	<b>3,9</b>	<b>3,0</b>	<b>2,4</b>
(pertes) et gains actuariels reconnus en résultat sur engagement	0,1	0,6	-	0,1
(pertes) et gains actuariels reconnus en résultat sur actifs	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)

## ■ Détail des actifs investis

(en millions d'euros)	2011	2010
Liquidités	0,0	0,0
Actions	0,1	0,1
Obligations d'état	0,3	0,4
Obligations d'entreprise	0,4	0,3
Produits de couverture	0,0	0,0
Immobilier	0,1	0,1
Contrats d'assurance	-	
<b>Détail des actifs investis</b>	<b>1,0</b>	<b>0,9</b>

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

## 16 Evénements postérieurs à la date de clôture

Il n'y a pas d'évènements postérieurs connus à la date de clôture des comptes.

## 3.8. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR COMPTES CONSOLIDES

(exercice clos le 31 décembre 2011)

### Altareit

Exercice clos le 31 décembre 2011

#### 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 2011, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Altareit, 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 « Nouveaux secteurs opérationnels » de l'annexe des comptes consolidés qui expose un changement de méthode comptable intervenu au cours de l'exercice et concerne la redéfinition des secteurs opérationnels, en application de la norme IFRS 8, induit par l'évolution de l'organisation opérationnelle de votre société et de son reporting.

#### 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 l'évaluation des écarts d'acquisition, de la marque et des actifs d'impôts différés. Nous avons apprécié le caractère raisonnable des données et des hypothèses retenues par votre société pour réaliser le test de dépréciation de ces actifs. Nous nous sommes assurés que les éventuelles dépréciations issues de ces tests avaient été constatées.

- Comme précisé dans la note 1.13 « Actifs et passifs financiers » de l'annexe des comptes consolidés, les instruments financiers dérivés 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 précisé dans la note 9.6 « Impôts sur les résultats » de l'annexe des comptes consolidés, votre groupe et plusieurs de ses filiales ont fait l'objet d'une vérification de comptabilité par l'administration fiscale. Votre groupe, en accord avec ses conseils, conteste l'intégralité du chef de rectification exposé et en conséquence n'a pas doté de provisions au 31 décembre 2011. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des éléments sur lesquels se fondent ces estimations et à vérifier que cette note aux états financiers fournit une information appropriée.
- Comme précisé dans la note 1.19 « Chiffre d'affaires et charges associées » au paragraphe a) « Marge immobilière » de l'annexe des comptes consolidés, les revenus et marges immobilières des activités de promotion sont évalués selon la méthode de la comptabilisation à l'avancement. Ils sont donc dépendants d'estimations à terminaison réalisées par votre groupe. Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre groupe.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

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 23 avril 2012

Les Commissaires aux Comptes

A.A.C.E. ILE-DE-FRANCE  
*Membre Français de Grant Thornton International*

ERNST & YOUNG Audit

Patrick Ughetto

Jean-Roch Varon

### 3.9. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(exercice clos le 31 décembre 2011)

	2011			
	E&Y <sup>(1)</sup>	AACE <sup>(2)</sup>	Autres	Total
<b>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</b>				
- Altareit (SCA)	27 907	80 889	-	108 796
- Filiales intégrées globalement	397 999	151 504	16 011	565.514
<b>Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes</b>				
- Altareit (SCA)	-	-	-	-
- Filiales intégrées globalement	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>425 906</b>	<b>232 393</b>	<b>16 011</b>	<b>674 310</b>

<sup>(1)</sup> Cabinet Ernst & Young Audit dont les coordonnées sont ci-après mentionnées en § 6.1.3 (a)

<sup>(2)</sup> Cabinet AACE Ile de France dont les coordonnées sont ci-après mentionnées en § 6.1.3 (a)

**- 4 -**

**COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS  
LE 31 DECEMBRE 2011**

## **4 - COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011**

<b>4.1 BILAN.....</b>	<b>120</b>
<b>4.2. COMPTE DE RESULTAT.....</b>	<b>122</b>
<b>4.3. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS .....</b>	<b>124</b>
4.3.1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE .....	124
4.3.2 COMPARABILITE DES COMPTES .....	124
4.3.3 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES .....	124
4.3.4 NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN -ACTIF- .....	125
4.3.5 NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN - PASSIF - .....	127
4.3.6 NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT .....	127
4.3.7 AUTRES INFORMATIONS.....	129
4.3.8 TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS .....	131
<b>4.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b>	<b>132</b>
<b>4.5. RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET     ENGAGEMENTS REGLEMENTES .....</b>	<b>134</b>

## 4 – COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011

### 4.1 BILAN

#### Actif

Rubriques	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2011	31/12/2010
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres				
Immobilisations incorporelles en-cours				
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres				
Immobilisations corporelles en-cours				
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations	160 244		160 244	160 144
Créances rattachées à des participations	52 096		52 096	42 134
Titres immobilisés de l'activité portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>212 340</b>		<b>212 340</b>	<b>202 278</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés	16		16	915
Autres	38 532		38 532	21 448
Capital souscrit - appelé, non versé				
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>				
Actions propres	45	2	43	76
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	53		53	5
Charges constatées d'avance				
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>38 645</b>	<b>2</b>	<b>38 643</b>	<b>22 443</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>250 985</b>	<b>2</b>	<b>250 983</b>	<b>224 722</b>

## Passif

Rubriques	31/12/2011	31/12/2010
Capital (dont versé )	2 627	2 627
Primes d'émission, de fusion, d'apport	76 249	76 249
Ecarts de réévaluation	58	58
Réserve légale	263	167
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	27	27
Autres	4 779	4 779
Report à nouveau	63 942	2 023
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>47 304</b>	<b>62 015</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
	<b>195 248</b>	<b>147 944</b>
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses	55 411	76 482
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours		
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	207	146
Dettes fiscales et sociales	117	150
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>DETTES</b>		
	<b>55 735</b>	<b>76 778</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>		
	<b>250 983</b>	<b>224 722</b>

## 4.2. COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	31/12/2011	31/12/2010
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens et services)	587	506
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>587</b>	<b>506</b>
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges		
Autres produits		
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>587</b>	<b>507</b>
Achats de marchandises		
Variation de stock (marchandises)		
Achats matières premières et autres approvisionnements		
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)		
Autres achats et charges externes	1 020	806
Impôts, taxes et versements assimilés	22	
Salaires et traitements		
Charges sociales		
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges	10	3
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>1 053</b>	<b>809</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(466)</b>	<b>(303)</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>		
Bénéfice ou perte transférée		
Perte ou bénéfice transféré		
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participations	43 831	65 421
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	1	
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>43 833</b>	<b>65 421</b>
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	2	1
Intérêts et charges assimilées	2 113	3 131
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>2 114</b>	<b>3 132</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>41 718</b>	<b>62 289</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>41 253</b>	<b>61 987</b>

## Compte de résultat

Rubriques	31/12/2011	31/12/2010
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	9	
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>9</b>	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		3
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	13	2
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>13</b>	<b>5</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(4)</b>	<b>(5)</b>
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	(6 056)	(33)
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>44 429</b>	<b>65 928</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2 687</b>	<b>3 913</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>47 304</b>	<b>62 015</b>

### 4.3. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

*Code de Commerce article L 123-13 à L 123-21 et R 123-195 à R 123-198, décret n°83-1020 du 29 novembre 1983 et règlement CRC n°99-03 homologué par l'arrêté du 22 juin 1999*

La société ALTAREIT est contrôlée par la société ALTAREA à 99,8% et regroupe les activités de promotion pour compte de tiers du Groupe Altarea Cogedim et ses activités de diversification.

La société ALTAREIT est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Paris SA. Des comptes consolidés ont été établis pour la première fois au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008. La société ALTAREIT est la société tête de groupe du régime fiscal intégré depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

#### 4.3.1 Faits significatifs de l'exercice

Aucun évènement significatif n'est intervenu au cours de l'exercice.

#### 4.3.2 Comparabilité des comptes

Il n'a pas été apporté de modification à la présentation des comptes ainsi qu'aux méthodes d'évaluation qui affecteraient la comparabilité des comptes du 31 décembre 2011 avec ceux de l'exercice précédent.

#### 4.3.3 Principes, règles et méthodes comptables

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 du 22 juin 1999 relatif à la réécriture du Plan Comptable Général de 1982. 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 au 31 décembre 2010.

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

Les principales méthodes utilisées sont décrites ci après.

### IMMOBILISATIONS FINANCIERES

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 valorisées au 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.

### CREANCES

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement font l'objet de dépréciation par voie de provision. Les provisions sont déterminées client par client en prenant en compte notamment l'ancienneté de la créance, l'avancement des procédures engagées et les garanties obtenues.

## ACTIONS PROPRES

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

Les actions propres sont affectées exclusivement au « contrat de liquidité » confié à un mandataire en vue de favoriser la liquidité des titres et la régularité de leurs cotations. Elles sont classées en Valeur Mobilières de Placement. Si la valeur des actions détenues à cette fin est inférieure à leur valeur d'acquisition, ces actions font l'objet d'une dépréciation.

### 4.3.4 Notes relatives aux postes de bilan -actif-

## Immobilisations financières

### ■ Tableau des immobilisations financières

Immobilisations Financières	31/12/2010	Virement	Augment.	Diminution	31/12/2011
TITRES DE PARTICIPATIONS	160 144		100		160 244
CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS	42 134		77 844	67 883	52 096
PRETS ET AUTRES IMMOBILISATIONS					
<b>Total</b>	<b>202 278</b>		<b>77 944</b>	<b>67 883</b>	<b>212 340</b>

L'évolution du poste «Créances rattachées à des participations » est liée à l'évolution des comptes courant de ses filiales Cogedim et Alta Penthièvre.

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

## Créances

### ■ Tableau des créances

Créances	Valeur brute 2011	Provision	Valeur nette 2011	Valeur nette 2010
Créances rattachées à des participations	52 096		52 096	42 134
Créances clients et comptes rattachés	16		16	915
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée et impôt sur les sociétés	491		491	358
Groupe et associés	38 031		38 031	21 070
Débiteurs divers	10		10	20
<b>Total</b>	<b>90 643</b>		<b>90 643</b>	<b>64 497</b>

L'augmentation du poste « Groupe et associé » est lié à l'évolution du compte courant avec Altarea.

Le poste « Etat, autres collectivité » est composé notamment d'une créance d'impôt sur les sociétés inhérent à un crédit d'impôt intéressement de 83 milliers d'euros.

## ■ Tableau de ventilation des créances par échéance

Créances	Montant brut 2011	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances rattachées à des participations	52 096	52 096		
Créances clients et comptes rattachés	16	16		
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée et impôt sur les sociétés	491	491		
Groupe et associés	38 031	38 031		
Débiteurs divers	10	10		
<b>Total</b>	<b>90 643</b>	<b>90 643</b>		

## Tableau des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan	31/12/2011	31/12/2010
Etat - produits à recevoir		
Créances clients	16	159
Personnel et comptes rattachés		
Disponibilités, banque - produits à recevoir		
Autres Débiteurs divers		
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>159</b>

## Valeurs mobilières de placement

### ■ Tableau des valeurs mobilières de placement

Désignation des Actions propres et autres titres en valeurs	31/12/2010	Augment.	Diminution	Provision	31/12/2011
Actions propres	77	199	(231)	(2)	43
<b>Total</b>	<b>77</b>	<b>199</b>	<b>(231)</b>	<b>(2)</b>	<b>43</b>

Désignation des Actions propres et autres titres en quantité	31/12/2010	Augment.	Diminution	31/12/2011
Nb actions	1 240	2 077	(2 927)	390
<b>Total</b>	<b>1 240</b>	<b>2 077</b>	<b>(2 927)</b>	<b>390</b>

Les valeurs mobilières de placement sont composées exclusivement d'actions propres pour une valeur de 44 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2011, les actions propres destinées à l'animation de cours ont été dépréciées à hauteur de 2 milliers d'euros.

#### 4.3.5 Notes relatives aux postes de bilan - passif -

### Capitaux propres

#### ■ Tableau d'évolution des capitaux propres

Capitaux Propres	31/12/2010	Affectation	Réduction capital, frais d'émission	Augment. capital et apports	Variation 2011	31/12/2011
Capital Social	2 627					2 627
Prime d'émission / apport / Ecart de réévaluation	76 307					76 307
Réserve légale	167	96				263
Réserve disponible	4 805					4 805
Report à nouveau	2 023	61 919				63 942
Résultat de l'exercice	62 015	(62 015)			47 304	47 304
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
<b>Total</b>	<b>147 944</b>				<b>47 304</b>	<b>195 248</b>

Le capital au 31 décembre 2011 s'élève à 2 627 milliers d'euros divisé en 1 750 487 actions de valeur nominale de 1,50 € chacune et de 10 parts de commandité au nominal de 100 euros.

### Emprunts et autres dettes

#### ■ Tableau de ventilation des dettes par échéance

Emprunts et autres Dettes	31/12/2011	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2010
Fournisseurs et comptes rattachés	207	207			146
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	117	117			150
Groupe et associés	55 411	55 411			76 482
<b>Total</b>	<b>55 735</b>	<b>55 735</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>76 778</b>

Les dettes comprennent principalement le compte-courant vis-à-vis de la société Alta Faubourg SAS pour 55 252 milliers d'euros.

#### ■ Tableau des charges à payer rattachées aux postes de dettes

Charges à payer inclus dans les postes du bilan	31/12/2011	31/12/2010
Fournisseurs et comptes rattachés	207	146
Impôts, taxes et versements assimilés	1	
<b>Total</b>	<b>208</b>	<b>146</b>

#### 4.3.6 Notes relatives au compte de résultat

### Chiffre d'affaires

#### ■ Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué exclusivement de management fees facturées à ses filiales Cogedim et Alta Faubourg pour un montant respectivement de 550 milliers d'euros et 37 milliers d'euros.

	31/12/2011	31/12/2010
Prestations de services	587	506
<b>Total</b>	<b>587</b>	<b>506</b>

## ■ Charges d'exploitation

	31/12/2011	31/12/2010
Honoraires	971	767
Publicité et relations publiques	10	9
Services Bancaires et comptes assimilés	39	30
Impôts & Taxes	22	0
Autres Charges	10	3
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>1 053</b>	<b>809</b>

Les commissions et honoraires représentent principalement la rémunération de la gérance d'Altafinance 2 pour un montant de 405 milliers d'euros ainsi que des prestations de service de la société Altarea Management, société prestataire et filiale à 100% d'Altarea, pour un montant de 302 milliers d'euros.

L'ensemble des transactions font l'objet de conventions courantes entre les sociétés.

Le montant global des jetons de présence versé aux membres du Conseil de Sureveillance en 2011 s'élève à 10 milliers d'euros et est enregistré dans « Autres charges ».

## Résultat financier

	31/12/2011	31/12/2010
<b>Produits financiers</b>		
- Produits financiers de participations	43 831	65 421
- Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge	1	0
<b>Total</b>	<b>43 833</b>	<b>65 421</b>
<b>Charges financières</b>		
- Dotations financières aux amortissements, provisions et dépréciations	2	1
- Intérêts et charges assimilées	2 113	3 131
<b>Total</b>	<b>2 114</b>	<b>3 132</b>
<b>Résultat Financier</b>	<b>41 718</b>	<b>62 289</b>

Le résultat financier correspond principalement aux dividendes d'un montant de 41.340 milliers d'euros de la filiale Cogedim et des intérêts sur comptes courants pour un montant de 2.491 milliers d'euros.

## Résultat exceptionnel

	31/12/2011	31/12/2010
<b>Produits Exceptionnels</b>		
- Produits exceptionnels sur opérations en capital	9	0
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>0</b>
<b>Charges Exceptionnelles</b>		
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	3
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital	13	2
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>5</b>
<b>Résultat Exceptionnel</b>	<b>(4)</b>	<b>(5)</b>

#### 4.3.7 Autres informations

### Opérations avec les sociétés liées

Postes concernés au bilan	Montant au bilan	dont entreprises liées
<b>Actif</b>		
Titres de participations et autres titres	160 244	160 244
Créances rattachées à des participations	52 096	52 096
Prêts		
Créances clients et comptes rattachés	16	16
Autres créances	38 532	38 031
Trésorerie et charges constatées d'avance	96	
Amortissements et Provisions	2	
<b>Passif</b>		
Provisions		
Emprunts et dettes financières	55 411	55 411
Dettes fournisseurs	207	55
Dettes fiscales et sociales	117	
Dettes diverses et produits constatés d'avance		

Postes concernés du compte de résultat	Montant net au résultat	dont entreprises liées
<b>Produits d'exploitation</b>		
Ventes de marchandises et biens		
Production vendue (biens et services)	587	587
Reprises & Transfert de charge		
Autres Produits		
<b>Charges d'exploitation</b>		
Achats et charges externes	1 020	708
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations		
Autres charges	10	
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers de participation	43 831	43 831
Autres intérêts et produits financiers		
Reprises & Transfert de charge	1	
<b>Charges financières</b>		
Quote-part de pertes acquies des filiales		
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	2	
Intérêts et charges assimilées	2 113	2 113
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	9	
Reprises et transferts de charges		
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	13	
Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		

### 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.

## Situation fiscale

### ■ Ventilation de la charge d'impôt

	Résultat courant avant impôt	Impôts	Résultat net
Résultat courant	41 253	6 056	47 309
Résultat exceptionnel	(4)		(4)
<b>Total</b>	<b>41 249</b>	<b>6 056</b>	<b>47 304</b>

Le produit d'impôts constaté au 31 décembre 2011 correspond principalement à l'impôt des sociétés du groupe d'intégration dû à Altareit SCA pour un montant de 5 886 milliers d'euros au total. Les sociétés du groupe d'intégration fiscale constatent dans leur compte une charge d'impôt analogue à celle qu'elles auraient constatée si elles avaient été imposées séparément.

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

	31/12/2010	Variations	31/12/2011
<b>Allègements</b>		<b>+</b>	<b>-</b>
-Organic			
-Déficit fiscal	375 430	7 976	383 406
Base totale			
<b>Impôt ou économie d'impôt au taux de 33,33%</b>	<b>375 430</b>	<b>7 976</b>	<b>0</b>
			<b>383 406</b>

Le déficit fiscal s'élève à 383 406 milliers d'euros au 31/12/11, dont 340 090 milliers d'euros correspondant au déficit de l'ancien groupe d'intégration fiscale, dont la société Alta Faubourg était la société tête de groupe.

### ■ Proposition de rectification

Altareit a reçu une proposition de rectification dans laquelle l'Administration fiscale remet en cause la valeur vénale de Cogedim issue d'expertises et utilisée lors de l'acquisition de Cogedim par Altareit en 2008. Il en résulterait un montant d'impôt sur les sociétés complémentaire de 133,9 millions d'euros, en principal. La Société conteste l'intégralité de cette proposition de rectification, en accord avec ses conseils. En conséquence, aucune provision n'a été dotée au 31 décembre 2011.

## Identité de la société mère consolidant les comptes

La société Altareit est consolidée selon la méthode de l'intégration globale dans les comptes de la société : Altarea SCA – 8 avenue Delcassé à PARIS (75008).

## Evènements postérieurs à la clôture

Pas d'évènement significatif.

## Engagements hors bilan

### ■ Engagements reçus

Néant

### ■ Engagements donnés

Néant

### 4.3.8 Tableau des filiales et participations

Sociétés	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Quote-part détenue	Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Montant des cautions et avals	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	CAHT
<b>FILIALES (+ 50%)</b>										
Alta Faubourg	15 000	7 955	100%	44 294	44 294			(13 240)		
Cogedim ( SAS)	30 000	119 422	100%	115 750	115 750	31 798		4 630	41 340	
Alta Penthièvre	1	(1 634)	100%	100	100	20 298		(1 732)		
Alta Percier	1	99	100%	100	100					

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

(Exercice clos le 31 décembre 2011)

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 2011, sur :

- ◇ le contrôle des comptes annuels de la Société **ALTAREIT**, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- ◇ la justification de nos appréciations ;
- ◇ les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

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

### **I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS**

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

### **II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Sous la rubrique 3 « *Principes, règles et méthodes comptables* » de l'annexe des comptes annuels, la note « *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 précisées ci-dessus 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.

- Sous la rubrique 7.3 « *Situation fiscale* » de l'annexe des comptes annuels, la note « Proposition de rectification » précise que 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 2011.

Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des éléments sur lesquels se fondent ces estimations et à vérifier que la note de l'annexe fournit une information appropriée.

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

### **III. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Gérance et dans les documents adressés aux Actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Paris-La Défense, le 23 avril 2012

Les Commissaires aux Comptes

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

*Membre français de Grant Thornton International*

**ERNST & YOUNG Audit**

**Patrick UGHETTO**

**Jean-Roch VARON**

## 4.5. RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

(Assemblée Générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2011)

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 R226-2 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 R226-2 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.

### **Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale :**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L226-10 du code de commerce.

### **Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale :**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvé par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris et Paris-La Défense, le 23 avril 2012

Les Commissaires aux Comptes

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

*Membre français de Grant Thornton International*

**ERNST & YOUNG Audit**

**Patrick UGHETTO**

**Jean-Roch VARON**

**- 5 -**

**RESPONSABILITE SOCIALE D'ENTREPRISE**

## 5 – RESPONSABILITE SOCIALE D'ENTREPRISE

<b>5.1. CONTEXTE ET VISION DU GROUPE .....</b>	<b>137</b>
5.1.1 CONTEXTE : UN SECTEUR EN FORTE MUTATION .....	137
5.1.2 VISION DU GROUPE .....	138
<b>5.2. GOUVERNANCE .....</b>	<b>139</b>
5.2.1 ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT .....	139
5.2.2 SYSTEME DE MANAGEMENT ENVIRONNEMENTAL .....	140
5.2.3 RENFORCER LES LIENS AVEC LES PARTENAIRES ECONOMIQUES.....	140
<b>5.3. ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>142</b>
5.3.1 ACCROITRE LES PERFORMANCES DE TOUTES LES NOUVELLES REALISATIONS .....	142
5.3.2 CORPORATE .....	148
<b>5.4. SOCIAL.....</b>	<b>150</b>
5.4.1 RECRUTEMENT / EMPLOI.....	150
5.4.2 FORMATION / DEVELOPPEMENT DES COMPETENCES .....	152
5.4.3 REMUNERATIONS .....	153
5.4.4 DIVERSITE.....	154
5.4.5.REPRESENTATION DU PERSONNEL ET DIALOGUE SOCIAL .....	154
<b>5.5 SOCIETAL.....</b>	<b>155</b>
5.5.1 ÉTHIQUE ET DROITS DE L'HOMME .....	155
5.5.2 RELATIONS FOURNISSEURS ET SOUS-TRAITANTS .....	155
5.5.3 MECENAT LOGEMENT .....	157
<b>5.6. TABLEAU DE BORD GENERAL.....</b>	<b>158</b>
<b>5.7. CAHIER DE PERFORMANCE .....</b>	<b>162</b>
5.7.1 PERIMETRE ET METHODOLOGIE DE REPORTING POUR LES NOUVEAUX DEVELOPPEMENTS.....	162
5.7.2 INDICATEURS .....	163

## 5 – RESPONSABILITE SOCIALE D'ENTREPRISE

### 5.1. CONTEXTE ET VISION DU GROUPE

#### 5.1.1 Contexte : un secteur en forte mutation

##### **(a) Le marché de l'immobilier : tendances, risques et opportunités**

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 consommations 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 générateur 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,
- 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.

##### **(b) Le Grenelle de l'environnement : un saut technologique nécessaire**

En 2009, le Grenelle de l'environnement définit les premiers objectifs concrets pour préparer les défis environnementaux 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 Altarea Cogedim, promoteur et foncière, l'impact est double :

##### **Améliorer la performance énergétique des bâtiments neufs**

Si la Réglementation Thermique RT2012 généralise le niveau de performance énergétique Bâtiment Basse Consommation (BBC), la future Réglementation Thermique RT2020 imposera la réalisation d'immeubles à énergie positive (BEPOS). Cette prochaine étape marquera une réelle avancée par la recherche d'une très grande sobriété, mais aussi par la compensation du besoin énergétique résiduel.

##### **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 de 38 % les consommations énergétiques de 2012 à 2020. Sa mise en œuvre doit être formalisée dans un prochain décret d'application. Celui-ci 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.

##### **(c) Les exigences 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 essentiellement des partenaires financiers et de notation extra-financière, des investisseurs nationaux et internationaux, des clients des logements, 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'ensembles 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, soucieux d'apprécier les performances réelles des nouveaux projets, des actifs immobiliers existants et de l'entreprise.

## 5.1.2 Vision du Groupe

### (a) Faire émerger la valeur verte

Altarea Cogedim fait du développement durable une opportunité de développement pour ses métiers de promoteur et de foncière en favorisant l'émergence 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 un usage durable 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 gaz à effet de serre (GES).

Afin de faire progresser l'ensemble de sa production, Altarea Cogedim a mis en place quatre indicateurs découlant directement de ces axes de progrès. En 2011, ils ont fait l'objet d'une vérification par un auditeur externe.

Altarea Cogedim s'engage en faveur de la compréhension, de la comparabilité et du caractère incontestable des performances environnementales de ses nouveaux projets pour constituer les facteurs majeurs de valorisation verte pour l'ensemble des clients du groupe.

### (b) Maîtriser notre empreinte environnementale

Altarea Cogedim s'engage à maîtriser et réduire son empreinte environnementale dans chacun de ses domaines d'activité : promoteur, foncière et corporate.

Dans son métier de promoteur, Altarea Cogedim réalise des projets immobiliers de haute ambition environnementale et énergétique tout en réduisant graduellement l'impact de la construction et de la fin de vie des bâtiments. Pour preuve, le groupe a lancé, en 2011, une vague de Bilans Carbone® construction sur les différentes typologies de projets de manière à réduire, aujourd'hui et demain, le poids carbone de chacune de ses réalisations.

En 2010, le groupe a réalisé son premier Bilan Carbone® corporate portant sur son siège social et ses implantations régionales de manière à sensibiliser l'ensemble des collaborateurs à un mode de vie et de travail durable et décarboné.

### **(c) Valoriser tous les talents**

Dans un contexte de forte 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.

### **(d) Favoriser la diffusion des pratiques durables**

Considéré aujourd'hui comme un acteur majeur du « mieux vivre en ville », 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, 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 sa réflexion pour les associer toujours davantage à sa stratégie de développement durable et les installer dans un dialogue quotidien, notamment pour mieux diffuser les pratiques durables.

### **(e) Une démarche transversale et participative**

Co-construite avec les collaborateurs du groupe, la démarche Altagreen 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 de l'entreprise et la performance 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.

## **5.2. GOUVERNANCE**

### **5.2.1 Organisation et fonctionnement**

La Direction du Développement Durable est composée de quatre collaborateurs :

- Un directeur du développement durable, de la communication et des ressources humaines en charge des fonctions transverses du groupe,
- Un responsable du développement durable pour le groupe en charge de l'ensemble de la démarche Altagreen pour les différents métiers et activités,
- Un ingénieur développement durable en charge du reporting environnemental du patrimoine, des Bilans Carbone® exploitation, de la définition et du suivi des plans d'actions pour le métier de foncière,
- Un chargé de communication et développement durable responsabilisé sur les enjeux de communication interne et sur l'organisation de manifestations de développement durable.

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 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, mais non régulières, permettent d'échanger avec eux.

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.

### **5.2.2 Système de Management Environnemental**

Altarea Cogedim met en place, pour l'ensemble de ses équipes de promotion et d'exploitation, des Systèmes de Management Environnementaux adaptés à chaque métier. Ces guides permettent d'améliorer les processus 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.

#### **(a) Système de Management Environnemental construction 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 à l'ensemble de ses opérations en Île-de-France.

#### **(b) Système de Management Environnemental construction 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 HQE, BREEAM ou LEED à chaque étape du projet et d'être accompagné dans le développement et la réalisation des opérations tertiaires du groupe (commerces, bureaux et hôtel).

### **5.2.3 Renforcer les liens avec les partenaires économiques**

Altarea Cogedim fait le choix de tisser des relations pérennes avec ses partenaires économiques, en organisant avec eux des moments d'échanges privilégiés et en réalisant pour eux des publications dédiées.

#### **(a) Investisseurs corporate**

##### **Enjeux**

- Entretenir une relation constructive et régulière avec les investisseurs ou futurs investisseurs d'Altarea Cogedim.
- Présenter la performance économique, environnementale, sociale et sociétale du groupe.

### **Actions 2011**

Dans le cadre des journées investisseurs, le groupe bénéficie de moments privilégiés pour échanger avec les investisseurs nationaux et internationaux, actionnaires ou futurs actionnaires autour de son actualité, sa stratégie, ses réalisations et ses données financières.

En 2011, Altarea Cogedim a lancé le premier exemplaire de la lettre « ACTIONS », la publication semestrielle dédiée aux investisseurs corporate afin de les informer de l'activité du groupe.

### **(b) Clients investisseurs projets**

#### **Enjeux**

- Présenter les projets et actifs immobiliers du groupe, ainsi que l'ensemble de leurs caractéristiques techniques, économiques et environnementales.
- Présenter les possibilités d'intervention et d'accompagnement d'Altarea Cogedim, ainsi que l'ensemble de ses références.

### **Actions 2011**

Dans le cadre de son métier de promoteur et de prestataire de services, Altarea Cogedim réalise des opérations pour des partenaires investisseurs. Outre des réunions régulières, le groupe développe des supports de communication présentant ses savoir-faire, ses références (« Le COMMERCE par Altarea Cogedim », « L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE par Altarea Cogedim »...), et ses possibilités d'interventions et d'accompagnement.

Le groupe intervient également très régulièrement dans les plus grandes manifestations professionnelles de l'immobilier national ou international (MIPIM, SIMI, MAPIC, SIEC).

### **(c) Agences de notation**

#### **Enjeux**

Présenter la performance économique, environnementale, sociale et sociétale du groupe.

### **Actions 2011**

La publication du rapport d'activité et de développement durable et du document de référence est un rendez-vous particulier pour rendre compte de l'activité de l'entreprise. Altarea Cogedim a fait le choix de la transparence pour l'intégralité de son reporting financier et extra financier, pour l'ensemble de ses plans d'actions également, de manière à faciliter la lecture de sa performance et de permettre sa comparabilité.

### **(d) Clients logements**

#### **Enjeux**

- Présenter les projets immobiliers du groupe, ainsi que l'ensemble de leurs caractéristiques techniques, économiques et environnementales.
- Accompagner les clients du groupe et renforcer leur satisfaction.

### **Actions 2011**

Dans le cadre de la réalisation de logements, Altarea Cogedim a renforcé en 2010 et 2011 sa démarche d'accompagnement des clients finaux en créant une direction Qualité Livraison Service Après-Vente. Celle-ci est en charge de l'accompagnement des clients jusqu'à la livraison, veille au respect des standards de qualité du groupe, gère les éventuelles dernières réserves et assure le service après-vente autant que de besoin. Parallèlement à la livraison, Altarea Cogedim remet à l'ensemble de ses clients un « Livret d'accueil » incluant le descriptif technique et environnemental du programme, et un « Livret gestes verts » encourageant un mode de vie et un usage durable du nouveau logement.

Le groupe intervient par ailleurs très régulièrement dans les plus grandes manifestations et salons de l'immobilier national ou régional afin de dialoguer avec ses clients et de présenter l'ensemble de ses programmes immobiliers.

#### **(e) Utilisateurs de bureaux et d'hôtels**

##### **Enjeux**

Accompagner les clients dans la définition de leurs besoins et la réalisation de leurs projets immobiliers.

Présenter les possibilités d'intervention, d'accompagnement et toutes les références du groupe.

##### **Actions 2011**

Altarea Cogedim accompagne les grands utilisateurs dans la définition de leurs besoins et la réalisation de projets sur mesure. Dans le cadre de réunions régulières ou dans les plus grandes manifestations professionnelles de l'immobilier national ou international (MIPIM, SIMI), Altarea Cogedim se positionne comme un partenaire privilégié des grands utilisateurs.

La publication annuelle « L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE par Altarea Cogedim » leur est dédiée. Elle leur présente les domaines d'intervention et les références du groupe en matière d'immeubles de bureaux et d'hôtels.

### **5.3. ENVIRONNEMENT**

L'enjeu environnemental pour Altarea Cogedim se décompose en 3 volets distincts : un premier volet autour de son métier de promoteur, un second autour de son métier de foncière et un dernier autour de son activité composé du siège social et de ses implantations régionales.

Pour s'améliorer sur l'ensemble de ses métiers, le groupe a défini des indicateurs de progrès couvrant l'ensemble de ces enjeux de manière à mesurer et à suivre l'action environnementale de l'entreprise et l'ensemble des progrès réalisés.

L'intégralité des indicateurs RSE du groupe, le détail des périmètres, des formules et des méthodologies de calculs sont disponibles dans le chapitre « Cahier de performances ».

#### **5.3.1 Accroître les performances de toutes les nouvelles réalisations**

Altarea Cogedim souhaite faire progresser l'ensemble des performances environnementales et énergétiques de ses nouveaux projets tout en limitant l'impact environnemental lié à leur développement. Le groupe structure son effort autour de plusieurs axes de progrès pour ses nouveaux projets de commerces, de logements, de bureaux et d'hôtels.

##### **(a) Performance environnementale**

##### **Enjeux**

- Proposer des projets immobiliers conformes aux attentes des clients du groupe.
- Mettre la performance environnementale au service du confort d'usage.
- Réaliser des projets immobiliers à la performance environnementale incontestable.

##### **Actions 2011**

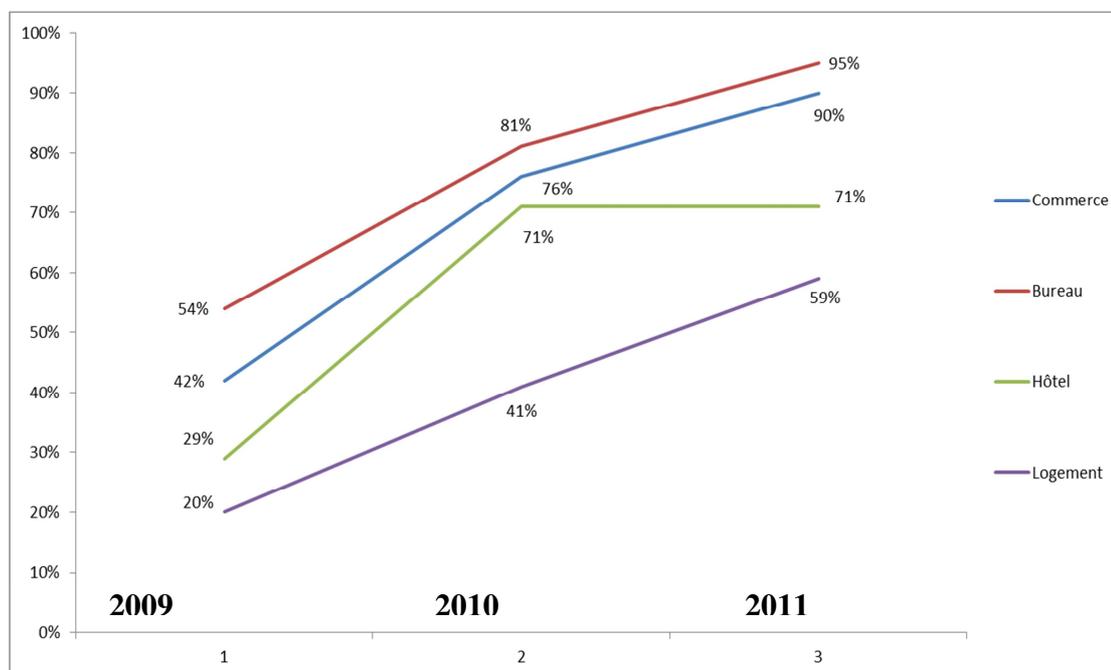
Pour faire progresser les performances environnementales des opérations, Altarea Cogedim a choisi des certifications environnementales ou qualitatives différenciées suivant la typologie de ses projets, pour l'ensemble de sa production. La sélection de ces certifications a été réalisée en fonction de deux critères prépondérants :

- la pertinence du référentiel applicable et du mode d'évaluation,

- les attentes des parties prenantes pour chaque famille de projet.

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.

### Niveaux de performance environnementale des nouveaux projets



Part des surfaces ou du nombre de logements certifiées ou en cours de certification environnementale NF Démarche HQE, Breeam ou Habitat et Environnement sur l'ensemble des opérations bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées dans l'année de référence.

Depuis 2009, le niveau de certification de l'ensemble des nouveaux projets a progressé de manière significative pour les typologies commerces, bureaux et logements par l'engagement de nouvelles opérations faisant l'objet d'une certification environnementales et par la sortie d'opérations non certifiées du périmètre de l'indicateur.

La typologie hôtelière a stabilisé sa performance en 2011 car aucune nouvelle opération n'a été engagée en 2011.

En 2010, le groupe s'est engagé dans une démarche de certification environnementale ou qualitative systématique pour ses nouveaux projets :

- Une double certification environnementale NF bâtiment tertiaire – démarche HQE® et BREEAM pour les nouveaux développements commerciaux ;
- Une certification environnementale NF bâtiment tertiaire – démarche HQE® pour les nouveaux développements de bureaux et d'hôtels ;
- Une certification environnementale NF logement – démarche HQE® pour les nouveaux développements de logements en Île-de-France et une grande partie des logements en régions ;
- Une 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...

### **Axes de progrès**

En 2012, le groupe maintiendra ses engagements pour les opérations de logements, de bureaux et d'hôtels. Il renforcera néanmoins son engagement pour ses nouveaux développements commerciaux en se positionnant exclusivement sur la certification BREEAM avec un niveau « Very Good » à minima.

Parallèlement, Altarea Cogedim lancera une opération de logements pilote de Haute Qualité Sanitaire, dans la continuité de son travail sur la qualité de l'air, le confort visuel et acoustique.

### **(b) Performance énergétique**

#### **Enjeux**

- Renforcer la pérennité des nouveaux développements du groupe en limitant le risque d'obsolescence énergétique.
- Réaliser des projets immobiliers à la performance énergétique incontestable.
- Répondre aux impératifs énergétiques réglementaires et de marché.

#### **Actions 2011**

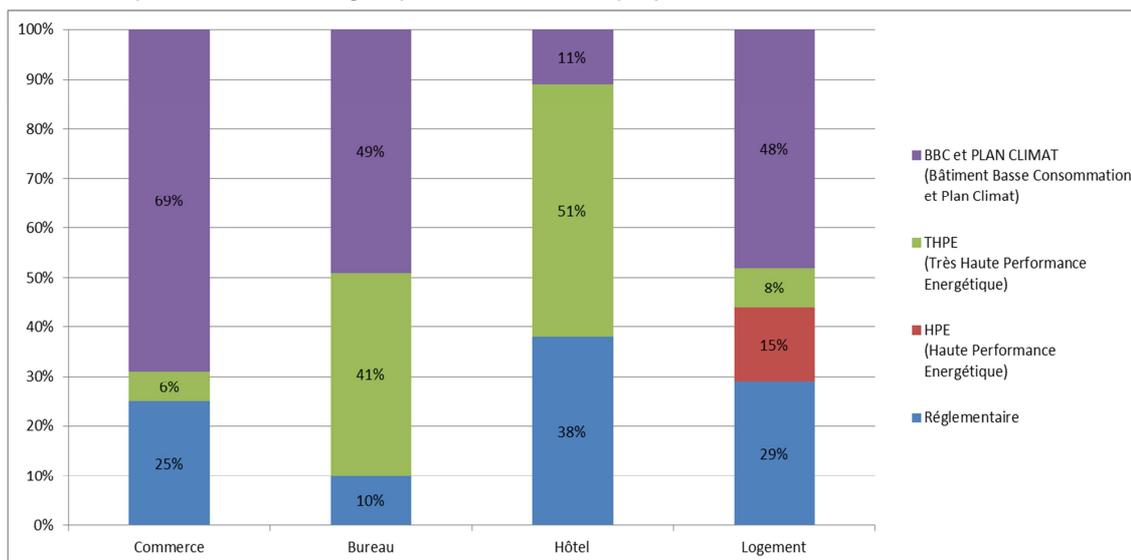
Le positionnement d'Altarea Cogedim est de réaliser des opérations performantes tout en étant le plus conforme à l'usage qui est effectivement fait du bâtiment. Pour cela, le groupe fait le choix de solutions adaptées et durables moins sujettes à l'obsolescence technique à moyen ou long terme.

Depuis 2010, le groupe a généralisé le niveau de performance énergétique Bâtiment Basse Consommation à l'ensemble de ses projets de logements, bureaux, commerces et hôtels. Mais il souhaite faire progresser davantage encore la performance énergétique de ses opérations. Toutes les demandes de permis de construire doivent ainsi se conformer à la réglementation thermique en vigueur. Le groupe a également décidé d'anticiper les exigences des prochaines réglementations thermiques (RT2012) dans le but de proposer des projets immobiliers pérennes pour ses clients et utilisateurs tout en maximisant le confort d'usage.

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 performances énergétiques, qui sont les suivants :

- Réglementaire – Base ;
- Haute Performance Energétique (HPE) – Base améliorée de 10 % ;
- Très Haute Performance Energétique (THPE) – Base améliorée de 20 % ;
- Bâtiment Basse Consommation (BBC) – Base 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.

## Niveaux de performance énergétique des nouveaux projets

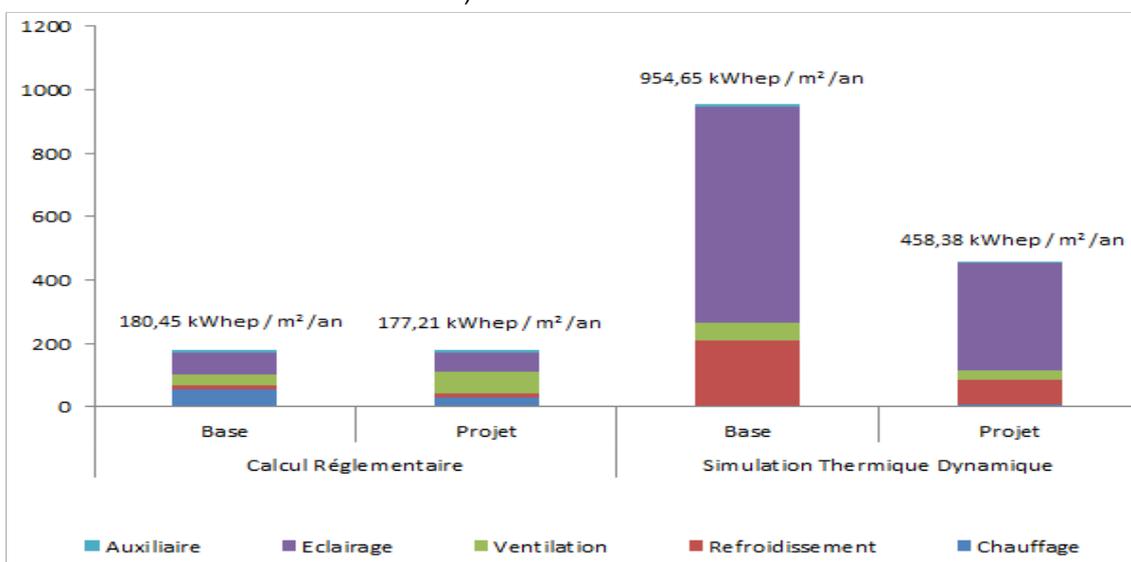


Ventilation des surfaces ou du nombre de logements des opérations bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées en 2011 par label énergétique.

Le groupe s'est engagé, en 2010, à généraliser le niveau de performance énergétique BBC® pour l'ensemble de ses nouveaux projets, toutes typologies confondues. L'entrée dans le périmètre de nouvelles opérations BBC et PLAN CLIMAT 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 du groupe.

Afin d'améliorer la performance de ses opérations et d'apprécier 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 pour les projets de bureaux, de commerces et d'hôtels : elles permettent d'apprécier les futurs besoins énergétiques du bâtiment en intégrant l'apport des utilisateurs avec les puissances réelles installées. La réalisation de ces simulations thermiques dynamiques intervient comme un outil de conception qui permet de définir les caractéristiques d'isolation d'une façade ou de dimensionner les équipements techniques.

### Comparaison Calcul réglementaire et Simulation Thermique Dynamique (Centre Commercial de Villeneuve la Garenne)



## Axes de progrès

Dans les prochaines années, Altarea Cogedim maintiendra son effort de recherche d'une performance énergétique maximisée au service de l'utilisateur. Le groupe prendra de nouveaux engagements de performance énergétique pour ses nouveaux projets quand les contours de la réglementation thermique 2012 pour l'ensemble des nouvelles constructions seront figés.

### (c) Proximité des transports en commun

#### Enjeux

- Connecter les projets du groupe aux différents lieux de vie.
- Favoriser une mobilité moins carbonée par l'usage des transports en commun.

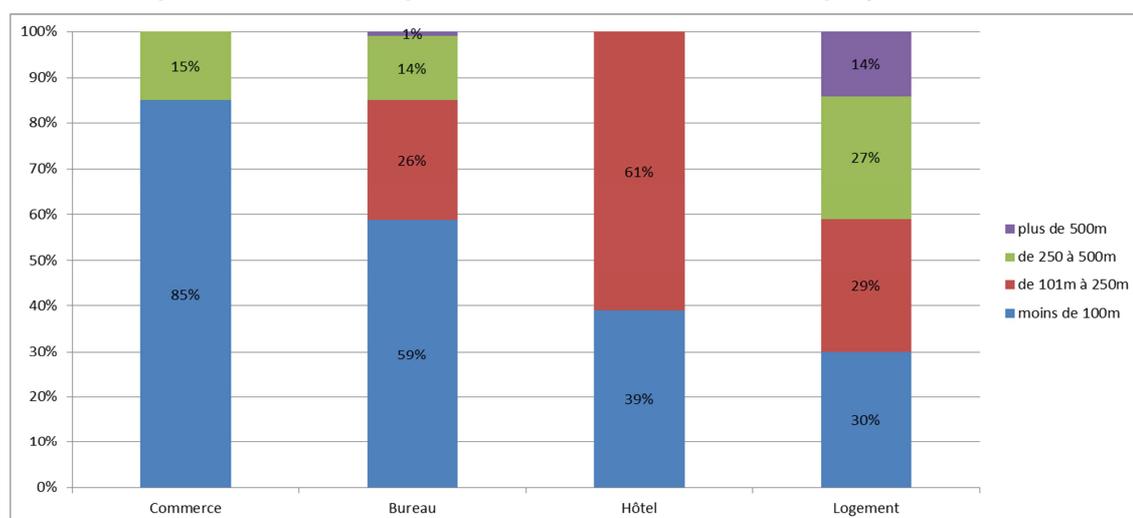
#### Actions 2011

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 ensemble, en facilitant l'accès à des transports doux et à faible impact carbone.

Comme pour les indicateurs « Niveaux de performance environnementale » et « Niveaux de performance énergétique », Altarea Cogedim fait le choix d'être transparent sur la proximité des réseaux de transports pour l'ensemble de ses 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.

#### Niveaux de proximité des transports en commun des nouveaux projets



Ventilation des surfaces ou du nombre de logements des opérations bénéficiant d'un permis de construire, en travaux ou livrées en 2011, par niveaux de proximité en transports en commun.

## Axes de progrès

Dans la continuité de sa stratégie de sélection de foncier, Altarea Cogedim maintiendra son exigence quant à la sélection des emplacements, à l'insertion dans le site et à la proximité des réseaux de transports en commun.

### (d) Empreinte environnementale des constructions

#### Enjeux

- Limiter les émissions de gaz à effet de serre (notamment CO<sub>2</sub>) liées à la construction des nouveaux projets.
- Anticiper l'usage et la fin de vie des bâtiments.

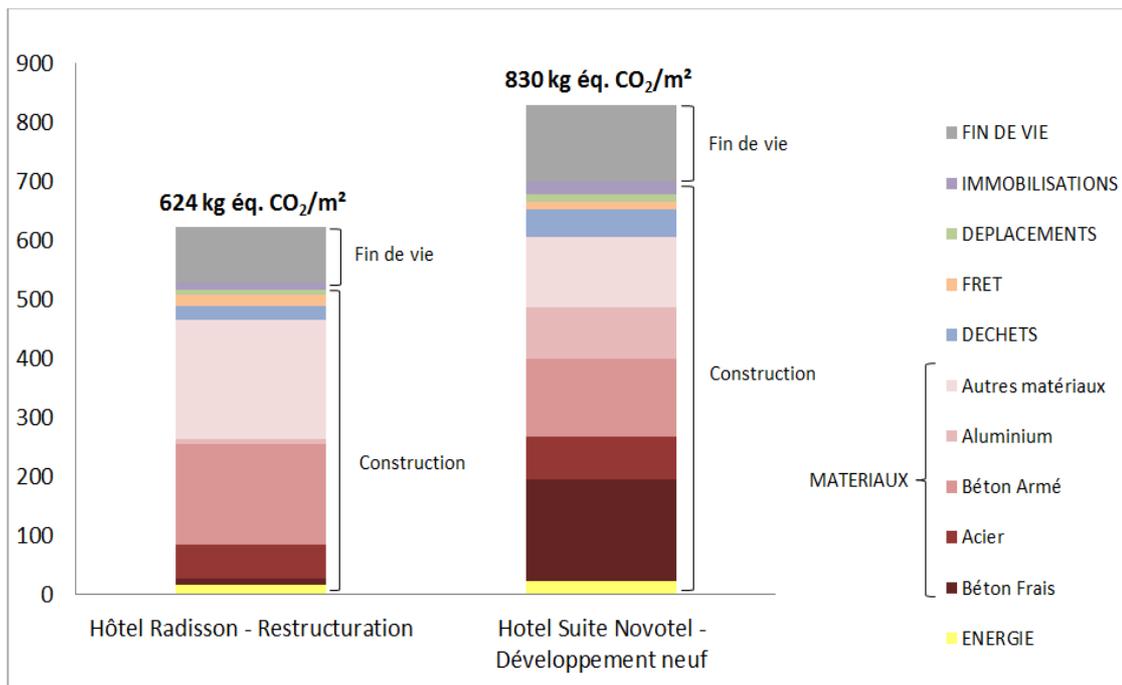
### Actions 2011

Depuis 2010, et de manière renforcée en 2011, Altarea Cogedim s'engage à limiter l'impact environnemental lié à la construction (conception, chantier et fin de vie) de ses projets immobiliers. Pour avancer dans cette démarche, le groupe a lancé une vague de 8 Bilans Carbone® construction sur ses différentes familles de projets. Ne pouvant intervenir que sur les opérations où il est maître d'ouvrage, le groupe lancera des Bilans Carbone® complémentaires sur d'autres développements spécifiques.

Cette démarche permet à Altarea Cogedim d'appréhender l'impact carbone de la construction des projets, de sensibiliser l'équipe projet aux calculs des émissions de gaz à effet de serre et à la collecte d'une information fiable limitant les incertitudes. Suivant le stade d'avancement du projet, le groupe est en mesure d'utiliser des solutions techniques ou des matériaux alternatifs moins émetteurs de CO<sub>2</sub> directement sur l'opération. Dans le cas de la réalisation d'un Bilan Carbone® construction plus précis, mais intervenant à un stade plus avancé de l'opération, l'ensemble des conclusions pourront être répercutées sur les projets suivants de typologies comparables.

Lors des études de faisabilité sur des immeubles existants, la réalisation du Bilan Carbone® construction permet à Altarea Cogedim de dimensionner les économies d'émissions de CO<sub>2</sub> liées à la conservation d'une partie de la structure ou de la façade du bâtiment existant.

### Comparaison du Bilan carbone® construction et fin de vie d'un hotel neuf 4\* et d'un hôtel restructuré 4\*



### Axes de progrès

Convaincu de l'importance de l'enjeu carbone lié à la construction des bâtiments, le groupe s'est engagé pour 2012 à généraliser les Bilans Carbone® construction pour l'ensemble de ses nouvelles opérations de promotion tertiaire d'une surface supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> HON. La réalisation de ces Bilans Carbone® permettra à Altarea Cogedim de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> de la construction et de la fin de vie de ses opérations.

Après avoir réalisé un nombre important de Bilans Carbone® complets (conception, construction, exploitation, fin de vie), le groupe identifie les transports d'usage ou d'exploitation comme le poste majeur des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie des nouveaux projets.

La connaissance des consommations d'énergies futures, associée aux informations sur l'éloignement des transports en commun pour l'ensemble des projets, permettra à Altarea Cogedim d'évaluer l'impact de l'usage ou de l'exploitation sur les différentes familles de projets de bureaux, de commerces, de logements et d'hôtels. Ce prolongement permettra, à terme, de quantifier l'intensité carbone d'usage d'un bâtiment à travers son exploitation en fonction de sa situation géographique, sa taille, son nombre d'usagers et de visiteurs et sa fonction.

### **(e) Eau et Biodiversité**

#### **Enjeux**

- Limiter l'imperméabilisation des sols.
- Respecter la faune et la flore locale et introduire la biodiversité dans les nouveaux projets.

#### **Actions 2011**

Pour la typologie commerciale, très consommatrice d'espace, 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 débit de fuite dans les réseaux locaux. La majorité des projets commerciaux du groupe intègre des équipements de récupération d'eau de pluie pour l'arrosage, le nettoyage des sols et les sanitaires.

Par ailleurs, afin de maîtriser l'impact de ses réalisations, Altarea Cogedim réalise des études sur la biodiversité du site avec un écologue pour ses projets significatifs. Intégrée dans les certifications environnementales, la prise en compte de la faune et la flore locale fait partie intégrante du cahier des charges transmis à l'équipe de maîtrise d'œuvre pendant la phase de programmation.

#### **Axes de progrès**

Le groupe maintiendra son effort pour continuer de relever les enjeux de gestion de l'eau, d'imperméabilisation des sols et de biodiversité sur ses nouveaux projets, en systématisant le travail avec un écologue sur ses nouveaux développements commerciaux.

### **5.3.2 Corporate**

Le volet corporate s'applique à l'ensemble des implantations utilisées par les salariés d'Altarea Cogedim pour assurer l'activité du groupe : le siège social, les 9 implantations régionales, l'implantation en Italie et l'implantation en Espagne.

Altarea Cogedim est utilisateur locataire de l'ensemble de ses locaux et ne bénéficie pas d'un audit environnemental annuel des immeubles utilisés. Toutefois, le groupe réalise lui-même un suivi des déchets de son siège social, alors que les informations concernant l'énergie et l'eau lui sont transmises annuellement par le propriétaire du siège.

#### **(a) Energie**

##### **Enjeu**

Maîtriser et réduire les consommations énergétiques du siège social.

## Actions 2011

Les consommations d'énergie annuelles du siège social transmises par le propriétaire s'élèvent à 4 609 MWh d'énergie primaire, soit 559 kWh d'énergie primaire par m<sup>2</sup> et 8 115 kWh d'énergie primaire par collaborateur du siège.

## Axes de progrès

Le groupe renforcera la politique environnementale de ses implantations régionales et de son siège social en sensibilisant ses collaborateurs par une nouvelle campagne de communication interne. Outre les éco-gestes, celle-ci précisera l'ensemble des évolutions de la démarche Altageen, ainsi que les nouveaux engagements pour chaque métier.

## (b) Empreinte carbone

### Enjeu

Quantifier et réduire les émissions de gaz à effet de serre (CO<sub>2</sub> notamment) liées aux consommations énergétiques du siège social.

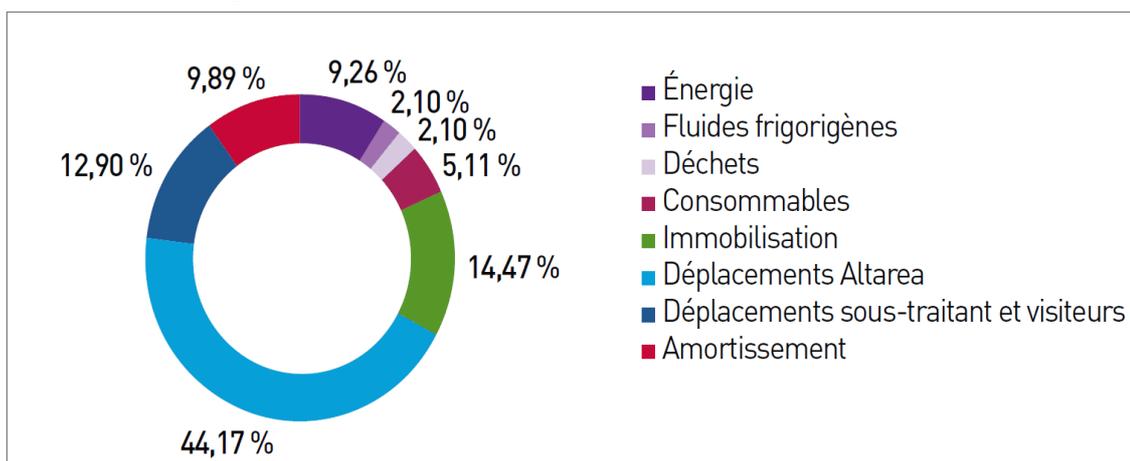
Plus généralement, quantifier et réduire les émissions de gaz à effet de serre (CO<sub>2</sub> notamment) de l'empreinte corporate du groupe.

### Actions 2011

Les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie annuelles du siège social s'élèvent à 252 tonnes d'eCO<sub>2</sub>, soit 31 kg d'eCO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> et par an et 443 kg d'eCO<sub>2</sub> par collaborateur du siège.

Par ailleurs, Altarea Cogedim a réalisé, pour la première fois en 2010, le Bilan Carbone® de son volet Corporate. Le groupe a profité de 2011 pour informer et sensibiliser l'ensemble de ses collaborateurs à ce premier calcul en détaillant les postes pris en compte. Ce Bilan Carbone® 2010 intègre l'ensemble des postes liés aux immeubles utilisés par les salariés du groupe, les consommables, les énergies et fluides, ainsi que les déplacements des visiteurs et des collaborateurs.

### Bilan Carbone ® groupe (Volet Corporate)



Ce Bilan Carbone® 2010 a permis de mettre en avant un résultat de 4,87 tonnes d'eCO<sub>2</sub> par collaborateur et de 3 419 tonnes d'eCO<sub>2</sub> par an pour les émissions globales.

Dans ce contexte, des actions de réduction des émissions ont été mises en place dès 2010. Les émissions de CO<sub>2</sub> de la flotte des véhicules de direction et de fonction sont ainsi passées de 166,7 g de CO<sub>2</sub> moyen par km en 2008 à 141,3 g de CO<sub>2</sub> moyen par km en 2011. Trois véhicules de prêt destinés aux déplacements professionnels des collaborateurs pendant la journée favorisent de plus l'usage des transports en commun pour les déplacements entre le domicile et le travail.

### **Axes de progrès**

Conformément aux prochaines impositions réglementaires, le groupe lancera en 2012 un nouveau Bilan Carbone® pour son empreinte Corporate.

Parallèlement, Altarea Cogedim renforcera ses efforts relatifs à l'abaissement des émissions de CO2 de sa flotte de véhicules en faisant passer son critère de sélection de 150 g de CO2 par km en 2011 à 140 g de CO2 par km en 2012.

### **(c) Eau**

#### **Enjeu**

Maîtriser et réduire les consommations d'eau du siège social.

#### **Actions 2011**

Les consommations 2011 d'eau du siège social transmises par le prioritaire s'élèvent à 3 839 m3, soit 465 litres par m2 et 6 759 litres par collaborateur du siège.

### **Axes de progrès**

Le groupe renforcera la politique environnementale de ses implantations et de son siège social en sensibilisant ses collaborateurs par une nouvelle campagne de communication interne.

### **(d) Déchets**

#### **Enjeu**

Maîtriser, réduire et valoriser la production de déchets du siège social.

#### **Actions 2011**

La production 2011 de DIB (Déchets Industriels Banals) annuelle du siège social s'élève à 251 m3, soit 30 L par m2 et 442 L par collaborateur du siège.

La production 2011 de déchets papiers et cartons annuelle du siège social s'élève à 343 m3, soit 42 L par m2 et 605 L par collaborateur.

Le groupe a mis en place une politique de recyclage et a sélectionné un prestataire pour réaliser la valorisation énergétique d'une partie de ses déchets.

### **Axes de progrès**

Le groupe renforcera la politique environnementale de ses implantations et de son siège social en sensibilisant ses collaborateurs par une nouvelle campagne de communication interne.

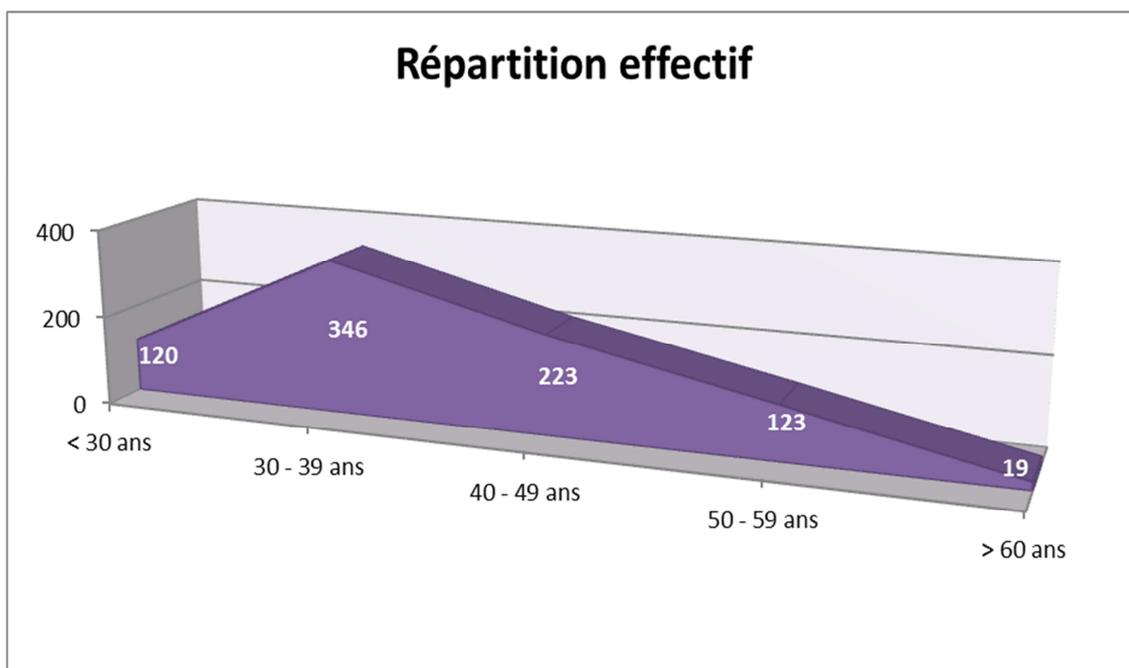
## **5.4. SOCIAL**

Toutes les données sociales sont hors effectifs de RueDuCommerce dont l'intégration dans le groupe est postérieure au 31 décembre 2011.

### **5.4.1 Recrutement / Emploi**

#### **(a) Une politique de recrutement active**

Les effectifs ont cru de 12 % entre 2010 et 2011, composés au 31 décembre 2011 de 831 collaborateurs et collaboratrices en CDI. Sur les 146 embauches effectuées, 73 % ont concerné des cadres et près de 27 % des non-cadres, soit un reflet fidèle de la ventilation des effectifs. L'ancienneté moyenne reste stable, à 6 ans, la pyramide des âges étant actuellement la suivante :



L'intégration des nouveaux collaborateurs représentant un enjeu important, un module complet d'intégration a été mis en place en 2011. À ce titre, les périodes d'essai ont permis de confirmer l'embauche initiale dans 93 % des cas. Bien que limité, le recours aux contrats à durée déterminée s'est avéré nécessaire en 2011 pour faire face à deux besoins principaux :

- les remplacements, dans le cadre de 17 congés maternité,
- un surcroît temporaire d'activité, qui a donné lieu à 29 contrats.

Au total, 60 CDD ont été enregistrés sur l'année 2011, dont 29 étaient encore en cours au 31 décembre 2011. Parmi eux, 14 ont depuis été intégrés avec succès dans le groupe en CDI.

#### **(b) Un investissement dans les jeunes talents**

La formation et l'emploi des jeunes représentant un enjeu national, Altarea Cogedim développe des liens avec les écoles et filières de formation et accueille des jeunes en début de carrière. En 2011, 33 jeunes ont été pris en charge dans le cadre de stages ; avec à la clé, pour trois d'entre eux une embauche. Par ailleurs, 7 jeunes ont bénéficié d'un contrat de professionnalisation et 7 d'un contrat d'apprentissage. Une partie de ces contrats se prolonge sur l'année 2012. L'attractivité croissante du groupe a des répercussions sur les candidatures reçues : 1 861 ont été traitées en 2011, contre 1 258 en 2010, via la plateforme internet, soit une progression de 48 %. Ce sourcing diversifié - sans compter la participation à des salons étudiants et de l'emploi - contribuera à renforcer un vivier de jeunes talents en début de carrière avec, en parallèle, l'expérience réussie d'accompagnement par des tuteurs seniors.

#### **(c) La gestion des départs naturels**

Le taux de départ (1) a été de 7,54 % en 2011, en baisse significative par rapport aux années précédentes (12 % en 2010 notamment), soit 60 départs. Le motif principal est la démission (43 %), tandis que 16 ruptures conventionnelles ont été conclues. Sur l'ensemble des départs, un seul fait l'objet d'un recours aux Prud'hommes pour des motifs de rupture de la période d'essai. Pour sa part, le turnover (2) se situe à 12,94 %. Quatre collaborateurs ont quitté le groupe pour créer leur propre activité. Altarea Cogedim a décidé d'aider chacun d'entre eux au démarrage ou au développement de leur entreprise. L'absentéisme - qui inclut les arrêts maladie et les accidents du travail - est resté faible, à 2,09 %.

Un taux sensiblement identique d'une année sur l'autre. Parmi les motifs d'absentéisme, la maladie représente la quasi-totalité des cas.

- Taux de départ : nombre de départs au cours de la période par rapport à l'effectif moyen
- Taux de turnover : [(nombre total de départs + nombre total de recrutements sur la période) / 2] / effectif moyen sur la période

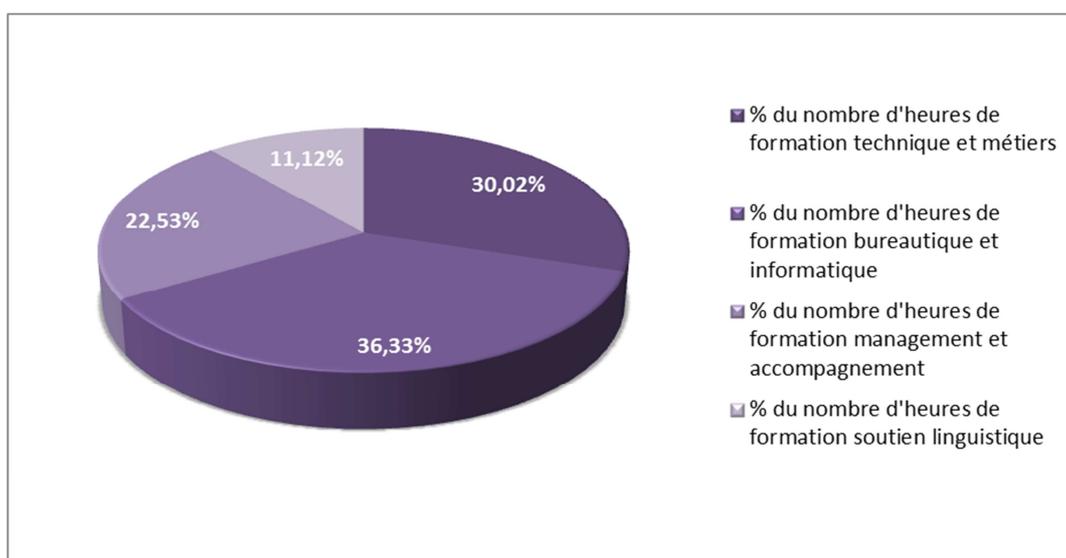
#### 5.4.2 Formation / Développement des compétences

##### (a) Une politique de formation constante

Altarea Cogedim a consacré 1,9 % de sa masse salariale à la formation (1 002 237 euros, y compris les salaires chargés des bénéficiaires), soit 157 588 euros de plus qu'en 2010.

En 2011, 50 % des salariés ont bénéficié d'au moins une action de formation. Le nombre moyen d'heures de formation par salarié a été de près de 11 heures, contre 8,6 en 2010. Au total, 8 392 heures de formation ont été dispensées, tous salariés confondus, pour 1 019 stages suivis en partie dans le cadre de la plateforme commune de formation au sein du groupe.

##### Ventilation des heures des heures de formation



Un accent particulier a été mis sur les formations managériales ; elles ont représenté plus de 22 % des heures de formation en 2011, afin que les managers des trois lignes d'activité partagent les mêmes méthodes et valeurs managériales. Cet effort est notable depuis 3 ans et a représenté 3 635 heures de formation.

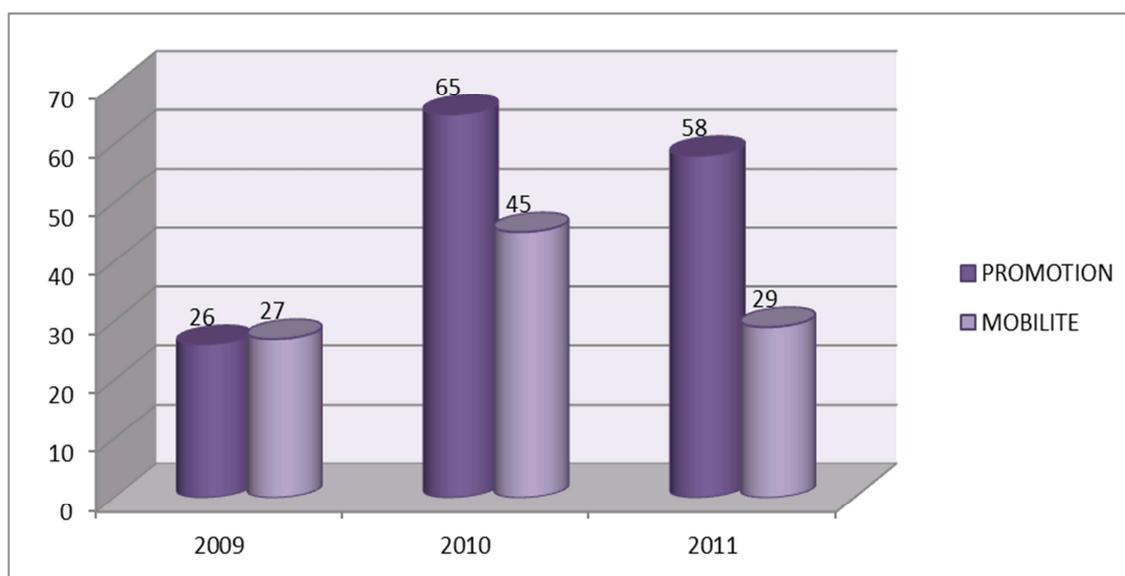
##### (b) Une information en soutien

En complément des actions de formation, Altarea Cogedim a mis en place un cycle de conférences internes dénommées « les Jeudi d'ALTEREGO », présentant les métiers, réalisations et projets du groupe. Quatre conférences se sont tenues en 2011, réunissant 160 personnes au siège. Depuis juillet 2009, 11 conférences ont ainsi été organisées. Elles complètent utilement le dispositif de communication interne qui combine un intranet (ALTEREGO.net), un magazine trimestriel (ALTEREGO le mag) et des réunions/conventions à des rythmes adaptés à l'actualité du groupe. En 2012, une réflexion sera menée pour mieux diffuser cette formule sur les entités régionales.

### (c) L'évolution encouragée

C'est au cours de la traditionnelle campagne d'entretiens annuels que les besoins en formation et les perspectives d'évolution sont abordés. En 2011, 600 entretiens ont été réalisés, formalisés et traités. Les synthèses des entretiens sont communiquées aux managers, lesquels sont ensuite sollicités pour "prioriser" les actions individualisées de formation. L'objectif en 2012 est de continuer à approfondir la démarche, en visant un taux de couverture de ces entretiens de 85 % pour les salariés ayant au moins 6 mois d'ancienneté dans le groupe (contre 80 % en 2011). Cette revue systématique, couplée aux priorités opérationnelles du groupe, contribue à la dynamique de la mobilité et des promotions. Si 87 salariés ont bénéficié en 2011 d'une mobilité ou d'une promotion, ce sont au total 250 personnes en 3 ans qui ont tiré parti de cette dynamique, soit près d'un salarié sur 3.

#### Promotions et mobilités



#### 5.4.3 Rémunérations

Depuis trois ans, le travail de refonte progressive de la grille des rémunérations permet de mieux qualifier les indicateurs présentés ci-après.

Le salaire moyen brut (hors part variable) s'élève à 56 252 euros fin 2011, contre 54 632 euros à fin décembre 2010. La part variable a représenté 11 % de la rémunération (contre 9,62 % en 2010). Cette progression tient à deux facteurs : le travail de mise en cohérence des rémunérations variables et la volonté de distribuer des primes plus importantes en raison des résultats obtenus, dans un contexte économique et concurrentiel difficile. Par ailleurs, au titre de l'exercice 2011, l'intéressement s'est élevé à 7,5 % des salaires bruts. Au-delà du versement de dividendes aux salariés, dont la plupart sont actionnaires de l'entreprise, la prime de partage des profits a été mise en place : au prorata de son temps de présence, chaque collaborateur ayant plus de 3 mois d'ancienneté a reçu 300 euros bruts en novembre 2011.

#### 5.4.4 Diversité

Trois axes sont développées depuis plusieurs années : la parité hommes femmes, la prise en compte du handicap et les actions en direction des seniors.

##### (a) La parité progresse

Le dispositif permettant aux femmes de construire un parcours professionnel équivalent à celui des hommes a été poursuivi, avec des acquis en progression. Les femmes représentent 42,7 % des cadres de l'entreprise, contre 39 % au niveau national. En 2011, 36 % des promotions et 66 % des mobilités ont bénéficié à des femmes, tandis que 54 % des stages de formation ont profité aux collaboratrices. La part des femmes dans les recrutements est également un révélateur : 59 % des embauches en 2011 ont concerné des femmes, le pourcentage de celles-ci dans les recrutements de cadres ayant atteint 47 %. Plus généralement, la mise en œuvre d'accords Parité au sein du groupe donnera un cadre d'action plus large.

##### (b) La politique handicap se structure

Au 31 décembre 2011, 4 salariés étaient en situation déclarée de handicap, contre 1 collaborateur en 2010. Parmi eux, une personne supplémentaire s'est signalée en 2011, un salarié a été mis à disposition par une entreprise extérieure et un collaborateur a été accueilli en CDI au sein d'une des directions fonctionnelles du groupe.

Une politique d'accompagnement et de sensibilisation s'est mise progressivement en place. À titre d'exemple, plusieurs actions ont été engagées dont l'organisation d'une réunion d'information sur le handicap en entreprise, en présence du médecin du travail, à laquelle une trentaine de salariés a participé ou encore la création d'une rubrique dédiée dans l'intranet. Parallèlement, une information sur le handicap a été diffusée au cours des « Rendez-vous RH », entre février et mars 2011, où se réunissent tous les managers par ligne d'activité. Cet accompagnement continuera en 2012, en liaison également avec les représentants du personnel qui ont été associés en amont de la réflexion. Le recours à des fournisseurs issus du réseau ESAT sera parallèlement poursuivi et diversifié.

##### (c) L'application des accords seniors

Deux axes des accords signés en 2010 ont été plus particulièrement suivis. L'objectif de mise en place de 6 tuteurs a été dépassé. Au 31 décembre 2011, 14 tuteurs seniors accompagnent, sur la base du volontariat, un jeune professionnel pour sa première prise de poste ou un collaborateur en place ayant bénéficié d'une mobilité ou d'une promotion importante, afin de dispenser conseils et appuis pour bien intégrer toutes les dimensions des nouvelles responsabilités. Par ailleurs, des courriers ont été adressés aux personnes concernées pour leur proposer un entretien de seconde partie de carrière. Cette démarche suscite encore peu d'intérêt, un seul entretien ayant abouti à une mobilité interservices.

Plus largement, la pratique bien ancrée des entretiens annuels a déjà offert une ouverture et des possibilités d'échanges, même si ceux-ci n'ont pas la même finalité. La démarche n'en sera pas moins poursuivie.

#### 5.4.5. Représentation du personnel et dialogue social

Les salariés français d'Altarea Cogedim (hors RueDuCommerce) sont répartis au sein de deux unités économiques et sociale (UES) : l'UES Altarea et l'UES Cogedim. Si tous les collaborateurs sont couverts par une convention collective, les effectifs Promotion sont sous la convention de la promotion immobilière et ceux dédiés à l'activité de foncière ainsi que les équipes de vente sont sous la convention nationale de l'immobilier. Le nombre total de représentants du personnel pour les 2 UES et leurs instances respectives s'élève à 35. L'année 2011 a d'abord été l'année du renouvellement complet des représentants du personnel (CE, CHSCT, DP) au niveau des deux UES.

Au-delà des sujets obligatoires et récurrents, les instances représentatives ont notamment traité les thèmes suivants : la croissance du groupe (nouvelles acquisitions, création de filiales régionales), la signature de nouveaux accords triennaux d'intéressement et la prime de partage des profits.

## 5.5 SOCIÉTAL

### 5.5.1 Éthique et Droits de l'Homme

Altarea Cogedim a mis en œuvre une charte éthique validée par les deux comités d'entreprise du groupe. La charte éthique 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 : systèmes d'information, téléphonie, règles à observer par une société cotée...

Dans le cadre de la charte éthique, un déontologue a été nommé.

Une réflexion est actuellement menée par l'audit et le contrôle interne sur la définition de processus (marchés de travaux...) pour certains points de la charte éthique.

### 5.5.2 Relations fournisseurs et sous-traitants

#### (a) Démarche « Achats responsables » en interne

Depuis trois ans, Altarea Cogedim poursuit des efforts de réduction des coûts sur différents postes de l'entreprise : déplacements, gestion du courrier, flotte automobile, papier, abonnements presse... Aux objectifs chiffrés à moyen et long termes, le groupe préfère le « step by step », avec un ajustement des exigences chaque année.

#### Locations immobilières

Les emplacements de stationnement ont diminué (7 % en moins depuis 2009), dans les parkings du Siège social et du parking Matignon ou le groupe loue des places complémentaires .

Le groupe poursuit un travail de pédagogie visant à encourager le personnel sur l'intérêt d'emprunter les transports en commun, de ne pas prendre systématiquement son véhicule pour venir travailler.

#### Déplacements

En 2010 et 2011, un système de visioconférence au Siège et dans les adresses régionales (hors centres commerciaux) a été mis en place.

Les collaborateurs sont incités à utiliser en priorité le train (en 2e classe) pour des trajets de moins de 3 heures.

Il a été créé une catégorie « grands voyageurs » au sein de l'entreprise pour les collaborateurs se déplaçant fréquemment : négociation des tarifs avec la SNCF et avec des chaînes hôtelières pour les nuitées.

#### Affranchissement du courrier

Le groupe a fait le choix de la Lettre verte de La Poste. Un choix motivé par l'intérêt à la fois économique (coût réduit) et environnemental (engagement de La Poste à polluer moins en contrepartie d'un allongement léger de la durée de distribution) de ce produit.

#### Gestion du papier

Depuis 2010, le papier photocopie du siège social est entièrement éco-responsable : 50% est recyclé et 50% issu de forêts durablement gérées.

Le papier 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. Le travail de suppression des doublons dans les listings d'abonnements a été poursuivi.

### **Petite épicerie**

Près de 50 % des produits référencés et commandés sont équitables.

## **(b) Démarche « Achats responsables » vers l'extérieur**

### **Les processus internes de bonnes pratiques**

Afin de mieux faire respecter dans les appels d'offres les critères de qualité, d'esthétique, de coût et d'achat responsable, la Direction des Marchés d'Altarea Cogedim s'est dotée d'une équipe dédiée.

L'interlocuteur principal de cette équipe est chargé de rédiger des cahiers de prestations pour 4 niveaux de gamme. Ces documents sont ensuite diffusés à l'ensemble des responsables de programmes et d'achats qui, eux-mêmes, les transmettent aux prestataires de maîtrise d'œuvre. Ainsi, l'ensemble des intervenants applique les bonnes pratiques et les choix des prestations dans les programmes du groupe.

Les fournisseurs choisis participent à l'élaboration de ces documents et font évoluer leur prestation en fonction des critères demandés par Altarea Cogedim. En particulier, sont étudiées les fiches de déclaration environnementale et sanitaire (FDES) et la politique de développement durable du fournisseur.

### **Le dispositif « chantier propre »**

Altarea Cogedim veut inciter les entreprises sous-traitantes de construction à respecter la cible 3 « chantier à faibles nuisances », l'une des 14 cibles de la démarche HQE.

Le groupe a engagé une modification de son cahier des clauses générales et de ses contrats avec ses prestataires pour imposer la démarche « Chantier propre » sur tous ses chantiers, sans exception.

Le dispositif « Chantier propre » sera opérationnel avant la fin 2012. Il prend en compte l'information des riverains, la formation et l'information du personnel, les produits dangereux, la gestion des déchets, le bruit, les pollutions diverses (sols, eau, air, visuelle), le trafic et comporte un volet supplémentaire pour la pénibilité du travail (mise en service des ascenseurs pendant la phase chantier, par exemple).

### **Le site « Place des marchés »**

Altarea Cogedim souhaite favoriser les échanges avec ses prestataires dans le domaine de la construction : architectes, bureaux d'études, entrepreneurs.

Le groupe a mis en place la plateforme Internet « Place des marchés » qui permet aux prestataires de faire acte de candidature aux appels d'offres du groupe et offre des outils simplifiant leurs démarches : accès direct à leur fichier (coordonnées, collaborateurs, activités...), « boîte à plans » permettant de télécharger les documents et évite ainsi la manipulation de « tonnes de papier » nécessaires lors des appels d'offres...

À compter du 15 février 2012, la « place des marchés » devient commune à Altarea et à Cogedim ([www.altareacogedim-marchés.com](http://www.altareacogedim-marchés.com)).

### 5.5.3 Mécénat logement

Altarea Cogedim a décidé de capitaliser sur son savoir-faire de promoteur et de foncière en engageant un partenariat avec Habitat & Humanisme pour trouver une réponse par le logement aux populations défavorisées.

Une première convention partenariale de 3 ans (2008-2010) a été signée sur un engagement financier global de 1,1 M€. Elle a notamment permis :

- l'ouverture d'une première résidence sociale, en 2010, qui accueille des personnes sorties de l'urgence et intégrées dans un parcours de réinsertion personnelle et sociale ;
- le financement de deux postes spécialisés au sein de l'association (un poste de gestionnaire locatif et un poste de prospecteur foncier).

Une deuxième convention de 3 ans (2011-2013), portant sur un engagement financier global de 1,4 M€, affiche les objectifs suivants :

- l'ouverture de deux autres résidences sociales (dont une en 2012) ;
- l'ouverture d'une résidence intergénérationnelle, en 2013 ;
- le financement d'un 3e poste spécialisé ;
- le développement au sein d'Altarea Cogedim d'un mécénat de compétences au service d'Habitat & Humanisme (expertise technique et juridique...) ;
- l'organisation d'opérations de sensibilisation grand public et de collectes de fonds, notamment par le biais d'animations dans les centres commerciaux du groupe.

## 5.6. TABLEAU DE BORD GENERAL

TABLEAU DE BORD						
Thème	Enjeux	Objectifs	Actions 2011			
Stratégie et Gouvernance	Organisation et Fonctionnement	Définir et déployer la stratégie RSE	Mise en place d'une direction du développement durable dédiée et d'un réseau des référents développement durable			
	Système de Management Général	Développer les Systèmes de Management Environnementaux pour les métiers de promoteur et de foncière	Maintien et certification NF Logement du "Guide des bonnes pratiques logement" pour le développement et la réalisation des opérations de logements			
			Déploiement du "Guide des bonnes pratiques environnementales tertiaires" aux activités de construction tertiaire du Groupe intégrant les certifications NF Bâtiment tertiaire - démarche HQE®, BREEAM et LEED			
Economie	Relation client et partenaires économiques	Réaliser des publications ciblées à destination des clients et partenaires économiques du Groupe	Définition du premier protocole de reporting des indicateurs environnementaux			
			Publication de la lettre semestrielle "ACTIONS" à destination des investisseurs corporate et des partenaires financiers			
			Publication de la lettre semestrielle "LE RENDEZ-VOUS RETAIL" à destination des enseignes des centres commerciaux			
			Réalisation de la publication "L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE par Altarea Cogedim" destinée aux investisseurs des nouveaux développements bureaux et hôtels			
			Réalisation de la publication "LE COMMERCE par Altarea Cogedim" destinée aux investisseurs des centres commerciaux			
			Publication du "Rapport Annuel d'Activité et de Développement Durable" et du "Document de référence" à destination de l'ensemble des parties prenantes du Groupe			
	Développer le partenariat avec les locataires	Généralisation du bail vert à l'ensemble des nouveaux baux et à tous les renouvellements avec un objectif de 25% de baux vert au 31/12/2011				
	S'assurer de la satisfaction des clients de logements	Mise en place de la démarche service après-vente qualité livraison auprès des clients de logements				
	Prospective et innovation	Anticiper les mutations sociétales et de consommation des clients	Création d'un observatoire des modes de vies durables	Maintien de la stratégie d'enquête de satisfaction auprès des clients de logements		
				Développement d'un processus de reporting environnemental conforme au supplément sectoriel immobilier GRI CRESS		
				Vérification par un tiers externe des données environnementales du patrimoine		
	Valeur verte du patrimoine	Mesurer les performances environnementales du patrimoine	Vérifier la fiabilité des données du Groupe	Adaptation de la certification NF Bâtiment tertiaire - Démarche HQE® Exploitation au centre commercial Okabé		
				Certifier la performance environnementale du patrimoine en exploitation	Généralisation de la certification NF Logement pour tous les nouveaux projets de logements	
					Généralisation de la certification environnementale NF Logement - Démarche HQE® pour tous les nouveaux développements de logements en Ile de France	
	Valeur verte des nouveaux développements	Réaliser des opérations immobilières à la performance environnementale certifiée	Généralisation de la certification environnementale NF Bâtiment tertiaire - Démarche HQE® pour tous les nouveaux développements de bureaux		Généralisation de la certification environnementale NF Bâtiment tertiaire - Démarche HQE® et la certification BREEAM pour tous les nouveaux développements de centres commerciaux	
Améliorer les qualités sanitaires des nouveaux projets				Participation au projet HQE® Performance en partenariat avec l'association HQE avec deux opérations de bureaux engagées		
					Mise en place de deux groupes de travail transversaux sur le thème de la qualité de l'air et du confort acoustique	
Renforcer la performance énergétique des nouveaux développements				Généralisation du label énergétique BBC Effinergie 2005®, à minima, pour les nouveaux développements de logements	Généralisation du niveau de performance énergétique BBC Effinergie 2005®, à minima, pour les nouveaux développements de commerces et de bureaux	Attention et exigence dans le choix des sites et dans la proximité des réseaux de transports en communs
Social				Mécénat	Mener une politique de soutien dans le secteur du logement et de la formation	Renforcement du mécénat de compétence dans le cadre du partenariat avec Habitat et Humanisme
	Soutenir l'émergence des futurs talents	Poursuite de la participation active dans la fondation Palladio				
		Organisation du prix Cogedim de la première œuvre sur l'opération "le Jardin d'écriture" à Paris (13e)				
	Mode de vie durable	Favoriser un mode de vie durable pour les collaborateurs	Mise en place de livraisons de paniers de fruits et légumes de saison à destination des collaborateurs du siège via la société "Fresh Corner"	Mise à disposition de 3 véhicules de prêt pour les déplacements professionnels pour favoriser l'usage des transports en commun pour les déplacements domicile travail		
				Mise en œuvre d'une charte éthique remise à chaque collaborateur lors de son entrée dans l'entreprise. Nomination d'un déontologue d'entreprise		
Ethique des affaires	Garantir l'éthique des pratiques des collaborateurs	Mise en place du site www.altareacogedim-marchés.com, plateforme permettant la dématérialisation des appels d'offres, le référencement et la sélection des prestataires et partenaires de la construction en fonction de leurs références et de leur expérience				
Social	Diversité	Accompagner les collaborateurs	Désignation de 14 tuteurs volontaires (pour partie profils séniors) au lieu de 6 en objectif initial			
			Sensibiliser au handicap	Plan de sensibilisation, réunion d'information pour les salariés, création d'une rubrique dédiée dans l'intranet et sensibilisation des managers		
	Emplois et compétences	Sensibiliser au développement durable	Formation	Poursuite de la politique de sensibilisation au développement durable lors des journées d'intégration organisées pour les nouveaux collaborateurs		
				Entretiens annuels	Traitement et valorisation des demandes de formation lors des entretiens annuels	
				Communication et échange	Entretiens annuels	Poursuite de la démarche pour les collaborateurs d'une ancienneté supérieure à 6 mois
						Organisation de 5 conférences présentant les métiers du groupe "les jeudi d'AlterEgo"
				Organisation de 10 "rendez-vous RH" avec les managers		

Niveau de réalisation	Engagements et Objectifs 2012	Indicateurs clés
100%	Poursuivre la démarche	NA
100%	Poursuivre la démarche et renouveler le droit d'usage de la marque NF Logement auprès de CERQUAL	
50%	Former les équipes de développement et opérationnelles au "Guide des bonnes pratiques environnementales tertiaires"	NA
100%	Concevoir et mettre en place un Système de Management Environnemental pour l'exploitation du patrimoine, le "Guide des bonnes pratiques d'exploitation" (2012/2013)	
100%	Poursuivre la démarche	
100%	Poursuivre la démarche	
100%	Poursuivre la démarche	NA
100%	Poursuivre la démarche	
100%	Poursuivre la démarche	
100%	Obtenir un taux de couverture de 65% de baux verts pour le patrimoine au 31/12/2015	Nombre et taux de couverture du bail vert pour le patrimoine
100%	Poursuivre la démarche	
25%	Repositionner la démarche par l'envoi systématique de formulaires d'enquêtes par l'intermédiaire du conseil syndical de l'opération	NA
25%	Poursuivre la démarche	NA
100%	Poursuivre la démarche	NA
100%	Poursuivre la démarche	Nombre d'indicateurs vérifiés par un tiers externe
20%	Repositionner l'engagement par l'étude du référentiel BREEAM IN USE pour notre patrimoine	NA
100%	Poursuivre la démarche	
100%	Poursuivre la démarche	
100%	Poursuivre la démarche	Part de la surface ou du nombre de logements certifiés ou en cours de certification environnementale
100%	Abandonner la certification NF Bâtiment tertiaire - Démarche HQE® et généraliser la certification BREEAM d'un niveau "Very Good" pour tous les nouveaux développements de centres commerciaux	
100%	Poursuivre la démarche dans l'attente des évolutions du référentiel	
25%	Lancer une opération de logement pilote de Haute Qualité Sanitaire	NA
100%	Poursuivre la démarche	
100%	Poursuivre la démarche	Ventilation des surfaces ou du nombre de logements des nouveaux développements par label énergétique
100%	Poursuivre la démarche	
100%	Poursuivre la démarche	Ventilation des surfaces ou du nombre de logements des nouveaux développements par niveaux de proximité aux transports en communs
100%	Intégrer un volet mécénat local de compétence pour toute nouvelle opération aidée	Montant investi dans l'association
100%	Renforcer la présence du groupe au forum des métiers de l'immobilier	NA
100%	Poursuivre la démarche	NA
100%	Poursuivre la démarche	NA
100%	Mettre à disposition un 4 <sup>ème</sup> véhicule électrique ou hybride (2012/2013)	NA
100%	Poursuivre la démarche	NA
100%	Poursuivre la démarche	NA
100%	Poursuivre la démarche	NA
100%	Poursuivre la démarche	NA
50%	Poursuivre la démarche	Nombre de personnes déclarant un handicap
0%	Renforcer la démarche	NA
100%	Quantifier le taux de transformation des actions de formation réalisées par rapport aux mandats arbitrés lors de l'entretien annuel	Taux d'actions réalisées
80%	Augmenter le taux de couverture à 85% à périmètre constant	Taux d'entretiens annuels réalisés
80%	Organiser 5 conférences AlterEgo	Nombre de conférences Alter Ego
80%	Reconduire un cycle de 12 réunions	NA

TABLEAU DE BORD			
Thème	Enjeux	Objectifs	Actions 2011
Environnement	Energie	Mesurer les consommations d'énergie gérées par Altarea Cogedim sur le patrimoine	Mesure et reporting des consommations d'énergie conformes au supplément sectoriel immobilier GRI CRESS
		Réduire les consommations d'énergie gérées par Altarea Cogedim sur le patrimoine	Définition d'un engagement de réduction des consommations d'énergie Définition d'un plan d'actions de réduction des consommations énergétiques
		Mesurer et réduire les consommations d'énergies des nouveaux développements	Développement d'une Gestion Technique du Bâtiment (GTB) spécifique à Altarea Cogedim
			Intégration des énergies renouvelables pour les nouveaux développements
			Utilisation d'outils de simulation des consommations énergétiques futures des nouveaux développements
		Mesurer et réduire les consommations d'énergie du siège social	Anticipation des prochaines réglementations énergétiques et formation des équipes Demande des consommations d'énergie auprès du propriétaire du siège social Définition d'un plan d'actions de réduction des consommations d'énergie et lancement d'une campagne d'éco-gestes
	Gaz à Effet de Serre	Mesurer les émissions de CO <sub>2</sub> liées aux consommations d'énergie gérées par Altarea Cogedim sur le patrimoine	Mesure et reporting des consommations d'énergie conformes au supplément sectoriel immobilier GRI CRESS Définition d'un plan d'actions de réduction des émissions de CO <sub>2</sub> liées aux consommations d'énergie
		Réduire les émissions de CO <sub>2</sub> liées aux consommations d'énergie gérées par Altarea Cogedim sur le patrimoine	Optimisation du mix énergétique
		Mesurer les émissions de CO <sub>2</sub> totales sur l'ensemble du cycle de vie d'un centre commercial	Réalisation de Bilans Carbone® Exploitation sur 25% du patrimoine en valeur (périmètre bailleur, locataires, visiteurs)
		Mesurer et réduire les émissions de CO <sub>2</sub> liés à la construction des nouveaux développements	Lancement de 8 Bilans Carbone® construction pour deux projets d'hôtels, deux projets de logements, un projet de bureaux, un projet de centre commercial, un projet de life style center et un projet de family village/retail park
		Mesurer et réduire les émissions de CO <sub>2</sub> liées à l'exploitation des nouveaux développements	Optimisation du mix énergétique Attention et exigence dans le choix des sites et dans la proximité des réseaux de transports en communs pour réduire les émissions de CO <sub>2</sub> liées aux transports des utilisateurs et des visiteurs
		Mesurer et réduire les émissions de CO <sub>2</sub> liées aux consommations d'énergie du siège social	Demande des consommations d'énergie et du nom de chaque fournisseur d'énergie auprès du propriétaire du siège social pour calculer les émissions de CO <sub>2</sub> Définition d'un plan d'actions de réduction des émissions de CO <sub>2</sub> liées aux consommations d'énergie du siège
		Mesurer et réduire les émissions de CO <sub>2</sub> liées à l'activité du Groupe (volet corporate)	Sensibilisation interne des collaborateurs au Bilan Carbone® Groupe (volet corporate) réalisé en 2010
			Plan de réduction des émissions de CO <sub>2</sub> par km pour la flotte de véhicules du Groupe
			Politique transports favorisant les transports ferrés à la place du transport aérien pour les déplacements inférieurs à 3h
			Installation d'équipements de visio-conférences dans le siège social et l'ensemble des implantations régionales
	Déchets	Mesurer la production de déchets gérés par Altarea Cogedim sur le patrimoine	Mesure et reporting de la production de déchets conforme au supplément sectoriel immobilier GRI CRESS
		Mesurer et réduire la production de déchets du siège social	Mesure et reporting de la production de déchets du siège social Mise en place d'une politique de recyclage et sélection d'un prestataire incluant une part de valorisation énergétique des déchets
	Eau	Mesurer la consommation d'eau gérée par Altarea Cogedim sur le patrimoine	Mesure et reporting de la consommation d'eau conformes au supplément sectoriel immobilier GRI CRESS
		Limiter les consommations d'eau des nouveaux développements	Mise en place d'équipements de distribution d'eau à limitation de débit et intégration de systèmes de récupération des eaux de pluies pour l'arrosage des espaces verts et le nettoyage du parking
		Limiter l'imperméabilisation des sols pour les nouveaux développements	Usage de revêtements de sols perméables pour les surfaces de circulation extérieures et de stationnement. Réalisation de bassins de rétention limitant le débit de fuite dans les réseaux locaux.
		Mesurer et réduire la consommation d'eau du siège social	Demande des consommations d'eau auprès du propriétaire du siège social Définition d'un plan d'actions de réduction et lancement d'une campagne d'éco-gestes
	Biodiversité	Respecter la faune et la flore locale et intégrer la biodiversité dans les nouveaux développements	Réalisation d'études biodiversité par un écologue en amont de la conception pour les nouveaux développements tertiaires

Niveau de réalisation	Engagements et Objectifs 2012	Indicateurs clés
100%	Poursuivre la démarche	Consommation globale d'énergie primaire - Consommation d'énergie primaire par m <sup>2</sup> à périmètre global et à périmètre constant
100%	Réduire de 22% les consommations d'énergie primaire par m <sup>2</sup> et par an entre 2010 et 2015	
100%	Mettre en place un groupe de travail interne sur l'éclairage LED	
10%	Poursuivre la démarche	NA
75%	Renforcer la démarche par une analyse systématique du potentiel en énergie renouvelables du site	
75%	Systématiser la réalisation de Simulations Thermiques Dynamiques sur les développements tertiaires d'une surface supérieure à 10000 m <sup>2</sup>	
100%	Réaliser un double calcul RT 2005 et RT 2012 pour les opérations de bureaux en cours de conception	
100%	Réaliser une campagne de formation à la prochaine RT 2012 pour les équipes techniques de bureaux, d'hôtels et de logement et pour les équipes opérationnelles du commerce	Consommation globale d'énergie primaire - Consommation d'énergie primaire par m <sup>2</sup> - Consommation d'énergie primaire par collaborateur
100%	Poursuivre la démarche	
50%	Lancer une campagne de sensibilisation auprès de l'ensemble des collaborateurs du groupe	Emissions de CO <sub>2</sub> globales - Emissions de CO <sub>2</sub> par m <sup>2</sup> à périmètre global et à périmètre constant
100%	Maintenir la démarche	
100%	Réduire de 24% les émissions de CO <sub>2</sub> par m <sup>2</sup> et par an entre 2010 et 2015	
100%	Maintenir la démarche	NA
100%	Quantifier l'impact économique et financier de l'augmentation du coût des énergies fossiles et d'une fiscalité énergétique et carbone	
100%	Généraliser la réalisation de Bilans Carbone® construction pour tous les projets de promotion tertiaire d'une surface supérieure à 10000 m <sup>2</sup> HON	NA
75%	Renforcer la démarche par un travail plus approfondi sur le mix énergétique de chaque projet	NA
100%	Maintenir la démarche	
100%	Maintenir la démarche	Emissions de CO <sub>2</sub> liées aux consommations globales d'énergie - Emissions de CO <sub>2</sub> liées aux consommations d'énergie par m <sup>2</sup> - Emissions de CO <sub>2</sub> liées aux consommations d'énergie par collaborateur
50%	Lancer une campagne de sensibilisation auprès de l'ensemble des collaborateurs du groupe	
100%	Réaliser un nouveau Bilan Carbone® pour le Groupe (volet corporate)	NA
100%	Renforcer le critère de sélection des véhicules du Groupe en passant de 150 g de CO <sub>2</sub> par km en 2011 à 140 g de CO <sub>2</sub> par km en 2012	
100%	Poursuivre la démarche	
100%	Poursuivre la démarche	
100%	Poursuivre la démarche	Production globale de déchets par type - Production de déchets par type par m <sup>2</sup> à périmètre global
100%	Poursuivre la démarche	Production globale de déchets par type - Production de déchets par type par m <sup>2</sup> - Production de déchets par type par collaborateur
100%	Poursuivre la démarche	
100%	Poursuivre la démarche	Consommation globale d'eau - Consommation d'eau par m <sup>2</sup> à périmètre global
100%	Poursuivre la démarche	NA
75%	Renforcer la démarche par une attention plus marquée pendant la phase de conception	NA
100%	Maintenir la démarche	Consommation globale d'eau - Consommation d'eau par m <sup>2</sup> - Consommation d'eau par collaborateur
	Lancer une campagne de sensibilisation auprès de l'ensemble des collaborateurs du groupe	
50%	Renforcer la démarche	NA

## 5.7. CAHIER DE PERFORMANCE

### 5.7.1 Périmètre et méthodologie de reporting pour les nouveaux développements

#### (a) Périmètres pris en compte

Ils comportent les 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.

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.

#### (b) Définition des indicateurs

##### Niveaux de performance environnementale des nouveaux projets

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> HON ou nombre de logements total pris en compte dans le périmètre retenu.

##### Niveaux de performance énergétique des nouveaux projets

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 50 kWhep / an / m<sup>2</sup> modulés pour les logements, PLAN CLIMAT – 50 kWhep / an / m<sup>2</sup> pour les logements).

**Formule de calcul = Surface ou nombre de logements base RT ou HPE ou THPE  
ou BBC et PLAN CLIMAT / Surface totale ou nombre de logements total**

Surface ou nombre de logements base RT ou HPE ou THPE ou BBC et PLAN CLIMAT : surface en m<sup>2</sup> HON ou nombre de logements faisant l'objet d'une demande de label énergétique HPE ou THPE ou BBC et PLAN CLIMAT et surface ou nombre de logement d'un niveau de performance énergétique HPE ou THPE ou BBC et PLAN CLIMAT 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 m<sup>2</sup> HON ou nombre de logements total pris en compte dans le périmètre retenu.

##### Niveaux de proximité des transports en commun des nouveaux projets

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 décarbonés 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 m<sup>2</sup> HON ou nombre de logements total à une distance comprise soit entre 0 et 100m, soit entre 101m et 250m, soit entre 251m et 500m, soit à plus de 500m d'un arrêt de bus, de métro, de tramway, de RER ou de train.

Pour les immeubles de Logements, Bureaux, Centre Commerciaux et Life Style 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 Villages 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 m<sup>2</sup> HON ou nombre de logements total pris en compte dans le périmètre retenu.

### 5.7.2 Indicateurs

Les tableaux figurant aux pages suivantes fournissent les chiffres clés en matières de développement et sociales.

INDICATEURS ENVIRONNEMENT - NOUVEAUX DEVELOPPEMENTS

INDICATEUR	NIVEAUX DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DES NOUVEAUX PROJETS				NIVEAUX DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DES NOUVEAUX PROJETS			NIVEAUX DE PROXIMITE DES RESEAUX DE TRANSPORTS EN COMMUNS DES NOUVEAUX PROJETS		
COMMERCE		2009	2010	2011		Surface	Part		Surface	Part
	Surfaces certifiées ou en cours de certification	45000	142000	165800	Surface en m <sup>2</sup> d'un niveau réglementaire	46600	25,2%	Situation de 0 à 100m	156800	84,9%
	Surfaces non certifiées	62140	44115	18800	Surface en m <sup>2</sup> d'un niveau Haute Performance Energetique (HPE)	0	0,0%	Situation de 101 à 250m	0	0,0%
	Part de surfaces certifiées ou en cours de certification	42,0%	76,3%	89,8%	Surface en m <sup>2</sup> d'un niveau Très Haute Performance Energetique (THPE)	11000	6,0%	Situation de 251 à 500m	27800	15,1%
					Surface en m <sup>2</sup> d'un niveau Batiment Basse Consommation (BBC)	127000	68,8%	Situation superieur à 500m	0	0,0%
LOGEMENT		2009	2010	2011		Nombre de logements	Part		Nombre de logements	Part
	Nombre de logements certifiées ou en cours de certification	1766	4245	6301	Nombre de logements d'un niveau réglementaire	3114	29,0%	Situation de 0 à 100m	3230	30,1%
	Nombres de logement non certifiées	6965	6111	4441	Nombre de logements d'un niveau Haute Performance Energetique (HPE)	1559	14,5%	Situation de 101 à 250m	3069	28,6%
	Part du nombre de logements certifiées ou en cours de certification	20,2%	41,0%	58,7%	Nombre de logements d'un niveau Très Haute Performance Energetique (THPE)	872	8,1%	Situation de 251 à 500m	2951	27,5%
					Nombre de logements d'un niveau Batiment Basse Consommation (BBC) ou Plan Climat	5197	48,4%	Situation superieur à 500m	1482	13,9%
BUREAU		2009	2010	2011		Surface	Part		Surface	Part
	Surfaces certifiées ou en cours de certification	232852	376592	397266	Surface en m <sup>2</sup> d'un niveau réglementaire	41620	10,0%	Situation de 0 à 100m	245624	58,8%
	Surfaces non certifiées	198355	89715	20340	Surface en m <sup>2</sup> d'un niveau Haute Performance Energetique (HPE)	0	0,0%	Situation de 101 à 250m	109977	26,3%
	Part de surfaces certifiées ou en cours de certification	54,0%	80,8%	95,1%	Surface en m <sup>2</sup> d'un niveau Très Haute Performance Energetique (THPE)	169610	40,6%	Situation de 251 à 500m	56805	13,6%
					Surface en m <sup>2</sup> d'un niveau Batiment Basse Consommation (BBC)	206376	49,4%	Situation superieur à 500m	5200	1,2%
HOTEL		2009	2010	2011		Surface	Part		Surface	Part
	Surfaces certifiées ou en cours de certification	6300	41300	41300	Surface en m <sup>2</sup> d'un niveau réglementaire	22000	38,1%	Situation de 0 à 100m	22800	39,4%
	Surfaces non certifiées	15424	16500	16500	Surface en m <sup>2</sup> d'un niveau Haute Performance Energetique (HPE)	0	0,0%	Situation de 101 à 250m	35000	60,6%
	Part de surfaces certifiées ou en cours de certification	29,0%	71,5%	71,5%	Surface en m <sup>2</sup> d'un niveau Très Haute Performance Energetique (THPE)	29300	50,7%	Situation de 251 à 500m	0	0,0%
					Surface en m <sup>2</sup> d'un niveau Batiment Basse Consommation (BBC)	6500	11,2%	Situation superieur à 500m	0	0,0%
DEFINITION	Part des surfaces ou du nombre de logement certifiées ou en cours de certification environnementale NF Démarche HQE, Breeam ou Habitat et Environnement sur l'ensemble des opérations bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées dans l'année de référence.				Ventilation des surfaces ou du nombre de logements des opérations bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées en 2011 par label énergétique.			Ventilation des surfaces ou du nombre de logement des opérations bénéficiant d'un permis de construire, en travaux ou livrées en 2011, par niveaux de proximité en transports en commun.		

## Effectifs et leurs évolutions

THEME	INDICATEUR	2010	2011	Variation 2010/2011	PERIMETRE
Effectif total	Nombre de collaborateurs	742	831	12,0%	Collaborateurs en CDI du Groupe (France, Italie, Espagne) au 31/12/2011
	Age moyen	40	40	-0,6%	
	Ancienneté moyenne dans le Groupe (années)	6	6	0,3%	
	Nombre de collaborateurs en CDD	25	29	16,0%	
	Part des salariés à temps complet	97,00%	97,35%	0,4%	
Effectif par statut	Part des collaborateurs cadres (%)	70%	70,40%	0,6%	
	Part des collaborateurs non-cadres (%)	30%	29,60%	-1,3%	
Recrutements	Nombre de recrutements (CDI) au cours de la période	124	146	17,7%	
	Part des recrutements cadres (%)	68%	73,29%	7,8%	
	Part des recrutements non-cadres (%)	32%	26,71%	-16,5%	
Départs	Taux de départ : Nombre de départs au cours de la période / effectif moyen au 31/12/2011 (en %)	12%	7,54%	-37,3%	
	Taux de départ cadres	ND	8,04%	ND	
	Taux de départ non-cadres	ND	6,35%	ND	
Motifs de départ	interruption de la période d'essai	ND	16,67%	ND	
	démissions	ND	43,33%	ND	
	licenciements	ND	10,00%	ND	
	départ en retraite	ND	3,33%	ND	
	rupture conventionnelle	ND	26,67%	ND	

## Egalité homme-femme

THEME	INDICATEUR	2010	2011	Variation 2010/2011	PERIMETRE
Effectif total	Part des femmes dans l'effectif total (%)	56%	57,16%	2,1%	Collaborateurs en CDI du Groupe (France, Italie, Espagne) au 31/12/2011
Effectif par statut	Part des femmes parmi les cadres (%)	42%	42,74%	1,8%	
	Part des femmes qui sont cadres (%)	50%	52,63%	5,3%	
Gouvernance	Part des membres du comité de direction élargi qui sont des femmes (%)	ND	17,50%	ND	
Recrutements	Part des collaborateurs recrutés qui sont des femmes (%)	51%	58,90%	15,5%	Recrutements et départs de collaborateurs en CDI du Groupe (France, Italie, Espagne) au cours de la période
	Part des collaborateurs cadres recrutés qui sont des femmes (%)	33%	46,73%	41,6%	
	Part des collaborateurs non-cadres recrutés qui sont des femmes (%)	87%	92,31%	6,1%	
Départs	Part des départs qui concernent des femmes (%)	ND	50,00%	ND	
	Part des départs cadres qui concernent des femmes (%)	ND	25,00%	ND	
	Part des départs non-cadres qui concernent des femmes (%)	ND	25,00%	ND	

## Emploi de personnes atteints de handicaps

THEME	INDICATEUR	2010	2011	Variation 2010/2011	PERIMETRE
Handicap	Nombre de collaborateurs qui ont signalés être atteints de handicaps	1	4	300,0%	Collaborateurs en CDI du Groupe (France, Italie, Espagne) au 31/12/2011

## Promotions et mobilité interne

THEME	INDICATEUR	2010	2011	Variation 2010/2011	PERIMETRE
Promotions	Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	65	58	-10,8%	Collaborateurs en CDI du Groupe (France, Italie, Espagne) au 31/12/2011
	Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période (%)	8,76%	6,98%	-20,3%	
Mobilités	Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité lors de la période (mobilité géographique et/ou professionnelle et/ou inter-services/inter-groupe)	45	29	-35,6%	
	Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité lors de la période	6,06%	3,49%	-42,5%	

## INDICATEURS SOCIAUX

### Absentéisme

THEME	INDICATEUR	2010	2011	Variation 2010/2011	PERIMETRE
Absentéisme	Taux d'absentéisme global (%)	2%	2,09%	7,0%	Collaborateurs en CDI du Groupe (France, Italie, Espagne) au 31/12/2011
	Taux d'absentéisme cadres (%)	ND	1,48%	ND	
	Taux d'absentéisme non-cadres (%)	ND	3,50%	ND	
Motifs	Absence pour cause d'accident du travail	0,05%	0,03%	-48,2%	
	Absence pour cause de maladie	1,90%	1,93%	1,3%	

### Formation et développement des compétences

THEME	INDICATEUR	2010	2011	Variation 2010/2011	PERIMETRE
Budget	Dépenses totales de formation (k€)	844	1 002	18,7%	Collaborateurs en CDI du Groupe (France, Italie, Espagne) au 31/12/2011
	Dépenses totales de formation par rapport à la masse salariale, qui est la somme des rémunérations fixes brutes annuelles (%)	1,79%	1,91%	6,7%	
Heures de formation	Nombres d'heures moyen par collaborateur participant à au moins une formation	8,6	10,55	22,6%	
	Nombre d'heures moyen pour les cadres	ND	12,02	ND	
	Nombre d'heures moyen pour les non-cadres	ND	7,04	ND	
Types de formation	Part du nombre d'heures de formation "technique et métiers" (%)	41,11%	30,02%	-27,0%	
	Part du nombre d'heures de formation "bureautique et informatique" (%)	20,74%	36,33%	75,2%	
	Part du nombre d'heures de formation "management et accompagnement" (%)	18,62%	22,53%	21,0%	
	Part du nombre d'heures de formation "soutien linguistique" (%)	17,68%	11,12%	-37,1%	
	Autres	1,85%	0,00%	-100,0%	

### Attractivité et fidélisation des talents

THEME	INDICATEUR	2010	2011	Variation 2010/2011	PERIMETRE
Candidatures	Nombre de candidatures reçues sur le site "carrière"	1258	1 861	47,9%	Groupe
Entretiens annuels	Part de collaborateurs ayant réalisé un entretien annuel au cours de la période (%)	74,07%	80,46%	8,6%	
Comité d'Entreprise	Dotations au Comité d'Entreprise (k€)	316	330	4,5%	

### Relations avec les collaborateurs et leurs représentants

THEME	INDICATEUR	2010	2011	Variation 2010/2011	PERIMETRE
CHSCT	Nombre de réunions du CHSCT	8	8	0,0%	DP+CE sur France
Représentants du personnel	Nombre de représentants du personnel	36	35	-2,8%	
Convention collective	Part de collaborateurs couverts par une convention collective (%)	100%	100%	0,0%	

### Rémunération

THEME	INDICATEUR	2010	2011	Variation 2010/2011	PERIMETRE
Rémunération fixe	Rémunération moyenne annuelle brute des collaborateurs (€) - hors rémunération variable et hors cotisation patronales	54 632	56 252	3,0%	Collaborateurs en CDI en France au 31/12/2011 hors membre du comité de direction restreint
	Rémunération moyenne annuelle brute des non-cadres (€) - hors rémunération variable et hors cotisation patronales	32 260	33 785	4,7%	
	Rémunération moyenne annuelle brute des cadres (€) - hors rémunération variable et hors cotisation patronales	55 326	67 626	22,2%	
Rémunération variable	Part de la rémunération variable dans la rémunération des cadres (%)	9,62%	11,07%	15,1%	

- 6 -

## INFORMATIONS GENERALES

## 6 – INFORMATIONS GENERALES

### 6.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES ..... 169

6.1.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE.....	169
6.1.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE.....	169
6.1.3 RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES.....	170
6.1.4 CONSULTATION DES DOCUMENTS.....	170
6.1.5 INFORMATIONS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	171

### 6.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL SUR L'EMETTEUR ET SON CAPITAL 171

6.2.1 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL SUR L'EMETTEUR.....	171
6.2.2 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL.....	174
6.2.3 INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL SOCIAL AUTRES QUE CEUX DONNANT ACCES AU CAPITAL.....	188

### 6.3. MARCHE DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIETE ..... 188

### 6.4. POLITIQUE DE DIVIDENDES ..... 189

### 6.5. EVENEMENTS RECENTS ET LITIGES ..... 189

### 6.6. RESSOURCES HUMAINES ..... 190

6.6.1 PRESENTATION GENERALE.....	190
6.6.2 CHIFFRES CLEFS.....	190
6.6.3 UNITES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES.....	191
6.6.4 ACCORDS COLLECTIFS.....	191
6.6.5 AVANTAGES.....	191
6.6.6 FORMATION.....	191
6.6.7 MOBILITE INTERNE.....	191

### 6.7. INFORMATIONS DE NATURE A INFLUENCER LES AFFAIRES OU LA RENTABILITE D'ALTAREIT ..... 192

### 6.8. SITUATION CONCURRENTIELLE ..... 192

### 6.9. FACTEURS DE RISQUES ..... 192

6.9.1 RISQUES INHERENTS AUX ACTIVITES D'ALTAREIT.....	192
6.9.2 RISQUES JURIDIQUE, REGLEMENTAIRE, FISCAL ET ASSURANCE.....	194
6.9.3 RISQUES SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX.....	194
6.9.4 RISQUES ASSOCIES A LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET AUX CAPACITES FINANCIERES D'ALTAREIT.....	195
6.9.5 RISQUES DE CONFLITS D'INTERETS.....	196

### 6.10. ORGANIGRAMME SIMPLIFIE ..... 196

6.10.1 GROUPE DONT L'EMETTEUR FAIT PARTIE.....	196
6.10.2 FILIALES IMPORTANTES.....	197

## **6.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES**

### **6.1.1 Responsable du document de référence**

Le Responsable du document de référence est le représentant légal de la Société ALTAREIT, à savoir la société ALTAFI 2, sise 8 avenue Delcassé – 75008 Paris, gérante de la Société depuis le 2 janvier 2012, représentée par son Président Monsieur Alain TARAVELLA.

### **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 sur les comptes consolidés figurant au paragraphe 3.8 contient, pour l'exercice 2011, une observation portant sur le changement de méthode comptable intervenu.

Les comptes annuels et consolidés concernant l'exercice 2009, inclus par référence dans le présent document de référence, ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux. Celui relatif aux comptes consolidés contenait une observation portant sur le changement de présentation intervenu.

Le Gérant  
société ALTAFI 2  
Représentée par son Président Alain TARAVELLA

### 6.1.3 Responsables du contrôle des comptes

#### (a) Commissaires aux Comptes titulaires

- Cabinet AACE Île-de-France  
Membre du réseau Grant Thornton  
100, rue de Courcelles – 75017 PARIS  
Représenté par Monsieur Patrick Ughetto  
Date de début de mandat : 2 juin 2008  
Durée du mandat : six exercices  
Mandat expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2013
- Cabinet Ernst & Young Audit  
Tour First – 1 Place des Saisons – 92400 COURBEVOIE  
Représenté par Monsieur Jean-Roch Varon  
Date de début de mandat : 2 juin 2008  
Durée du mandat : six exercices  
Mandat expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2013

#### (b) Commissaires aux Comptes suppléants

- Cabinet Auditeurs Associés Consultants européens – AACE  
4 rue Firmin Gillot – 75015 Paris  
Date de début de mandat : 2 juin 2008  
Durée du mandat : six exercices  
Mandat expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2013
- Auditex  
Tour First – 1 Place des Saisons – 92400 COURBEVOIE  
Date de début de mandat : 2 juin 2008  
Durée du mandat : six exercices  
Mandat expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2013

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.

Le Gérant  
Société ALTAFI 2  
Représentée par son Président Alain TARAVELLA

### 6.1.5 Informations accessibles au public

L'information réglementée peut être consultée sur le site Internet de la Société Altarea (<http://www.altarea.com>) dans la partie Espace Finance, en cliquant sur l'onglet « Informations réglementées Altareit ». Cette information est diffusée auprès du public et déposée à l'AMF par l'intermédiaire du diffuseur professionnel Les Echos Comfi sur le site Internet duquel elle peut également être consultée (<http://www.lesechos-comfi.fr>).

## 6.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL SUR L'EMETTEUR ET SON CAPITAL

### 6.2.1 Renseignements de caractère général sur l'émetteur

#### (a) Dénomination sociale (article 3 des statuts)

La dénomination sociale de la Société est : ALTAREIT.

#### (b) Forme juridique – législation applicable (article 1 des statuts)

ALTAREIT 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 2 juin 2008. ALTAREIT est une Société de droit français, régie notamment par les dispositions du livre II du Code de commerce.

ALTAREIT est donc assujettie à la loi française.

#### (c) Législation particulière applicable

ALTAREIT n'est soumise à aucune législation ou réglementation particulière.

#### (d) Siège social (article 4 des statuts)

Le siège social d'ALTAREIT est situé 8, avenue Delcassé – 75008 Paris.

Les coordonnées téléphoniques du siège social sont le 00 33 (0) 1 44 95 88 10 et le 00 33 (0) 1 56 26 24 00.

ALTAREIT est hébergée par sa sous-filiale COGEDIM GESTION, qui est elle-même titulaire d'un bail commercial sur les locaux de l'avenue Delcassé à Paris 8<sup>ème</sup>.

#### (e) Date de constitution et durée (article 5 des statuts)

La Société a été constituée le 16 juin 1955 et, conformément aux dispositions de l'article 5 des statuts, ALTAREIT a une durée de 99 ans à partir de son immatriculation, intervenue le 19 août 1955, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

#### (f) Objet social (article 2 des statuts)

La société a pour objet :

• à titre principal :

- l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y-compris par voie de bail à construction ou de crédit-bail, 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 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 prise à bail de tous biens immobiliers,
- à titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la société.
- et plus généralement toutes opérations immobilières, mobilières, civiles, commerciales, industrielles ou financières jugées utiles pour le développement de l'objet précité ou susceptibles d'en faciliter l'exercice, notamment par le recours à l'emprunt et la constitution corrélatrice de toutes garanties et sûretés.

#### **(g) Registre du commerce et des sociétés**

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 552 091 050.

Le numéro SIRET de la Société est 552 091 050 00096 et son code activité est 6820B.

#### **(h) 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 ainsi que sur le site Internet de la Société Altarea (<http://www.altarea.com>) dans la partie Espace Finance, en cliquant sur l'onglet « Informations réglementées Altareit ».

#### **(i) Exercice social (article 28 des statuts)**

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

#### **(j) Répartition statutaire des bénéfices (article 29 des statuts) et du boni de liquidation éventuel (article 30 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.

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 précipitaire équivalent à 1,5% du dividende annuel mis en distribution. Il est toutefois précisé que l'associé commandité n'aura droit qu'à la moitié de ce dividende précipitaire lors du premier versement qui interviendra au titre de l'exercice clôturant le 31 décembre 2007.

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.

- En cas de liquidation de la Société, le produit net de la liquidation, après règlement du passif, sera réparti entre les associés commanditaires et les associés commandités à concurrence de 98,5% aux associés commanditaires et à concurrence de 1,5% aux associés commandités.

#### **(k) Assemblées générales (article 25 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 et plafonnement des droits de vote**

Il n'existe aucun droit de vote double et aucun plafonnement des droits de vote.

## **(iv) 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.

## **(v) Présidence – bureau**

Les assemblées sont présidées par le gérant 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. A 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.

## **(I) Forme des actions (article 10 des statuts)**

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

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 suivent 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. A 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.

#### **(m) Négociabilité des actions (article 11 des statuts)**

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions légales, réglementaires ou statutaires contraires.

#### **(n) Franchissements 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 jusqu'à 50 % du capital 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**

#### **(a) 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.

#### **(b) Capital social (article 6 des Statuts)**

À la date du présent document de référence, le capital social est fixé à la somme de 2.625.730,50 euros de nominal, divisé en 1.750.487 actions de 1,50 euros de nominal, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

#### **(c) Autorisations portant sur le capital**

La Société n'a attribué aucun titre de capital ALTAREIT dans le cadre de plans d'attribution d'actions ni de bons de souscription d'actions.

En revanche, les salariés de ses filiales bénéficient de plans d'actions gratuites et de bons de souscription d'actions portant sur des titres de la société ALTAREA ainsi que mentionné en § 3.7. note 8.7 des comptes consolidés et ci-après rappelé.

## Opérations intervenues sur le capital

<i>en nombre de titres et en euros</i>	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
<b>Nombre d'actions émises au 01 janvier 2010</b>	<b>1 750 487</b>	<b>1,50</b>	<b>2 626 731</b>
Aucune modification sur l'exercice 2010			-
<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2010</b>	<b>1 750 487</b>	<b>1,50</b>	<b>2 626 731</b>
Aucune modification sur l'exercice 2011			-
<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2011</b>	<b>1 750 487</b>	<b>1,50</b>	<b>2 626 731</b>

## Attributions gratuites d'actions

Attribution gratuite d'actions	Nombre de droits attribués (***)	Dates d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2010	Attribution	Droits exercés	Droits annulés (**)	Droits en circulation au 31/12/2011
Plans d'attribution sur titres altarea							
31 décembre 2008	2 500	30 septembre 2011	2 500		(2 500)		0
17 juillet 2009	11 565	17 juillet 2011	9 935		(9 625)	(310)	0
5 mars 2010	6 450	31 mars 2012	5 950			(450)	5 500
5 mars 2010	35 800	20 décembre 2012	34 300			(1 000)	33 300
5 mars 2010	15 700	5 mars 2012	15 700			-	15 700
16 décembre 2010	10 700	30 juin 2013	10 700			(100)	10 600
15 décembre 2011	1 000	15 décembre 2014	0	1 000			1 000
<b>Total</b>	<b>83 715</b>		<b>79 085</b>	<b>1 000</b>	<b>-12 125</b>	<b>-1 860</b>	<b>66 100</b>

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

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

(\*\*\*) : les données indiquées portent sur les effectifs du Groupe Altareit. Certains plans d'actions gratuites décrits rémunèrent également des collaborateurs du Groupe Altarea appartenant à d'autres filiales qu'Altareit.

## Bons de souscription d'achat d'options en circulation

BSA (*)	Nombre d'options initialement attribuées	Prix d'exercice d'une option (en Euro)	Dates d'exercice	Bons en circulation au 31/12/2010	Bons en circulation au 31/12/2011
24 décembre 2007	65 000	(**)	275,00	01/01/2011 - 31/12/2011	65 000
<b>Total</b>	<b>65 000</b>			<b>65 000</b>	<b>0</b>

(\*) : Bons de Souscription d'Actions d'Altarea SCA

(\*\*) : ces bons ont été souscrits à un prix de 10€ l'unité, soit une valeur globale de 650 000 €

## Informations sur les titres d'autocontrôle

Le prix de revient des actions propres (affectées en totalité à un contrat de liquidité) est de 45 milliers d'euros pour 390 titres au 31 décembre 2011, contre 78 milliers d'euros pour 1240 titres au 31 décembre 2010.

Les actions propres sont éliminées par imputation directe en capitaux propres.

En outre, une perte nette sur cession des actions propres a été comptabilisée directement dans les capitaux propres pour un montant de 4,1 milliers d'euros au 31 décembre 2011 (2,7 milliers d'euros net d'impôt), contre 1,8 milliers d'euros au 31 décembre 2010 (1,2 milliers d'euros net d'impôt).

Conformément aux dispositions de l'article L 225-100 du Code de commerce, les tableaux ci-après récapitulent les délégations en cours de validité au cours de l'exercice 2011, qui avaient été conférées à la Gérance par les assemblées générales mixtes des actionnaires du 17 juin 2011 et du 28 mai 2010 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 ayant le même objet.

(A) AUTORISATIONS CONFEREES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 28 MAI 2010 EN VIGUEUR JUSQU'A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 17 JUIN 2011

(i) Autorisations d'augmenter le capital

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2010
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou à l'attribution de titres de créance.	28/05/2010	N°9	28/07/2012	Aucune
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ ou à l'attribution de titres de créances dans le cadre d'un offre au public	28/05/2010	N°10	28/07/2012	Aucune
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou à l'attribution de titres de créances dans le cadre d'un placement privé	28/05/2010	N°11	28/07/2012	Aucune
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec fixation du prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée dans la limite de 10% du capital de la Société par an	28/05/2010	N°12	28/07/2012	Aucune
Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation	28/05/2010	N°13	28/07/2012	Aucune

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2010
Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'émettre des actions en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10% du capital par an	28/05/2010	N°14	28/07/2012	Aucune
Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ ou des valeurs donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes	28/05/2010	N°15	28/11/2011	Aucune
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription à l'effet d'émettre des actions ordinaires et valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société destinées à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange	28/05/2010	N°16	28/07/2012	Aucune
Fixation à 50 Millions d'euros du plafond général des augmentations de capital sur délégation de compétence et de pouvoir à la Gérance	28/05/2010	N°17	Se rapporte à chaque autorisation	Aucune
Autorisation d'augmentations du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes dans la limite de 50 Millions d'euros	28/05/2010	N°18	28/07/2012	Aucune

(ii) Programme de rachat d'actions

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Validité	Utilisation en 2010
Autorisation de procéder à l'achat par la Société de ses propres actions au prix maximum unitaire de 200 euros. Montant total maximum de 10 Millions d'euros	28/05/2010	N°7	28/11/2011	Aucune
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions détenues par la Société par suite du rachat de ses propres titres	28/05/2010	N°8	28/07/2012	Aucune

Les achats et cessions d'actions propres réalisées en 2011 conformément aux autorisations qui précèdent sont détaillés au § d) ci-dessous relatif au programme de rachat d'actions.

(iii) Augmentations de capital réservées aux salariés et dirigeants

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2010
Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'émettre des actions ordinaires ou donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents de Plan(s) d'Epargne d'Entreprise du Groupe	28/05/2010	N°19	28/07/2012	Aucune
Délégation pour attribution gratuite d'actions au profit de salariés et/ou dirigeants mandataires sociaux de la Société ou d'entités liées	28/05/2010	N°20	28/07/2013	Aucune

(B) AUTORISATIONS CONFEREES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 17 JUIN 2011 EN COURS DE VALIDITE

(i) Autorisations d'augmenter le capital

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2011
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou à l'attribution de titres de créance.  Articles L.225-127, L.225-128, L.225-129, L.225-129-2 et L.225-132, L.225-133, L.225-134, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 du Code de Commerce		N°7	17/08/2013	
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ ou à l'attribution de titres de créances dans le cadre d'un offre au public  Articles L.225-127, L.225-128, L. 225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et suivants et L.225-148, L.225-91, L.228-92 et L.225-93 du Code de Commerce		N°8	17/08/2013	

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2011
<p>Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou à l'attribution de titres de créances dans le cadre d'un placement privé</p> <p>Articles L.225-127, L.225-128, L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et suivants et L.228-91, L.228-92, L.228-93 du Code de Commerce et L.411-2 II du Code monétaire et financier</p>		N°9	17/08/2013	
<p>Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec fixation du prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée dans la limite de 10% du capital de la Société par an</p> <p>Articles L.225-136, L.225-136 1, R 225-119 du Code de commerce et L.411-2 du Code monétaire et financier</p>		N°10	17/08/2013	
<p>Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation</p> <p>Articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce</p>		N°11	17/08/2013	
<p>Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'émettre des actions en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10% du capital par an</p> <p>Article L. 225-147 du Code de Commerce</p>		N°12	17/08/2013	

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2011
Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ ou des valeurs donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée ou à l'attribution de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'actionnaires minoritaires de filiales en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du Groupe Altareit ou personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers. Maximum 20 millions d'euros. Articles L.225-129, L.225-129-2 à L.225-129-6, L.225-138, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 et L.228-99 du Code de commerce		N°13	17/12/2012	
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription à l'effet d'émettre des actions ordinaires et valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société destinées à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange Articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-36, L.225-148 et L.228-91, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce		N°14	17/08/2013	
Fixation à 50 Millions d'euros du plafond général des augmentations de capital sur délégation de compétence et de pouvoir à la Gérance		N°15	Se rapporte à chaque autorisation	
Autorisation d'augmentations du capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes dans la limite de 50 Millions d'euros Articles L.225-129, L.225-129-2 et L.225-30 du Code de Commerce		N°16	17/08/2013	

(ii) Programme de rachat d'actions

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2011
Autorisation de procéder à l'achat par la Société de ses propres actions au prix maximum unitaire de 200 euros. Montant total maximum de 80 Millions d'euros		N°5	17/12/2012	
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions détenues par la Société par suite du rachat de ses propres titres		N°6	17/08/2013	

(iii) Augmentations de capital réservées aux salariés et dirigeants

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2010
Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'émettre des actions ordinaires ou donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents de Plan(s) d'Epargne d'Entreprise du Groupe Articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-38, L.225-138-1, L.228-91, L.228-92, L.225-129-6 du Code de commerce et L.3332-1 et suivants du Code du travail		N°17	17/08/2013	
Délégation pour attribution gratuite d'actions au profit de salariés et/ou dirigeants mandataires sociaux de la Société ou d'entités liées dans la limite de 65.000 actions Articles L.225-197-1, L.225-97-2 du Code de Commerce		N°18	17/08/2014	
Autorisation de mise en place de plans d'option d'achat d'actions dans la limite du plafond global de la résolution n°18 Articles L.225-179, L.225-185, L. 225-180, L.225-177 et L.225-179, L 225-208 et L 225-209 du Code de commerce		N°19	17/08/2014	
Autorisation de mise en place de plans d'options de souscription d'actions dans la limite du plafond global de la résolution n°18 Articles L.225-177, L.225-185, L. 225-180, L.225-177 et L.225-179 du Code de commerce		N°20	17/08/2014	

(C) AUTORISATIONS SOLLICITEES DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 25 MAI 2012

Les autorisations ci-après sollicitées de la prochaine Assemblée Générale Mixte du 25 mai 2012 annulent et remplacent, le cas échéant, les autorisations antérieurement consenties sur le même objet.

(i) Autorisations d'augmenter le capital

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
<p>Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou à l'attribution de titres de créance.</p> <p>Articles L.225-127, L.225-128, L.225-129, L.225-129-2 et L.225-132, L.225-133, L.225-134, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 du Code de Commerce</p>	N°7	17/08/2013
<p>Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ ou à l'attribution de titres de créances dans le cadre d'un offre au public</p> <p>Articles L.225-127, L.225-128, L. 225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et suivants et L.225-148, L.225-91, L.228-92 et L.225-93 du Code de Commerce</p>	N°8	17/08/2013
<p>Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou à l'attribution de titres de créances dans le cadre d'un placement privé</p> <p>Articles L.225-127, L.225-128, L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et suivants et L.228-91, L.228-92, L.228-93 du Code de Commerce et L.411-2 II du Code monétaire et financier</p>	N°9	17/08/2013
<p>Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec fixation du prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée dans la limite de 10% du capital de la Société par an</p> <p>Articles L.225-136, L.225-136 1, R 225-119 du Code de commerce et L.411-2 du Code monétaire et financier</p>	N°10	17/08/2013
<p>Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation.</p> <p>Articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce</p>	N°11	17/08/2013

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
<p>Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'émettre des actions en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10% du capital par an</p> <p>Article L. 225-147 du Code de Commerce</p>	N°12	17/08/2013
<p>Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ ou des valeurs donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée ou à l'attribution de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'actionnaires minoritaires de filiales en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du Groupe Altareit ou personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers. Maximum 20 millions d'euros</p> <p>Articles L.225-129, L.225-129-2 à L.225-129-6, L.225-138, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 et L.228-99 du Code de commerce</p>	N°13	17/12/2012
<p>Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription à l'effet d'émettre des actions ordinaires et valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société destinées à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange</p> <p>Articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-36, L.225-148 et L.228-91, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce</p>	N°14	17/08/2013
<p>Fixation à 50 Millions d'euros du plafond général des augmentations de capital sur délégation de compétence et de pouvoir à la Gérance</p>	N°15	Se rapporte à chaque autorisation
<p>Autorisation d'augmentations du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes dans la limite de 50 Millions d'euros</p> <p>Articles L.225-129, L.225-129-2 et L.225-30 du Code de Commerce</p>	N°16	17/08/2013

(ii) Programme de rachat d'actions

Autorisations	Résolution	Validité Date d'expiration
Autorisation de procéder à l'achat par la Société de ses propres actions au prix maximum unitaire de 200 euros. Montant total maximum de 80 Millions d'euros	N°5	17/12/2012
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions détenues par la Société par suite du rachat de ses propres titres	N°6	17/08/2013

(iii) Augmentations de capital réservées aux salariés et dirigeants

Autorisations	Résolution	Validité Date d'expiration
Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'émettre des actions ordinaires ou donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents de Plan(s) d'Épargne d'Entreprise du Groupe Articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-38, L.225-138-1, L.228-91, L.228-92, L.225-129-6 du Code de commerce et L.3332-1 et suivants du Code du travail	N°17	17/08/2013
Délégation pour attribution gratuite d'actions au profit de salariés et/ou dirigeants mandataires sociaux de la Société ou d'entités liées dans la limite de 65.000 actions Articles L.225-197-1, L.225-97-2 du Code de Commerce	N°18	17/08/2014
Autorisation de mise en place de plans d'option d'achat d'actions dans la limite du plafond global de la résolution n°18 Articles L.225-179, L.225-185, L. 225-180, L.225-177 et L.225-179, L.225-208 et L.225-209 du Code de commerce	N°19	17/08/2014
Autorisation de mise en place de plans d'options de souscription d'actions dans la limite du plafond global de la résolution n°18 Articles L.225-177, L.225-185, L. 225-180, L.225-177 et L.225-179 du Code de commerce	N°20	17/08/2014

**(d) Programme de rachat d'actions**

L'assemblée générale mixte des actionnaires en date du 17 juin 2011, annulant et remplaçant la même autorisation conférée par assemblée générale mixte des actionnaire en date du 28 mai 2010, a autorisé 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 10 millions d'euros avec un prix maximal de 200 euros par action.

Conformément à cette autorisation, la Gérance a décidé de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions et décidé de fixer l'ordre de priorité suivant aux fins :

- d'animer le marché ou la liquidité de l'action par l'intermédiaire d'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 (« **AMF** »),
- d'acquérir des actions aux fins de conservation et de remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange ou autre dans le cadre d'opérations de croissance externe en tant que pratique admise par l'AMF,

- d'attribuer des actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux (dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi) 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,
- d'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,
- d'annuler éventuellement des actions acquises, sous réserve de l'adoption de la sixième résolution à caractère extraordinaire figurant à l'ordre du jour de l'assemblée générale de ce jour ; et
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF.

Le descriptif du programme de rachat d'actions a été publié conformément aux dispositions des articles 241-1 et suivants du Règlement Général de l'AMF.

Les opérations de rachat d'actions propres intervenues au titre de l'exercice 2011 ont été les suivantes :

Mois	Nombre de titres achetés	Nombre de titre vendus	Cours à la fin du mois	Solde titres auto-détenus
Janvier	48	18	60,41	1270
Février	181	20	60,51	1431
Mars	114	967	62,31	578
Avril	31	568	62,80	41
Mai	827	267	97,50	601
Juin	241	497	105,00	345
Juillet	75	329	115,01	91
Août	186	38	114,01	239
Septembre	159	40	109,01	358
Octobre	152	21	108,50	489
Novembre	43	22	108,51	510
Décembre	20	140	110,01	390

Ainsi que ci-avant mentionné, le § 3.7. note 8.7 des comptes consolidés repris au § 3.7. note 8.7 du présent document de référence ainsi que le § 6.2.2 c/ du présent document de référence donnent des précisions sur les actions auto détenues par la Société.

L'affectation par objectifs des actions auto détenues est détaillée ci-dessus. Il est précisé que, dans les livres comptables de la Société ALTAREIT, le compte « actions propres contrat de liquidité » qui correspond à l'objectif (1) comptait 390 actions propres au 31 décembre 2011 et le compte « actions destinées à être attribuées » qui correspond à l'objectif (3) ne comptait aucune action propre au 31 décembre 2011, la Société n'ayant pas encore procédé à des attributions gratuites de ses propres actions.

Conformément à ce qui est précisé ci-dessus au § 6.2.2. (c) C (ii) relatif aux autorisations portant sur le capital, l'assemblée générale ordinaire se voit proposer le renouvellement aux mêmes conditions de l'autorisation conférée par l'assemblée du 17 juin 2011, de procéder à des rachats d'actions dans la limite de 10 % du nombre d'actions total composant le capital social et dans une limite portée à 80 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'Epargne 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 et (v) annuler éventuellement des actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions.

Comme l'année dernière, ces opérations d'acquisition, de cession ou de transfert pourront être 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 l'année dernière, 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.

#### **(e) Titres donnant accès au capital**

Les tableaux détaillés figurent au § 3.7. note 8.7. du présent document de référence dans l'annexe des comptes consolidés.

#### **(f) Nantissement d'actions de la Société**

Au 31 décembre 2011, la Société n'avait connaissance d'aucun nantissement portant sur ses actions.

Il est précisé que les actions de la Société COGEDIM, filiale de la Société dédiée à l'activité de promotion, ont été nanties au profit d'un pool de banques à hauteur de 300 M€ en garantie du prêt d'acquisition des titres de la SAS COGEDIM. L'assiette de ce nantissement a été ramenée à 250 M€ compte tenu d'un remboursement partiel intervenu en 2009 à hauteur de 50 M€.

#### **(g) Evolution du capital au cours des cinq dernières années**

Le § 3.7. note 8.7. du présent document de référence présente dans l'annexe des comptes consolidés l'évolution du capital depuis la prise de contrôle de la Société par la société ALTAREA au premier trimestre 2008.

Du 1<sup>er</sup> janvier 2006 jusqu'à la prise de contrôle de la Société par la société ALTAREA, le capital n'a pas évolué, ressortant alors à 1.643.565 euros, divisé en 109.571 actions de 15 euros chacune.

#### **(h) 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.

Les tableaux ci-après donnent la répartition du capital à la connaissance de la Société.

La répartition des actions et des droits de vote entre les principaux groupes d'actionnaires au 31/12/2011 et au 31/12/2010 figure au § 3.7. note 13 des comptes consolidés.

Les droits de vote figurant dans ce § 3.7. note 13. étant des droits de vote réels, c'est-à-dire ceux qui pouvaient effectivement s'exprimer en assemblée au 31 décembre 2011, et non les droits de vote théoriques, incluant les droits de vote correspondant aux actions auto-détenues, le tableau ci-après reprend les informations de l'annexe des comptes consolidés et donne en correspondance le nombre de droits de vote théoriques.

## Répartition du capital et des droits de vote réels et théoriques au 31 décembre 2011

Actionnaires	Actions	% du capital	Droits de vote réels aux AG	% de droits de vote réels aux AG	Droits de vote théoriques	% de droits de vote théoriques
Altaréa	1 744 062	99,63%	1 744 062	99,66%	1 744 062	99,63%
Altaréa France *	1.920	0,11%	1.920	0,11 %	1.920	0,11%
Total contrôle						
Altaréa	<b>1 745 982</b>	<b>99,74%</b>	<b>1 745 982</b>	<b>99,75 %</b>	<b>1 745 982</b>	<b>99,74 %</b>
Autodétention	390	0,02%	0	0,00 %	1.240	0,02 %
Public	4.115	0,24%	4.115	0,24 %	3.265	0,24 %
<b>Total</b>	<b>1.750.487</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.749.247</b>	<b>100%</b>	<b>1.750.487</b>	<b>100 %</b>

Il est précisé que les 10 parts de Commandité de 100 euro de nominal existantes sont détenues par la Société ALTAFI 3, ayant son siège 8 avenue Delcassé à PARIS (75008) identifiée sous le numéro 503.374.464 RCS PARIS.

### Comparaison de la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois derniers exercices

En raison de la division du nominal des actions par dix (10) réalisée par décisions d'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2009 et d'une augmentation de capital en numéraire avec droit préférentiel de souscription des actionnaires et émission d'actions nouvelles (Augmentation de capital du 17/07/2009 - Prospectus visa 09-207 du 29/06/09), la comparaison entre le nombre d'actions et de droits de vote détenus par les actionnaires principaux au 31 décembre 2009 d'une part, et au 31 décembre 2010 et 31 décembre 2011 d'autre part, n'est pas pertinente. Ces données sont toutefois communiquées à titre d'information dans le tableau ci-après :

Actionnaire	31/12/2011	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2009
	Nombre d'actions	% en capital	Nombre d'actions	% en capital	Nombre d'actions	% en capital
Altaréa	1.744.062	99,63%	1 744 062	99,63%	1 744 062	99,63%
Altaréa France *	1.920	0,11%	1.920	0,11%	1.920	0,11%
Total contrôle						
Altaréa	1.745.982	99,74%	1 745 982	99,74%	1 745 982	99,74%
Autodétention	390	0,02%	1.240	0,07%	197	0,01%
Public	4.115	0,24%	3.265	0,19%	4.308	0,25%
Total	1.750.487	100,00%	1.750.487	100,00%	1.750.487	100,00%

#### (i) Contrôle de la Société et pactes d'actionnaires

La Société est contrôlée majoritairement par la société ALTAREA, société en commandite par actions, dont le siège social est situé à PARIS (75008), 8 avenue Delcassé, identifiée sous le numéro 335 480 877 RCS PARIS. À la date du présent document de référence, la Société n'a connaissance d'aucun pacte d'actionnaires.

#### (j) Opérations réalisées par les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés sur les titres de la Société au titre de l'année 2011

Aucune opération de ce type (acquisition, cession, souscription d'actions de la Société) n'a été réalisée au cours de l'exercice 2011.

### 6.2.3 Instruments financiers non représentatifs du capital social autres que ceux donnant accès au capital

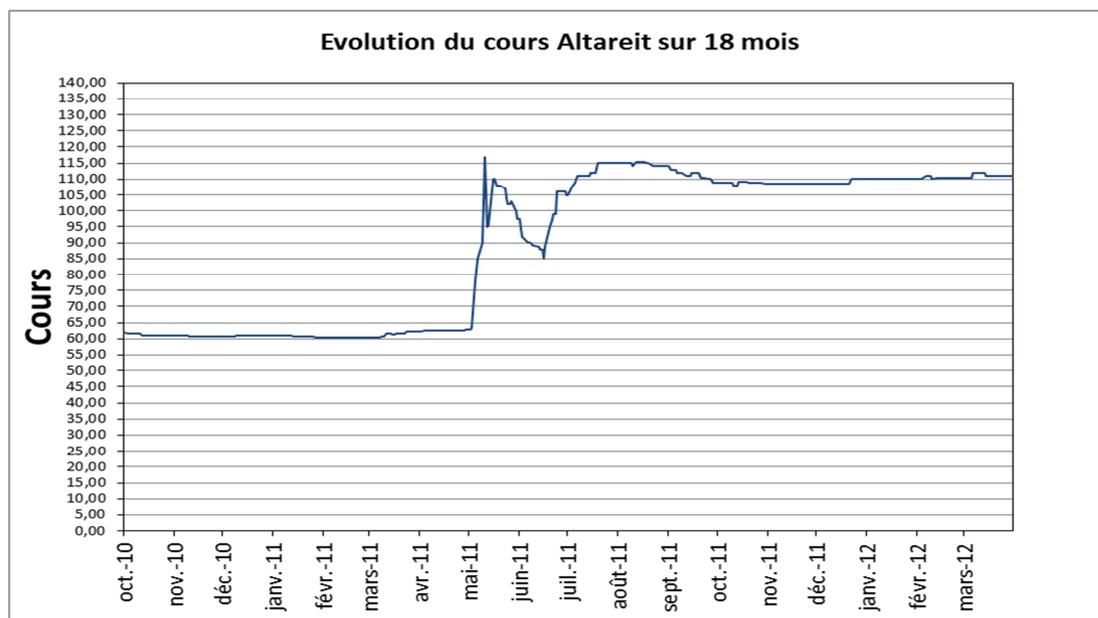
ALTAREIT n'a pas émis d'instruments financiers non représentatifs du capital qui donneraient accès au capital.

### 6.3. MARCHE DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIETE

**Marché** Eurolist compartiment B  
**Place de Cotation** Euronext Paris

	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Capitalisation boursière</b> sur la base du dernier cours	131 485 200,00	23 886 478,00	94 543 802,87	106 762 202,13	192.571.074,90
<b>Nombre titres échangés</b>	133	732	4 701	1 714	5240
<b>Cours moyens en €</b>	1 506,53	736,53	47,64	62,19	85,83
<b>Capitaux en €</b>	200 369,09	539 141,18	223 963,08	106 596,52	449 749,20
<b>Cours:</b>					
Plus Haut	1 894,00	880	148	70,01	117
Plus Bas	1 101,00	170,01	17	60	60,35
Dernier	1 200,00	218	54,01	60,99	110,01

	Cours le + haut	Cours le + bas	Dernier	Nbr titres échangés	Montant des capitaux en €
mars-12	112,01 €	110,50 €	111,01 €	103	11 467,16
févr-12	111,01 €	110,00 €	110,51 €	70	7 720,18
janv-12	110,01 €	110,00 €	110,01 €	61	6 710,19
déc-11	110,01 €	108,51 €	110,01 €	196	21 539,19
nov-11	108,51 €	108,50 €	108,51 €	43	4 665,71
oct-11	109,19 €	107,00 €	108,50 €	152	16 477,00
sept-11	114,01 €	109,00 €	109,01 €	179	19 972,97
août-11	115,50 €	114,00 €	114,01 €	247	28 316,03
juil-11	115,01 €	105,01 €	115,01 €	448	49 425,35
juin-11	106,01 €	85,00 €	105,00 €	780	73 732,74
mai-11	117,00 €	62,80 €	97,50 €	1258	116 218,87
avr-11	62,80 €	62,30 €	62,80 €	631	39 550,43
mars-11	62,31 €	60,35 €	62,31 €	1072	65 733,15
févr-11	60,51 €	60,40 €	60,51 €	181	10 950,05
janv-11	60,99 €	60,40 €	60,41 €	53	3218,20
déc-10	61,00 €	60,80 €	60,99 €	56	3 415,44
nov-10	61,01 €	60,80 €	60,80 €	105	6 384,00
oct-10	61,99 €	60,99 €	61,01 €	136	8 297,36



## 6.4. POLITIQUE DE DIVIDENDES

### (a) Dividendes distribués au cours des trois exercices précédents

Il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois derniers exercices clos respectivement le 31 décembre 2008, le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010.

### (b) Politique de distribution

En matière de dividende, l'année 2008 constituait une année de transition entre l'année 2007 qui avait vu le groupe BONGRAIN reprendre la totalité de l'activité fromagerie de la Société et l'année 2009 qui se traduisait par la reprise de l'activité promotion – diversification du Groupe ALTAREA. Entre-temps, au cours de l'exercice 2008, ALTAREIT n'avait eu aucune activité jusqu'à l'acquisition des titres de COGEDI et d'ALTA FAUBOURG en fin décembre. Dans le document de référence 2008, les dirigeants de la Société avaient déclaré qu'ils considéraient en conséquence que la prudence commandait d'attendre la fin de l'exercice 2009 alors en cours pour se fixer des objectifs en matière de politique de distribution. L'exercice 2009 s'est traduit par un résultat négatif que l'Assemblée Générale des actionnaires du 28 mai 2010 a affecté en Report à nouveau. En revanche, les montants distribuables ont été affectés par l'Assemblée Générale des actionnaires du 17 juin 2011 au compte report à nouveau pour permettre à la Société de disposer des fonds propres nécessaires à son développement.

La Gérance propose à l'assemblée générale des actionnaires convoquée pour le 25 mai 2012 d'affecter les montants distribuables au compte report à nouveau pour permettre à la Société de disposer des fonds propres nécessaires à son développement.

## 6.5. EVENEMENTS RECENTS ET LITIGES

Ils sont présentés aux [§ 3.7. note 14.3 renvoyant aux § 3.7. note 8.9 et § 3.7 note 9.6.](#) de l'annexe consolidée sous la section 3. du présent document de référence.

## 6.6. RESSOURCES HUMAINES

La Société dispose des moyens humains nécessaires à son développement.

Les dirigeants ont mis en place en conséquence une politique de ressources humaines adaptée à la taille du Groupe et à sa croissance.

### 6.6.1 Présentation générale

A la date du présent document de référence, tous les salariés du Groupe constitué par ALTAREIT et ses filiales sont employés par les différentes sociétés de prestations de services, aucun salarié n'étant employé directement par ALTAREIT, la société cotée.

Les sociétés employeurs des salariés travaillant pour le compte d'ALTAREIT et de ses filiales sont actuellement les suivantes :

- COGEDIM GESTION, laquelle assure une mission de réalisation des opérations de promotion immobilière (logements et bureaux) en prestations de services tant pour le compte du groupe que pour l'extérieur.
- COGEDIM VENTE, laquelle assure des missions d'étude de marché, de marketing et de vente au service des équipes de promotion de logements et de bureaux du groupe. Depuis quelques années, elle intervient également dans la gestion d'actifs en interne et pour quelques grands clients extérieurs.
- RUE DU COMMERCE, laquelle intervient dans le domaine de l'e-commerce.

### 6.6.2 Chiffres clefs

Il s'agit des effectifs des sociétés COGEDIM GESTION et COGEDIM VENTE.

Compte tenu du changement total d'activité intervenu entre 2007 (activités de fromagerie) et la fin de l'année 2008 (reprise des activités de promotion et de diversification du Groupe ALTAREA), les comparaisons entre la situation au 31 décembre 2008 et celle des années précédentes n'aurait aucune pertinence. Les chiffres qui suivent sont donc fournis pour 2009, 2010 et 2011.

Par ailleurs, une partie des politiques sociales étant gérée au niveau du Groupe ALTAREA, certains chiffres sont fournis globalement, au niveau de celui-ci (§ 1.3 « Penser durable » et § 5.4 « Social » du présent document de référence), étant précisé pour la compréhension de ces éléments que l'ensemble du Groupe ALTAREA comptait 831 salariés au 31 décembre 2011 (hors RueDuCommerce) et 742 salariés au 31 décembre 2010.

	Nombre de salariés <sup>(1)</sup>	Age moyen	% d'effectif Homme/femme	Nombre de cadres	% d'effectif Cadre	Nombre de non cadres	% d'effectif non Cadre	Moyenne d'ancienneté
Au 31/12/2009	424 <sup>(2)</sup>	40 ans	F226/H198	316	74,53%	108	25,47%	6 ans
Au 31/12/2010	463	40 ans	F215/H248	341	73,65%	122	26,34%	6 ans
Au 31/12/2011	541	39,4 ans	F299/H242	397	73,38%	144	26,62%	5,93 ans

(1) en CDI (y compris préavis)

Il est précisé que le Groupe ALTAREA dont fait partie ALTAREIT compte une majorité de femmes (55 % des effectifs totaux) et que l'âge moyen du personnel au sein du Groupe ALTAREA s'établit à 40 ans.

Le lieu de travail des salariés reste principalement l'Ile de France ; les salariés sont présents sur pratiquement tout le territoire français.

### 6.6.3 Unités Économiques et Sociales

Les sociétés employeurs (COGEDIM GESTION et COGEDIM VENTE) sont regroupées au sein d'une Unité Economique et sociale avec un Comité d'Entreprise et des Délégués du personnel (l' «UES COGEDIM »).

Les dernières élections professionnelles se sont déroulées en mars 2011.

### 6.6.4 Accords collectifs

Au sein de l'UES COGEDIM, existent :

- un nouvel accord d'intéressement du 21 juin 2011 ;
  - un accord de participation du 9 juin 2002 et avenants dont le dernier du 8 décembre 2009;
  - un plan d'épargne entreprise groupe et avenants dont le dernier du 8 décembre 2009.
- Un accord concernant la prime de partage de profits du 13 octobre 2011.

La durée hebdomadaire normale du travail s'établit à 35 heures.

### 6.6.5 Avantages

En 2011, un plan a permis d'attribuer gratuitement 1.000 actions ALTAREA, société cotée sur le Compartiment A de l'EUROLIST de NYSE EURONEXT PARIS, au profit de salariés du Groupe ALTAREIT.

Au sein de l'UES COGEDIM, il existe des contrats groupe prévoyance et des mutuelles.

Enfin la subvention accordée au Comité d'Entreprise de l'UES COGEDIM s'élevait 329.241 € au titre de l'exercice 2011, représentant 9% de la masse salariale brute.

### 6.6.6 Formation

Depuis 2005 le Droit individuel à la formation (DIF) a été mis en place conformément à la législation en vigueur.

Au total, les salariés du Groupe ALTAREIT ont pu bénéficier de 6.109 heures (dont 2.048 de DIF) de formation soit plus de 12 heures par salarié.

L'investissement formation du Groupe ALTAREIT pour l'année 2011 a représenté 1,92 % de la masse salariale brute.

### 6.6.7 Mobilité interne

En 2011, 52 salariés du Groupe ALTAREIT ont changé de poste, de département ou d'employeur au sein du Groupe ALTAREA (hors transferts administratifs).

## 6.7. INFORMATIONS DE NATURE A INFLUENCER LES AFFAIRES OU LA RENTABILITE D'ALTAREIT

Les activités d'hôtellerie ou de cinéma et l'exploitation du Marché d'Intérêt National de Rungis connaissent une clientèle nombreuse et diversifiée et leur chiffre d'affaires ne dépend pas en conséquence d'un ou plusieurs clients.

En matière d'immobilier de logements et de bureaux, les dix clients les plus importants représentent globalement 20 % du total du chiffre d'affaires hors taxes au 31 décembre 2011 et aucun d'entre eux n'atteint à lui seul 10 % du chiffre d'affaires.

## 6.8. 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).

Il est précisé que Cogedim a plusieurs types de concurrents, à savoir :

1. dans le secteur de la promotion immobilière de logements, les dix autres premiers opérateurs immobiliers, en dehors du Groupe Altarea Cogedim sont <sup>(2)</sup> : Bouygues immobilier, Nexity, Kaufman & Broad, Icade, BNP Paribas Immobilier, Vinci Immobilier, Promogim, Akerys et Bouwfonds Marignan Immobilier,
2. dans le secteur de la promotion immobilière de bureaux, les dix autres premiers opérateurs immobiliers, en dehors du Groupe Altarea Cogedim sont <sup>(2)</sup> : Lazard Groupe, Icade, Pitch Promotion, BNP Paribas immobilier, Sodearif, Vinci Immobilier, Bouygues Immobilier, Eiffage Immobilier et Cardinal.

<sup>(2)</sup> en chiffres d'affaires – *Le Classement des Promoteurs 2011 – pages 12 et 14. Edité par l'Agence Innovapresse*

Cogedim se positionne dans le haut de gamme dont il est incontestablement le leader.

## 6.9. FACTEURS DE RISQUES

En raison de ses activités et de celles de ses filiales, ALTAREIT 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. 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 7.3](#).

### 6.9.1 Risques inhérents aux activités d'ALTAREIT

#### ***Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique***

ALTAREIT intervient dans divers secteurs de l'immobilier, notamment dans l'immobilier de bureaux 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 ALTAREIT, ses résultats, ses projets de développement ou ses opérations d'investissement et la valeur de ses actifs. De plus, compte tenu du contexte général, une évolution des règles fiscales n'est pas à exclure, avec des impacts plus ou moins favorables à l'activité de promotion immobilière.

Dans le cadre d'un retournement du marché, les réservations enregistrées sont susceptibles de faire l'objet de désistements. Toutefois, dès lors que la réservation est réitérée sous forme d'acte authentique devant notaire, l'acquisition est finalisée et l'Emetteur est affranchi du risque de non réalisation de la transaction.

Depuis 2009, le dispositif d'incitation fiscale « Scellier » est venu soutenir le marché de l'immobilier résidentiel neuf. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, ce dispositif, applicable pour les acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement destinés à la location à usage d'habitation principale (sous réserve du respect d'un plafond de loyers) réalisées jusqu'au 31 décembre 2012, est plus favorable aux ventes de logements répondant à la norme « Bâtiment Basse Consommation » (« **BBC** »). En 2012, les aménagements de ce dispositif pour sa dernière année d'application tendent à diminuer les avantages fiscaux consentis (le taux de déduction fiscale est désormais plafonné à 13% du prix d'acquisition pour les immeubles « BBC », contre 22% en 2011). L'immobilier résidentiel reste néanmoins un placement patrimonial sur le long terme privilégié par les investisseurs.

Dans le cadre de son activité de promotion d'immobilier résidentiel, le Groupe ALTAREIT met en œuvre une stratégie favorisant le développement de programmes éligibles en Loi Scellier et répondant à la norme « BBC ».

Par ailleurs, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, le dispositif PTZ+ favorise la vente de logements aux primo-accédant. A compter de 2012, ce dispositif est réservé aux seuls logements neufs et prend en compte désormais des plafonds de ressources limitant ainsi le nombre d'emprunteurs potentiels. De plus, les quotités de financement et la durée des prêts a été légèrement revues à la baisse. Dans ce domaine le Groupe poursuit sa politique d'élargissement des gammes (produits « entrée de gamme ») pour offrir des prix d'acquisition attractifs à destination d'une clientèle de jeunes actifs, et notamment dans les zones géographiques en TVA à 7%.

### ***Risques liés aux opérations de développement***

Les risques liés aux opérations de développement d'ALTAREIT, portant sur l'activité de promotion pour compte de tiers (logements et bureaux) de sa filiale COGEDIM, sont multiples ; ils comprennent en particulier :

- le risque administratif lié aux aléas des obtentions des permis de construire et aux recours éventuels qui peuvent retarder le processus de développement ;
- le risque de construction lié éventuellement aux décalages des calendriers de réalisation (fouilles archéologiques, typologie des sols, dépollution), aux surcoûts de travaux, à la défaillance d'entreprises, aux capacités d'adaptation des entreprises et prestataires notamment aux nouvelles normes (type BBC) et aux litiges éventuels avec les entreprises de construction ;
- le risque commercial, notamment lié à l'inadéquation des produits développés à la demande ou à la durée importante du montage de certaines opérations. Ce risque est limité par la pré-commercialisation (seuil de 50% actuellement). Les opérations faisant l'objet d'une pré-commercialisation insuffisante sont susceptibles d'être abandonnées, les frais et études étant alors comptabilisés conformément aux principes, règles et méthodes comptables évoqués dans les annexes des comptes consolidés (cf. l'Annexe des Comptes Consolidés). En matière de bureaux, lorsque le Groupe intervient en qualité de promoteur en signant des VEFA ou des CPI pour lesquels il s'engage à construire un immeuble, l'engagement d'une opération est conditionné à sa vente préalable ou à la signature d'un contrat assurant le financement de l'opération de construction ;
- le risque lié à la concurrence ayant un effet notamment sur les opérations d'acquisitions de terrains, le prix de vente des produits, ou la disponibilité des sous-traitants.

### ***Risques d'insolvabilité des acquéreurs***

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.

## 6.9.2 Risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance

### *Risques juridique et réglementaire*

ALTAREIT et ses filiales doivent se conformer à la réglementation dans divers domaines, notamment en matière d'urbanisme (plans d'urbanisme locaux élaborés par les communes et dispositions législatives et réglementaires applicables aux autorisations administratives), de construction (garantie décennale sur l'ouvrage et garantie de bon fonctionnement de deux ans pour les éléments d'équipement dissociés du bâtiment) et d'environnement (en matière de pollution des sols notamment).

En tant que vendeur de produits immobiliers, le Groupe ALTAREIT est soumis au droit commun de la vente aux particuliers : faculté de rétractation de l'acquéreur d'une durée de sept jours de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, réglementation spécifique de la VEFA, du droit de la consommation et du volet relatif à la protection de l'acquéreur immobilier de la loi SRU.

Dans le cadre normal de ses activités, le Groupe ALTAREIT 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.

### *Risques de litiges*

A la date de dépôt du présent Document de Référence, et comme l'indique le § 3.7. note 14.3 de l'annexe des comptes consolidés (chapitre 3 du document de référence) relatif aux litiges et sinistres, aucun nouveau litige significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2011 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 au § 3.7.note 8.9 de l'annexe des comptes consolidés.

### *Risque fiscal*

La Société a mis en place un groupe fiscalement intégré à compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2009. Elle pourrait être éventuellement confrontée à des risques d'ordre fiscal tels que l'absence de dépôt de déclarations par ses filiales intégrées ou des erreurs dans les opérations de retraitement.

La Société et certaines de ses filiales ont reçu de l'administration fiscale des propositions de rectification en date du 21 décembre 2011 (§ 3.7 note 9.6 de l'annexe aux comptes consolidés) que la Société conteste et qui n'ont pas été provisionnées dans les comptes au 31 décembre 2011.

### *Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées*

ALTAREIT 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 son secteur d'activité.

Toutefois, ALTAREIT et ses filiales pourraient être confrontées à un renchérissement du coût des polices d'assurance ou pourraient subir des pertes qui ne soient pas intégralement couvertes par les assurances souscrites. Par ailleurs, ALTAREIT et ses filiales pourraient être confrontées, 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 les résultats, l'activité ou la situation financière d'ALTAREIT et de ses filiales.

## 6.9.3 Risques sociaux et environnementaux

### *Risques sociaux et environnementaux*

#### *Risques sociaux*

Comme toute entreprise, ALTAREIT est potentiellement exposée à des risques sociaux et ces derniers sont avant tout liés à sa forte croissance : intégration par les collaborateurs de toutes les nouvelles réglementations et contraintes professionnelles, volonté des collaborateurs d'être associés aux résultats de l'entreprise, intensité de l'information donnée afin de partager les lignes stratégiques, les projets et évolutions importantes du Groupe, capitalisation sur les meilleurs profils. Ces facteurs influent sur la motivation forte que nécessite le rythme de développement de l'entreprise.

## **Risques environnementaux**

Le Groupe ALTAREIT est exposé 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 ses actifs du secteur diversification.

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 § 8.3.3.4. Risques sociaux et environnementaux du Rapport du Président sur le contrôle interne).

## **6.9.4 Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'ALTAREIT**

### ***Risques de liquidités – Capacité d'endettement – Respect des covenants bancaires***

Le groupe ALTAREA auquel appartient ALTAREIT et ses filiales, finance une partie de ses investissements par endettement, à taux fixe ou à taux variable et par recours aux marchés de capitaux.

Le Groupe 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'actionariat du Groupe 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 ALTAREIT.

Compte tenu de la situation financière à la date de présentation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011, la Société ALTAREIT estime ne pas présenter de risques de liquidités.

L'annexe des comptes consolidés fournit dans son § 3.7. note 8.8 (chapitre 3 du document de référence) la situation des passifs financiers du Groupe ALTAREIT.

En outre, dans le cadre des conventions de crédit conclues entre ALTAREIT et ses partenaires financiers, ALTAREIT 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.

Le § 3.7 note 11 de l'annexe des comptes consolidés (chapitre 3 du document de référence) fournit la situation de trésorerie et expose les principaux covenants financiers à respecter, qui concernent le crédit d'acquisition de Cogedim.

Au 31 décembre 2011, la société ALTAREIT respecte l'ensemble de ses covenants.

### ***Risques liés aux actifs nantis***

Les actions de la SAS Cogedim, filiale dédiée à l'activité de promotion, ont été nanties au profit d'un pool de banques à hauteur de 250M€ en garantie du prêt d'acquisition de la SAS Cogedim. En cas de réalisation du nantissement, ALTAREIT pourra se voir privée d'une partie significative de ses actifs.

### ***Risque de taux et de couverture de taux***

En ce qui concerne le risque de taux, le § 3.7. note 11 de l'annexe des comptes consolidés (chapitre 3 du document de référence) montre la sensibilité au risque de taux d'intérêts 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 2011, ALTAREIT considère qu'elle n'est pas exposée de manière significative au risque sur actions.

### ***Risque de change***

A la date de dépôt du présent document, ALTAREIT et ses filiales réalisent la totalité de leur chiffre d'affaires dans la Zone Euro et payent la totalité de leurs dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euros. ALTAREIT n'est donc pas exposée au risque de change.

## **6.9.5 Risques de Conflits d'intérêts**

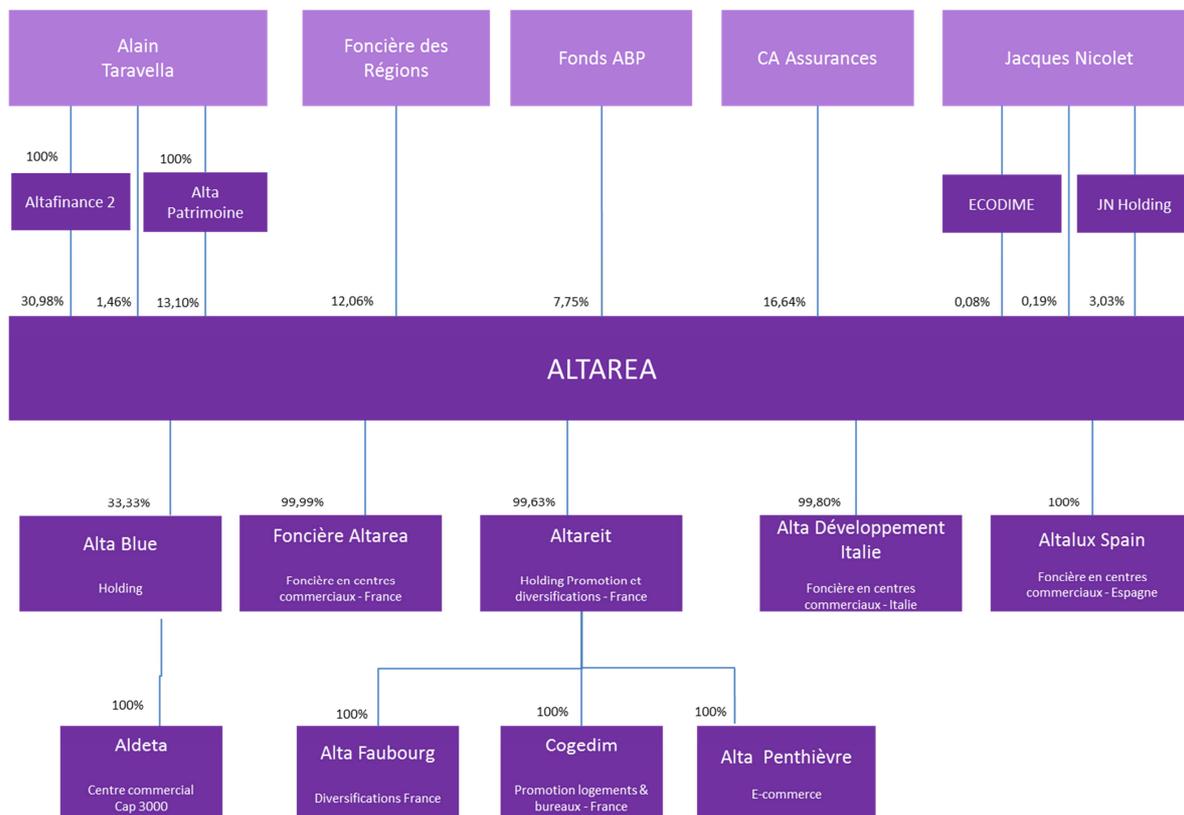
La Société et ses filiales sont parfois partenaires ou associées d'autres acteurs économiques au sein de structures ou dans le cadre de protocoles d'accord, principalement destinés à réaliser conjointement des projets de promotion. Ces situations peuvent engendrer dans certaines circonstances des conflits d'intérêts avec les partenaires et les associés.

## **6.10. ORGANIGRAMME SIMPLIFIE**

### **6.10.1 Groupe dont l'émetteur fait partie**

La Société est contrôlée par la Société ALTAREA, elle-même contrôlée par ses actionnaires fondateurs, à savoir Monsieur Alain TARAVELLA, sa famille et les sociétés ALTAFINANCE 2 et ALTA PATRIMOINE qu'il contrôle d'une part, et d'autre part Monsieur Jacques NICOLET et les sociétés JN HOLDING et ECODIME qu'il contrôle.

L'organigramme ci-dessous présente la situation d'ALTAREIT et de ses filiales dans le groupe ALTAREA, par rapport à celui-ci et aux actionnaires qui le contrôlent, et par rapport aux sociétés-sœurs d'ALTAREIT en France et à l'Etranger.



La Société ALTAREIT joue un rôle de centralisateur de la trésorerie de son propre Groupe. Le § 3.7.note 11 donne des informations sur les principaux covenants bancaires.

### 6.10.2 Filiales importantes

Au 31 décembre 2011, les deux filiales principales de la Société ALTAREIT sont les suivantes (le pourcentage est celui de la détention directe d'ALTAREIT dans le capital de chacune de ces filiales)

Nom	Activités	Lieu de l'activité	% capital
Cogedim	Pôle promotion : immobilier de bureaux et de logement	France	100,00
Alta Faubourg	Pôle diversification : hôtellerie, cinéma, marché d'intérêt national de Rungis	France	100,00
Alta Penthievre	Pôle e-commerce	France	100,00

La liste des sociétés incluses dans le périmètre de consolidation de la Société est présentée dans l'annexe 3.7. note 5.1 des comptes consolidés.

Le § 3.7. note 11 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.

**- 7 -**

**GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

## **7 – GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

<b>7.1. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE.....</b>	<b>200</b>
7.1.1 GERANCE.....	200
7.1.2 ASSOCIE COMMANDITE.....	203
7.1.3 CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	203
<b>7.2. REMUNERATIONS.....</b>	<b>209</b>
7.2.1 PRESENTATION.....	209
7.2.2 INFORMATION SUR LES REMUNERATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX.....	212
<b>7.3. CONFLITS D'INTERETS.....</b>	<b>215</b>
<b>7.4. ABSENCE DE CONTROLE ABUSIF.....</b>	<b>215</b>
7.4.1 NATURE DU CONTROLE DE LA SOCIETE.....	215
7.4.2 ABSENCE DE CONTROLE ABUSIF.....	215
<b>7.5. ABSENCE DE CONDAMNATIONS, FAILLITES, INCRIMINATIONS.....</b>	<b>215</b>
<b>7.6. PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE.....</b>	<b>216</b>
<b>7.7. DIRECTION.....</b>	<b>216</b>
<b>7.8. CONFORMITE AU REGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....</b>	<b>216</b>

## 7 – GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Le rapport du Président du Conseil de Surveillance (8<sup>ème</sup> partie) détaille la composition et le fonctionnement du Conseil de Surveillance 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 ALTAREIT 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

La Gérance a été assurée par la société ALTAFINANCE 2 jusqu'au 2 janvier 2012 et est assurée, depuis cette date, par la société ALTAFI 2, plus amplement présentée ci-après en § 7.1.3.6.

##### **ALTAFINANCE 2**

Gérante non associée de la Société, dont Monsieur Alain TARAVELLA est président

La société Altafinance 2 est une société par actions simplifiée au capital de 435.500.000 €, dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé – 75008 Paris, identifiée sous le n°501 031 751 RCS Paris et détenue par Monsieur Alain Taravella, les sociétés qu'il contrôle et les membres de sa famille.

Le Président de la société Altafinance 2 est Monsieur Alain Taravella.

Elle a été nommée Gérante de la Société par Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2008 pour une durée de dix années conformément aux dispositions de l'article 13.7 des Statuts. Son mandat a pris fin le 2 janvier 2012 suite à sa démission.

Au 31/12/2011, elle ne détient en direct aucune action de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2011 dans le Groupe et hors groupe	
Co-gérant	– Altarea (SCA cotée)
Mandats sociaux échus, exercés au cours des cinq dernières années	
Néant	

##### **Alain TARAVELLA**

Président de ALTAFINANCE 2

Né en 1948 à Falaise (14)

De nationalité française

Adresse professionnelle : 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS

De 1975 à 1994, il 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 dirige depuis lors le groupe Altarea, dont fait partie la Société.

Il est représentant légal d'Altafinance 2

Au 31/12/2011, il ne détient en direct aucune action de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2011

**Autres mandats sociaux dans le Groupe** <sup>(1)</sup>

Co-gérant	Altarea (SCA cotée)
Président – Directeur général et Administrateur	Aldeta
Président et membre du Conseil de Surveillance	Cogedim (SAS)
Président & Membre du Conseil de Surveillance	Altarea France (SNC)
Représentant ALTAREA Présidente	Alta Développement Italie ; Alta Rungis ; Alta Delcassé ; Alta Blue
Représentant permanent d'ALTAREA, Administrateur	Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de Rungis – Semmaris
Représentant permanent de ALTA PENTHIEVRE, Administrateur	Altacom (SAS)
Représentant ALTA PATRIMOINE, Gérant	SCI Matignon Toulon Grand Ciel ; SNC ATI ; SNC Altarea Commerce
Représentant ALTAREA, Co-gérante de sociétés étrangères	Alta Spain Castellana BV ; Alta Spain Archibald BV Altalux Spain ; Altalux Italy
Président et/ou Administrateur de sociétés étrangères	Altarea Inc. ; Altarea Italia Srl ; Altarea Espana ; Altarag Srl
Représentant ALTACOM, Administrateur	Rue du Commerce (SA cotée)

**Mandats sociaux hors Groupe**

Président	Altafinance 2 ; Alta Patrimoine ; Altafi 2 ; Altafi 3 ; Altafi 4 ; Alta Pat 1
-----------	---

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président du Conseil d'Administration & Directeur Général	Altarea (sous son ancienne forme de SA)
Président de SAS	Gerec ; Foncière Altarea ; Altafi ; Altapar ; Altafinance
Président et Membre du Conseil de Surveillance	Altarea France (SAS)
Membre du Conseil de Surveillance	Restauration Bercy
Représentant ALTAREA, Présidente	Alta Développement Espagne ; Alta Développement Russie
Président et/ou Administrateur de sociétés étrangères	SSF III zhivago holding Ltd

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

Aucun conflit d'intérêt n'a été relevé au titre des mandats détenus par Monsieur Alain TARAVELLA.

## **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. 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 ; 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 jusqu'au jour de la perte de sa qualité et de tout remboursement de frais de toute nature auquel il a droit.

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)**

Le gérant ou, s'il en existe plusieurs, chacun d'entre eux-ci, est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance 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 doit donner tout le soin nécessaire aux affaires de la société.

## 7.1.2 Associé Commandité

### a) Identité

#### ALTAFI 3

Associé commandité de la Société

La Société Altafi 3 est une société par actions simplifiée, sise 8 avenue Delcassé à Paris 8<sup>ème</sup>, identifiée sous le n° 503 374 464 RCS Paris, dont le capital social de 38.000 € est détenu en totalité par Altafinance 2, elle-même contrôlée par Monsieur Alain TARAVELLA.

Le Président de la Société Altafi 3 est Monsieur Alain TARAVELLA.

Altafi 3 a été nommée en qualité d'associé commandité de la Société par Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2008 sans limitation de durée.

Au 31/12/2011, Altafi 3 ne détient en direct aucune action de la Société

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2011	
<b>Autres mandats sociaux dans le Groupe</b> <sup>(1)</sup>	
Membre du Conseil de Surveillance	Altaréa (SCA cotée)
<b>Mandats sociaux hors Groupe</b>	
Néant	
Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années	
Néant	

(1) Le Groupe est constitué par la société Altaréa et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

### b) Nomination et cessation des fonctions (article 21)

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.

## 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. Ce paragraphe détaille l'identité des membres et leurs mandats dans d'autres Sociétés :

### 7.1.3.1.

#### Jacques NICOLET –

Membre du Conseil de Surveillance & Président dudit Conseil

Né en 1956 à Monaco

De nationalité française

Adresse professionnelle : 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS

De 1984 à 1994, Monsieur Nicolet a été Directeur de Programmes, Directeur du Développement et Directeur Général Adjoint du groupe Pierre et Vacances. En 1994, il a été associé à la création du Groupe Altaréa 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.

Il a été nommé en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société par décision d'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2008 pour une durée qui viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 de la Société et désigné en qualité de Président du Conseil de Surveillance par délibérations subséquentes dudit Conseil pour la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance.

Au 31 décembre 2011, il détient en direct 1 action de la Société.

**Autres mandats sociaux dans le Groupe**<sup>(1)</sup>

Président et membre du Conseil de Surveillance	Altarea (SCA cotée)
Membre du Conseil de Surveillance	Altarea France (SNC) ; Cogedim (SAS)
Représentant permanent d'ALTA RUNGIS , Administrateur	Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de Rungis – Semmaris
Président et/ou Administrateur de sociétés Etrangères	Altarea Italia Srl ; Altarea Espana ; Altarag Srl ; Productions de Monte-Carlo
<b>Mandats sociaux hors Groupe</b>	
Président	JN Holding ; JN Investissement
Co-gérant ou Gérant	Damejane ; 14 rue des Saussaies ; JN Participations
Représentant JN Holding, elle-même Président de JN Automotive, Président Représentant JN Holding, Président	OAK Invest  JN Automotive ; JN Properties ; Immobilière Dame Jane
Représentant JN Investissements, Président	OAK Racing
Représentant permanent de JN INVESTISSEMENTS, Administrateur	ABM Holding

**Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années**

Directeur Général Délégué et administrateur Président du Conseil d'Administration et DG Président de SAS	Altaréa (sous son ancienne forme de SA) Sillon (SA)  Les Halles du Beffroi ; Rouret Investissement JN Investissements ; Cogedim (ex Compagnie Altaréa Habitation)
Président du Conseil de Surveillance (et auparavant Directeur Général) Gérant	Altafinance (SAS)  Saulnier Racing (SARL)
Représentant JN Investissements, Gérant	SNC Cap Sud Est
Président et/ou Administrateur de sociétés étrangères	SSF III zhivago holding Ltd

(1) Le Groupe est constitué par la société Altaréa et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

### 7.1.3.2.

#### **Monsieur Dominique RONGIER** Membre du Conseil de Surveillance

Né à Paris (75016) en 1945  
De nationalité française  
Adresse : 25 rue du Four à Paris 6<sup>ème</sup>

Diplômé d'H.E.C. en 1967, il a successivement occupé les postes d'auditeur chez Arthur Andersen (1969-1976), de Directeur Financier Groupe de Bremond – Pierre & Vacances (1976-1983), de Directeur Financier Groupe de Brossette SA (1983-1987).

En 1987, il conçoit et met en place une structure de holding pour le groupe Carrefour et devient Secrétaire Général de Belier, membre du réseau Havas-Eurocom de 1988 à 1990, puis Directeur Financier de la société holding Oros Communication de 1991 à 1993, laquelle contrôle des participations majoritaires dans le secteur de la communication.

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. 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. Son activité principale est le conseil en stratégie, et gestion financière.

Jusqu'au 31 mars 2009, il a assuré la présidence d'une société d'édition de logiciels spécialisés dans les domaines du sport et de la santé.

Il a été nommé en qualité de membre du Conseil de Surveillance par décision d'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2009 pour une durée qui viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 de la Société.

Au 31 décembre 2011, il détient en direct 10 actions de la Société.

#### Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2011

##### **Autres mandats sociaux dans le Groupe** <sup>(1)</sup>

Membre du Conseil de Surveillance                      Altarea (SCA cotée)

##### **Mandats sociaux hors Groupe**

Administrateur    SA Search Partners  
Gérant    DBLP & Associés

#### Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président    SAS Enora Technologies

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

### 7.1.3.3.

#### **Monsieur Olivier DUBREUIL** Membre du Conseil de Surveillance

Né en 1955 à Marseille (13)  
De nationalité française  
Adresse professionnelle : 91 bis rue du Cherche Midi à Paris 6<sup>ème</sup>.

Diplômé de l'ESCP/EAP, il a été notamment Responsable du Département Matières Premières d'Usinor et a assuré la direction générale d'Arcelor Mittal Purchasing jusqu'en 2009.

Il a été coopté en qualité de membre du Conseil de Surveillance par délibération du Conseil du 31 août 2009 pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 de la Société.

Au 31 décembre 2011, il détient en direct 1 action de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2011

**Autres mandats sociaux dans le Groupe**

(1)

Membre du Conseil de Surveillance Altarea (SCA cotée)

**Mandats sociaux hors Groupe**

Président Atic Services ;Dubreuil Conseil SASU

Président de sociétés étrangères Ovet Holding ; Ovet BV

Vice Président de société étrangère HP COMPOSITES ITALIE

Vice Président et Membre du Conseil de Surveillance de sociétés étrangères EMO ;EKOM

Administrateur de société étrangère Manufrance

Membre du Conseil de Surveillance CFNR

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Administrateur de société étrangère Chemins de Fer Luxembourgeois Cargo

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

7.1.3.4.

**ALTAREA**

Membre du Conseil de Surveillance

La société Altarea est une société en Commandite par actions au capital de 155.539.502,06 €, dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS, identifiée sous le numéro 335 480 877 RCS Paris.

Elle a pour co-gérants Monsieur Alain Taravella et, jusqu'au 2 janvier 2012, la SAS Altafinance 2.

Elle a été nommée en qualité de membre du Conseil de Surveillance par décision d'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2009 pour une durée qui viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 de la Société.

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil de Surveillance d'une société en commandite par actions, la société Altarea est représentée aux réunions du Conseil de Surveillance par tout mandataire ad hoc.

Au 31 décembre 2011, elle détient en direct 1.744.062 actions de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2011	
<b>Autres mandats sociaux dans le Groupe<sup>(1)</sup></b>	
Président	Alta Rungis ; Alta Blue ; ; Alta Développement Italie ; Alta Delcassé
Administrateur	Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de Rungis – Semmaris Altacom (SAS)
Co-gérant non associé de sociétés étrangères	Alta Spain Castellana BV ; Alta Spain Archibald BV ; Altalux Spain ; Altalux Italy
Administrateur	Rue du Commerce (SA cotée)
<b>Mandats sociaux hors Groupe</b>	
Néant	
Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années	
Président	Alta Faubourg ; Alta Cité ; SAS Nanterre Quartier de l'Université ; Alta Développement Espagne ; Alta Développement Russie
Administrateur	Sillon (sous son ancienne forme de SA)
Membre du Conseil de Surveillance	Cogedim
Gérant/ cogérant	Foncière Cézanne Mermoz ; Foncière Cézanne Matignon ;
Représentant d'Alta Développement Italie, Gérant	SNC Richelieu International

(1) Le Groupe est constitué par la société Altaréa et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

#### 7.1.3.5.

##### **ALTAREA FRANCE**

Membre du Conseil de Surveillance

La société Altaréa France est une société en nom collectif au capital de 5.000.000 €, dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS, identifiée sous le numéro 324 814 219 RCS Paris.

Elle a pour Gérant et Président du Directoire Monsieur Gilles Boissonnet.

Altaréa France a été nommée en qualité de membre du Conseil de Surveillance par décision d'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2008 pour une durée qui viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 de la Société.

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil de Surveillance d'une société en commandite par actions, la Société Altaréa France est représentée aux réunions du Conseil de Surveillance par tout mandataire ad hoc.

Au 31 décembre 2011, elle détient en direct 1.920 actions de la Société.

**Autres mandats sociaux dans le****Groupe<sup>(1)</sup>**

Président	SAS Nanterre Quartier de l'Université ; Alta Saint Honoré ; Alta Cité ; SAS L'Empire ; Alta Berri ; SAS Sillon 3 ; Alta CRP Vivienne ; Alta CRP Montmartre ; SAS Avenue de Fontainebleau ; Alta Ollioules 1 ; Alta Ollioules 2 ; Sillon
Gérant	Foncière Cézanne Matignon ; Foncière Cézanne Mermoz ; SNC Le Pré Long ; SNC Aubette Tourisme Résidence ; SCI Alta Nouveau Port La Seyne ; Matignon Commerce ; Alta Mantes Gambetta ; SNC Alta CRP Valbonne ; SNC Alta CRP Puget ; SCI Alta Rambouillet ; SNC Toulouse Gramont ; SNC Alta CRP Mougins ; SCI des Clausonnes ; Altaréa Promotion Commerce ; SORAC ; SEP Massy ; OPEC ; SCI Retail Park des Vignoles
Co-Gérant	SCI Reims Buirette ; SCI Rue de l'Hôtel de Ville ; SNC Avenue Paul Langevin ; Drouet d'Erlon ; Société d'Aménagement de la Gare de l'Est ; SNC Alta les Hunaudières ; SCI Limoges Invest ; SNC Altaréa ; SNC Alta Troyes ; SNC du Centre Commercial du KB ; SNC Alta Aubette ; SNC Alta Mulhouse ; SNC Alta Tourcoing ; SNC Grand Tour ; SNC Plaisir 1 ; SNC Sillon 2 ; SNC Monet Liberté ; SNC Alta Thionville ; SNC Altaréa Les Tanneurs ; SNC du Centre Commercial de Valdoly ; SCI Vendôme Massy 2 ; SNC Alta Les Essarts ; Lille Grand Place ; SCI Kleber Massy ; SNC Crêches Invest ; Jas de Bouffan ; SCI Centre d'Affaires du KB ; SNC Alta CRP Ris Orangis ; SNC Bordeaux Sainte Eulalie ; SNC Cœur d'Orly Promotion ; SNC Alta CRP Ruaudin ; SNC Alta CRP Gennevilliers ; SNC Alta Pierrelaye ; SCI Espace Grand Rue ; SNC Alta CRP Guipavas ; SNC Alta CRP Aubergenville ; SNC Alta Aubergenville 2 ; SNC Alta CRP La Valette ; SNC Alta CRP Rambouillet ; SNC Gennevilliers 2 ; SNC du Centre Commercial de Thiais ; SNC Les Trois Communes ; Teci & Compagnie ; SCI du Petit Menin ; Société du Centre Commercial de Massy ; SNC Plaisir 2 ; SCI Bercy Village ; Ori Alta ; SCI Bercy Village 2
Administrateur	Société d'Aménagement de la Mezzanine Paris Nord ; Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de Rungis – Semmaris ; Altacom
Représentant de la SAS Alta CRP Montmartre, co-gérant	SNC Holding Commerces Cœur d'Orly ; SCI Holding Bureaux Cœur d'Orly
Représentant de ALTAREA FRANCE, Administrateur	GIE CC de l'Îlot des Tanneurs ; GIE CC de Valdoly ; GIE Coat Ar Gueven
<b>Mandats sociaux hors Groupe</b>	
Néant	

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années	
Président	Les Halles du Beffroi ; Wagram 39/ 41 ; Gerec Management Marketing ; Michelet Fontainebleau ; Alta Saint Augustin
Gérant	SCI Alta Marigny Carré de Soie ; AG Investissement SCI Troyenne d'investissement ; SNC Alta CRP Mantes La Jolie ; SNC Alta CRP Pontault Combault SNC Altaréa 2
Co-gérant	SNC Alta Matignon ; SCI du 46 Bourg Belé ; SCI Fernet ; SNC Alta Saint Georges ; SNC Alta CRP Noyon ; SNC Alta CRP Saint Aulnes ; SNC Collet Berger ; SNC Alta CRP Investissements

(1) Le Groupe est constitué par la société Altaréa et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

### 7.1.3.6

#### ALTAFI 2

##### Membre du Conseil de Surveillance

Altafi 2 est une société par actions simplifiée, sise 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS, identifiée sous le numéro 501 290 506 RCS Paris, dont le capital social s'élève à 38.000 €, divisé en 38 actions détenues en totalité par la société Altafinance 2 elle-même contrôlée par Monsieur Alain Taravella.

Elle a pour Président Monsieur Alain TARAVELLA. Son mandat a une durée illimitée.

Altafi 2 a été nommée en qualité de membre du Conseil de Surveillance par décision d'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2009 pour une durée qui viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 de la Société.

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil de Surveillance d'une société en commandite par actions, la société Altafi 2 est représentée aux réunions du Conseil de Surveillance par tout mandataire ad hoc.

Son mandat a pris fin le 2 janvier 2012 suite à sa démission.

Au 31 décembre 2011, elle détient en direct 1 action de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2011 dans le Groupe et hors groupe
Néant
Mandats sociaux échus, exercés au cours des cinq dernières années
Néant

## 7.2. REMUNERATIONS

### 7.2.1 Présentation

Compte tenu de sa forme juridique de société en commandite par actions, adoptée par décisions d'assemblée générale mixte du 2 juin 2008, la Société est dirigée par une Gérance et contrôlée par un Conseil de Surveillance. Elle comporte en outre un Associé Commandité.

### 7.2.1.1. Gérance

**7.2.1.1.1** L'Assemblée Générale Mixte du 26/06/2009 a décidé, en sa huitième résolution, faisant application des dispositions de l'article 14.1 des Statuts applicable à cette date, qu'à compter de la date de cette assemblée, la gérance recevra :

- Une rémunération fixe annuelle d'un montant de 400.000 euros, hors taxes, qui sera indexé au 1er janvier de chaque année.
- 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 :
  - o 1% de la valeur des investissements comprise entre 0 euro et 75 millions d'euros ;
  - o 0,50% de la valeur des investissements comprise entre 75 millions d'euros et 200 millions d'euros ;
  - o 0,25% de la valeur des investissements supérieure à 200 millions d'euros ;
  - o 0,25% de la valeur des désinvestissements / cessions / ventes immobilières.

Cette rémunération variable sera réduite à hauteur de la quote part de la participation économique d'ALTAREA dans le capital de la Société à la date du fait générateur de cette rémunération.

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.

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 pourra acquitter directement la rémunération variable correspondante à la Gérance.

Cette rémunération variable sera versée aux(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.

Il est précisé qu'en cas de pluralité de gérants, ils feront leur affaire de la répartition de ladite rémunération entre eux.

**7.2.1.1.2.** L'Assemblée Générale Mixte du 28/05/2010 a décidé, en ses sixième, vingt-et-unième, vingt-deuxième et vingt-troisième résolutions :

- d'adopter un article 17.7 aux statuts de la Société pour étendre les pouvoirs attribués au Conseil de Surveillance afin de lui conférer un avis consultatif pour la fixation de la rémunération de la gérance,
- d'adopter un deuxième alinéa aux dispositions de l'article 18 des statuts pour prévoir en particulier l'institution d'un comité de la rémunération de la Gérance,
- de modifier l'article 14.1 des statuts pour disposer que « la rémunération du ou des gérants en raison de leur fonction est fixée par le ou les associés commandités, statuant à l'unanimité, après consultation du Conseil de Surveillance et avis d'un Comité des Rémunération »,
- que la rémunération de la gérance demeurera inchangée jusqu'à nouvelle décision de tout organe statutairement habilité à cet effet.

A défaut au cours de l'exercice 2011 de nouvelle décision prise par tout organe statutairement habilité, la rémunération de la Gérance, fixée par décisions de l'Assemblée Générale Mixte du 26/06/2009 ci-avant mentionnée au § 7.2.1.1.1, a continué à s'appliquer en 2011.

### *7.2.1.2. Le Conseil de Surveillance*

**7.2.1.2.1** 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.

**7.2.1.2.2** L'Assemblée Générale Mixte du 26/06/2009 a décidé, en sa neuvième résolution, de fixer à deux cent mille euros (200.000 €) le montant global des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance à compter de l'exercice en cours et jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée.

**7.2.1.2.3** Le Conseil de Surveillance du 7 mars 2011 a décidé d'allouer à ses membres personnes physiques un jeton de présence de 1.500 € par présence effective aux séances du Conseil à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011.

### *7.2.1.3. Le Associés Commandités*

L'article 29 alinéa 4 des statuts de la Société dispose que « L'associé commandité a droit à un dividende précipitaire équivalent à 1,5% du dividende annuel mis en distribution. ».

## 7.2.2 Information sur les rémunérations des mandataires sociaux

### 7.2.2.1 Application du Référentiel MiddleNext

Ainsi que le souligne le rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne joint en Annexe 6, la Société a opté le 15 mars 2010 pour se référer au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées MiddleNext (ci-après le « **Code MiddleNext** ») de décembre 2009 applicable aux valeurs moyennes et petites (compartiment B, C et Alternext), en remplacement du Code AFEP/ MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées de décembre 2008, lorsque ses prescriptions sont compatibles à la forme des sociétés en commandite par actions et aux statuts de la Société.

Il est précisé que le Code MiddleNext ne s'inscrit pas en opposition à celui du code AFEP/ MEDEF que la Société avait choisi d'appliquer en 2009. Le Code MiddleNext offre en effet une alternative pour les valeurs moyennes et petites dans la mesure où certaines recommandations du Code AFEP/ MEDEF ne sont pas complètement adaptées à certaines sociétés cotées en raison notamment de leur taille, de leur capitalisation ou lorsqu'elles comprennent un actionnariat de référence important.

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, mis en ligne le 22 décembre 2008, du Rapport de l'AMF du 12 juillet 2010 ainsi que de celui du 13 décembre 2011 sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants ainsi que des Recommandations de l'AMF du 7 décembre 2010 incluses dans son rapport complémentaire à celui du 12 juillet 2010 sur le gouvernement d'entreprise, la rémunération des dirigeants et le contrôle interne – Valeurs moyennes et petites se référant au Code de gouvernement d'entreprise de MiddleNext (les « **Recommandations** »), lesquelles Recommandations, tout comme le Code MiddleNext, distinguent entre les dirigeants mandataires sociaux et les autres mandataires sociaux.

Etant rappelé que la Société a adopté la forme juridique de société en commandite par actions dotée d'un conseil de surveillance et dirigée par un gérant depuis le 2 juin 2008, il est indiqué que la Gérance de la Société a été assurée depuis cette date jusqu'au 2 janvier 2012 par la SAS Altafinance 2, gérante unique et est précisé que la SAS Altafi 2 a été désignée en qualité de nouvelle gérante de la Société à compter du 2 janvier 2012.

### 7.2.2.2. Synthèse des rémunérations dues à chaque dirigeant mandataire social en fonction au cours de l'exercice 2011 ainsi que des actions et options qui lui ont été attribuées

Tableau de Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social				
SAS Altafinance 2				
Gérante depuis Assemblée Générale Mixte du 02/06/2008 (date de transformation de la Société en société en commandite par actions) jusqu'au 02/01/2012				
	Exercice 2010		Exercice 2011	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés <sup>(5)</sup>
Rémunérations dues au titre de l'exercice	402 K€ HT	502 K€ HT	405 K€ HT	405 K€ HT
Dont rémunération fixe	402 K€ HT	402 K€ HT	405 K€ HT	405 K€ HT
Dont rémunération variable	0	0	0	0
Dont rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Dont avantages en nature	0	0	0	0
Dont jetons de présence	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées	0	0	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées	0	0	0	0
Options de souscription ou d'achat d'actions levées	0	0	0	0
Rémunérations de toute nature <sup>(1)</sup> reçues de sociétés contrôlées par la Société <sup>(2)</sup> ou de sociétés qui la contrôlent	5.805 K€ HT <sup>(3)</sup>	6.530 K€ HT <sup>(3)</sup>	4 835 K€ HT <sup>(4)</sup>	4 554 K€ HT <sup>(4)</sup>
<b>Total</b>	<b>6.207 k€ HT</b>	<b>7.031 K€ HT</b>	<b>5 240 K€ HT</b>	<b>4 959 € HT</b>

<sup>(1)</sup> en ce compris les options de souscription ou d'achat d'actions, les actions de performance,

<sup>(2)</sup> au sein des dispositions de l'article L.233-16 du Code de Commerce,

- (3) dont en 2010 : 2.705 K€ HT de rémunération due d'Altaréa, société contrôlante, dont 2.705 K€ HT versée ainsi que 3.100 K€ HT de rémunération due par des filiales autres que la Société, dont 2.681 K€ HT versée
- (4) dont en 2011 : 2.648 K€ HT de rémunération due d'Altaréa, société contrôlante, dont 2.648 K€ HT versée ainsi que 2.187 K€ HT de rémunération due par des filiales autres que la Société, dont 1.906 K€ HT versée,
- (5) Les montants versés correspondent non seulement aux rémunérations dues au titre de l'exercice 2011 mais également à celles dues qui auraient pu rester à verser au titre de l'exercice précédent.

Dirigeants Mandataires sociaux (1)	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
SAS Altafinance 2 Gérante unique Début de mandat : 02/06/2008 Fin de mandat : 02/01/2012		x		x		x		x

- (1) Aucun contrat n'a été consenti aux dirigeants mandataires sociaux que ce soit au cours de l'exercice ou d'exercices antérieurs et ces derniers ne bénéficient d'aucun régime de retraite supplémentaire ni d'indemnités ou avantages susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou au titre d'une clause de non concurrence.

Monsieur Alain Taravella, représentant légal d'Altafinance 2, Gérante de la Société jusqu'au 2 janvier 2012, n'a perçu, directement ou indirectement, aucune rémunération de quelque nature qu'elle soit de la Société au cours de l'exercice 2011.

#### 7.2.2.3. Tableaux sur les jetons de présence et autres rémunérations perçus par les mandataires sociaux non dirigeants en fonction au cours de l'exercice 2011

	Montants versés au cours de l'exercice 2010	Montants versés au cours de l'exercice 2011
<b>Monsieur Jacques Nicolet</b> Membre du Conseil de Surveillance & Président (AGE du 02/06/2008)		
Jetons de présence	0	3 K€ <sup>(2)</sup>
Autres Rémunérations	0	0
<b>Monsieur Dominique Rongier</b> Membre du Conseil de Surveillance (AGM du 26/06/2009)		
Jetons de présence	10 K€ <sup>(1)</sup>	3 K€ <sup>(2)</sup>
Autres Rémunérations	0	0
<b>Monsieur Olivier Dubreuil</b> Membre du Conseil de Surveillance (Conseil du 31/08/2009)		
Jetons de présence	10 K€ <sup>(1)</sup>	3 K€ <sup>(2)</sup>
Autres Rémunérations	0	0
<b>Altaréa<sup>(3)</sup></b> Membre du Conseil de Surveillance (AGM du 26/06/2009)		
Jetons de présence	0	0
Autres Rémunérations	0	0
<b>Altaréa France<sup>(3)</sup></b> Membre du Conseil de Surveillance (AGE du 02/06/2008)		
Jetons de présence	0	0
Autres Rémunérations	0	0
<b>Altafi 2<sup>(3)</sup></b> Membre du Conseil de Surveillance (AGM du 26/06/2009)		
Jetons de présence	0	0
Autres Rémunérations	0	0
<b>TOTAL mandataires sociaux non dirigeants</b>	<b>20 K€</b>	<b>9 K€</b>

- (1) Allocation de jetons de présence au titre de l'exercice 2010 par décision du Conseil de Surveillance du 15 mars 2010 & versés en 2011

(2) *Allocation de jetons de présence au titre de l'exercice 2011 par décision du Conseil de Surveillance du 7 mars 2011 & versés en 2012*

(3) *Aucune rémunération ou avantage en nature n'est dû ou n'a été versé ni par la Société, ni par les sociétés contrôlées par la Société, ni par les sociétés contrôlant la Société, ni par les sociétés contrôlées par les sociétés contrôlant la Société, à cette personne morale ou à son représentant permanent ou à son (ou ses) représentant(s) légal(aux) en lien avec le mandat de Membre du Conseil de Surveillance exercé au sein de la Société*

#### **7.2.2.4. Autres informations sur les instruments financiers donnant accès au capital de la Société et autres instruments optionnels concernant chaque dirigeant mandataire social de la Société**

##### **7.2.2.4.1 Options de souscriptions ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice par la Société ou par toute société du groupe à chaque dirigeant mandataire social**

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée durant l'exercice aux dirigeants mandataires sociaux que ce soit par la Société ou une autre société du groupe

##### **7.2.2.4.2. 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, attribuée par la Société elle-même ou une autre société du groupe, n'a été levée durant l'exercice par les dirigeants mandataires sociaux

##### **7.2.2.4.3. Actions de performance attribuées à chaque mandataire social**

Aucune action de performance n'a été attribuée durant l'exercice aux mandataires sociaux que ce soit par la Société ou par une autre société du groupe

##### **7.2.2.4.4. 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 que ce soit par la Société ou par une autre société du groupe

##### **7.2.2.4.5. Historique des attributions d'option de souscription ou d'achat d'actions aux mandataires sociaux**

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée aux dirigeants mandataires sociaux que ce soit par la Société ou par une autre société du groupe

#### **7.2.2.5. Autres Informations sur les instruments financiers donnant accès au capital de la Société et autres instruments optionnels concernant les dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options de levées par ces derniers**

Durant l'exercice 2011, aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie aux salariés du Groupe par la Société ou toute société la contrôlant ou contrôlée par elle.

Durant l'exercice 2011, aucune option d'achat d'actions consentie par la société contrôlant la Société n'a été levée par les dix premiers salariés du Groupe Altareit.

#### *7.2.2.6. 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. CONFLITS D'INTERETS**

La Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec son actionnaire principal, la société ALTAREA, qui est une société contrôlée par Monsieur Alain TARAVELLA. Par ailleurs, la gérance de la Société est assumée par la société Altafi 2 depuis le 2 janvier 2012, dont Monsieur Alain TARAVELLA est le Président et dont il détient également le contrôle. L'associé commandité de la Société est Altafi 3, société détenue par Altafinance 2.

La Société estime que ces relations ne créent pas actuellement de conflits d'intérêts et qu'il n'existe pas, à la date d'enregistrement du présent document de référence, de conflit d'intérêt entre les devoirs, à l'égard de la Société, des gérants et membres du conseil de surveillance et leurs intérêts privés ou leurs autres devoirs.

Les Commissaires aux Comptes n'ont en outre relevé et/ ou ne se sont vu communiquer aucune convention réglementée intervenue entre la Société et ses dirigeants, mandataires sociaux et actionnaires disposant de plus de 10% des droits de vote de la Société.

### **7.4. ABSENCE DE CONTROLE ABUSIF**

#### **7.4.1 Nature du contrôle de la Société**

Ainsi que ci-avant mentionné au § 6.2.2.h, la Société Altarea détient, directement et indirectement, par l'intermédiaire de la Société Altarea France qu'elle contrôle, 99,74 % du capital et des droits de vote théoriques de la Société Altareit et 99,75 % des droits de vote réels d'Altareit (pouvant effectivement s'exprimer aux assemblées générales d'actionnaires compte tenu de la privation de droit de vote des actions auto détenues).

#### **7.4.2 Absence de contrôle abusif**

La Société est contrôlée comme décrit ci-dessus ; toutefois, la Société estime que le contrôle n'est pas exercé de manière abusive.

### **7.5. ABSENCE DE 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.

Le Gérant  
Société ALTAFI 2  
Représentée par son Président Alain TARAVELLA

## 7.6. PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Au cours des douze derniers mois, la Société n'a pas été l'objet de procédures qui pourraient avoir un impact significatif sur l'activité, la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ ou du Groupe.

## 7.7. DIRECTION

Outre les dirigeants et mandataires sociaux énoncés au § 5.1 qui précède, à savoir la Gérance, l'Associé Commandité, le Président et les Membres du Conseil de Surveillance, les principaux cadres dirigeants du Groupe constitué par ALTAREIT et ses filiales sont, au 31 décembre 2011 :

- Monsieur Christian de GOURNAY, Président du Directoire de COGEDIM,
- Monsieur Stéphane THEURIAU, Membre du Directoire de COGEDIM,
- Monsieur Patrick MAZIERES, Membre du Directoire de COGEDIM,
- Monsieur Christophe BACQUE, Président de COGEDIM RESIDENCE,
- Monsieur Pierre BEAUCHEF, Président des Régions de COGEDIM.

## 7.8. CONFORMITE AU REGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conformément aux dispositions de 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.

Le Gérant  
Société ALTAFI 2  
Représentée par son Président Alain TARAVELLA

**- 8 -**

**RAPPORT DU PRESIDENT  
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTROLE  
INTERNE ET LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

## **8 – RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTROLE INTERNE ET LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

<b>8.1. CADRE DE REFERENCE ET GUIDE D'APPLICATION.....</b>	<b>219</b>
<b>8.2. GOUVERNANCE – PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE .....</b>	<b>220</b>
8.2.1. CHOIX DU CODE DE REFERENCE ET GUIDE D'APPLICATION .....	220
8.2.2 PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL.....	220
<b>8.3. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES .....</b>	<b>225</b>
8.3.1 RAPPEL DES OBJECTIFS ASSIGNES AU CONTROLE INTERNE ET A LA GESTION DES RISQUES	225
8.3.2 ORGANISATION GENERALE DES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES .....	226
8.3.3 RISQUES COUVERTS .....	229
8.3.4 AMELIORATIONS ENVISAGEES AU COURS DE L'EXERCICE 2012.....	236
8.3.5 INTEGRATION DE RUE DU COMMERCE AU COURS DE L'EXERCICE 2012.....	236
<b>8.4. POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE .....</b>	<b>236</b>
8.4.1 MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE .....	236
8.4.2 LIMITATION DES POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE ET INFORMATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	237
<b>8.5. PRINCIPES ET REGLES POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX.....</b>	<b>237</b>
8.5.1 GERANCE .....	237
8.5.2 CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	237
<b>8.6. PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PREVUES PAR L'ARTICLE L 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE .....</b>	<b>238</b>
<b>8.7. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 226-10-1 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE ALTAREIT .....</b>	<b>239</b>

Le rapport ci-après a été établi par le Président du Conseil de Surveillance de la Société. Le Secrétariat Général et la Direction Financière du Groupe auquel appartient la Société ont participé à sa rédaction. Il a été communiqué au Conseil de Surveillance de la Société, présenté et approuvé par ce dernier lors de sa réunion du 5 mars 2012.

## 8 – RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTROLE INTERNE ET LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

### 8.1. CADRE DE REFERENCE ET GUIDE D'APPLICATION

Les procédures de contrôle interne existantes sont celles qui existent au niveau du groupe ALTAREA, constitué par la société ALTAREA et les sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L.233-3-1 du Code de Commerce (le « **Groupe ALTAREA** ») dont la Société fait partie depuis mars 2008 ainsi que ses filiales logeant l'activité promotion et diversification d'ALTAREA, acquises par la Société en décembre 2008.

Au cours de l'exercice 2011, les procédures appliquées par ALTAREA ont donc continué à porter sur la Société, ses filiales directes et les propres filiales de ces dernières (le « **Groupe ALTAREIT** ») à l'exception des sociétés de co-promotions dont la gestion est assurée par un partenaire commercial.

Pour l'établissement du présent rapport, le Président du Conseil de Surveillance a pris en compte la situation du Groupe ALTAREA, excepté en ce qui concerne le Code de gouvernement d'entreprise MiddleNext auquel le Groupe ALTAREIT se réfère spécifiquement, ainsi que les textes suivants :

- les Rapports du 12 juillet 2010 et du 13 décembre 2011 établis par l'Autorité des Marchés Financiers (« **AMF** ») sur le Gouvernement d'Entreprise et la rémunération des dirigeants,
- le Cadre de référence du 22 juillet 2010 de l'AMF sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne,
- le Rapport final sur le Comité d'Audit du groupe de travail présidé par Monsieur Poupert-Lafarge, établi en collaboration avec l'AMF, dans sa version mise à jour le 22 juillet 2010,
- le Guide d'élaboration des documents de référence mis à jour par l'AMF le 20 décembre 2010,
- les Recommandations de l'AMF du 2 décembre 2010 à l'occasion du rapport sur l'information publiée par les sociétés cotées en matière de responsabilité sociale et environnementale,
- les Recommandations de l'AMF du 7 décembre 2010 incluses dans son Rapport complémentaire sur le gouvernement d'entreprise, la rémunération des dirigeants et le contrôle interne – Valeurs moyennes et petites se référant au Code de gouvernement d'entreprise de MiddleNext de décembre 2009,
- la loi 2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle.

Il est rappelé que la forme juridique de société en commandite par actions que la Société a décidé d'adopter lors de l'Assemblée Générale Mixte – Ordinaire et Extraordinaire des actionnaires du 2 juin 2008 rend nécessaire l'adaptation des textes auxquels elle se réfère. En effet, 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 comptes sont-ils 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.

## 8.2. GOUVERNANCE – PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### 8.2.1. Choix du Code de référence et guide d'application

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce, la Société a choisi en 2009 de se référer au code de référence 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 et de leurs recommandations sur la rémunération des dirigeants sociaux des sociétés cotées (cf. *document de référence 2008, n°R.09-058 enregistré le 23 juin 2009*), s'inscrivant ainsi dans la démarche de gouvernement d'entreprise d'ALTAREA.

Bien qu'adhérant aux principes énoncés par le Code AFEP-MEDEF, la Société a toutefois constaté que leur application devait, d'une part, être adaptée à sa forme de société en commandite par actions ainsi qu'à ses statuts et, d'autre part, à la taille et structure de l'actionariat de la Société en ce qui concerne l'appréciation du caractère indépendant des membres du Conseil de Surveillance.

C'est pourquoi, la Société a décidé, le 15 mars 2010, de désormais se référer au code MiddleNext de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées moyennes et petites (compartiment B, C et Alternext) de décembre 2009 (le « **Code MiddleNext** ») en remplacement du Code AFEP/MEDEF, le Code MiddleNext offrant une alternative aux valeurs moyennes et lui semblant plus adapté au regard de sa taille (compartiment C jusqu'au 25 janvier 2012 et B depuis le 26 janvier 2012) et de la structure de son actionariat caractérisée par un actionnaire de référence majoritaire.

Le Conseil a de nouveau pris connaissance des éléments présentés dans la rubrique « points de vigilance » du Code MiddleNext. Toutefois les dispositions de ce Code n'ont pas encore été mises en place sur certaines dispositions (cf infra § 8.2.2.2. f)).

Les recommandations du Code MiddleNext que la Société n'a pas pu mettre en œuvre en raison notamment de sa forme juridique de société en commandite par actions et de l'existence d'un contrôle interne ainsi que d'un Comité d'Audit au niveau de son actionnaire Altaréa sont les suivantes : le Conseil de Surveillance de la Société n'est pas doté d'un règlement intérieur pour son fonctionnement (cf § 8.2.2.7), n'a pas mis en place de Comité d'Audit (cf. § 8.2.2.8. (a)) et s'est réuni moins de 4 fois en 2011 ( cf § 8.2.2.3).

### 8.2.2 Préparation et organisation des travaux du Conseil

#### 8.2.2.1. Missions et attributions

L'article 17 des statuts de la Société définit les pouvoirs du Conseil de Surveillance.

Ainsi, 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'aurait plus de gérant, ni de commandité, le Conseil de Surveillance a le pouvoir de nommer à titre provisoire le gérant. Il soumet à l'assemblée générale des actionnaires une liste de candidat pour le renouvellement des commissaires aux comptes. Il est consulté par le ou les associés commandités sur toute modification de la rémunération de la Gérance après avis du Comité de la Rémunération désigné en son sein ; 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.

#### 8.2.2.2. Composition du Conseil de Surveillance

##### (a) Membres

A la date du présent rapport, le Conseil de Surveillance (ci-après le « **CS** ») compte les six (6) membres suivants :

Nom/ dénomination	Qualité	Représentant Permanent <sup>(1)</sup>	Date de nomination	Echéance à l'issue de l' AG sur les comptes :
Jacques Nicolet	Membre	-/-	AGM 02/06/2008	2013
	Président	-	CS 02/06/2008	2013
Altaréa France (SNC)	Membre	Non	AGM 02/06/2008	2013
Altaréa (SCA)	Membre	Non	AGM 26/06/2009	2014
Alta Patrimoine (SAS) <sup>(2)</sup>	Membre	Mme	CS 16/01/2012	2014
Dominique Rongier	Membre	-/-	AGM 26/06/2009	2014
Olivier Dubreuil	Membres	-/-	CS 31/08/2009	2013

<sup>(1)</sup> Les personnes morales qui n'ont pas désigné de représentant permanent sont représentées aux réunions soit par leur représentant légal soit par un mandataire ad'hoc spécialement désigné par celui-ci.

<sup>(2)</sup> la société Alta Patrimoine a été cooptée en qualité de membre du Conseil de Surveillance le 16 janvier 2012 en remplacement de la SAS Altafi 2 ayant démissionné à effet du 2 janvier 2012

##### (b) Représentation équilibrée des hommes et des femmes au sein du conseil

Au cours de l'exercice 2011, le Conseil de Surveillance ne comprenait aucune femme parmi ses membres personnes physiques.

A la date de ce jour, Madame Sabine Masquelier a été désignée en tant que représentant permanent de la SAS Alta Patrimoine, cooptée en qualité de membre du Conseil de Surveillance par décision de ce dernier en date du 16 janvier 2012.

Il est par ailleurs difficile pour la Société de vérifier s'il existe des femmes pour représenter les membres personnes morales du Conseil dans la mesure où la désignation d'un représentant permanent n'est pas requise pour ces membres d'une société en commandite par actions. La majeure partie des membres personnes morales du Conseil de la Société ne disposent pas de représentant permanent désigné à cet effet mais d'un mandataire désigné préalablement à chaque réunion du Conseil qui pourrait être une femme.

##### (c) Age moyen

Les personnes morales membres du Conseil de Surveillance d'une Société en commandite par actions, ne sont pas tenues de désigner systématiquement un représentant permanent. Elles sont représentées aux réunions du Conseil de Surveillance 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 pas pertinent de déterminer et de communiquer un âge moyen des membres du Conseil.

##### (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 3** au rapport de gestion de la Gérance dont le présent rapport constitue l'**Annexe 6** ainsi qu'en **Section 7** du présent 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 Mixte du 26 juin 2009, en sa partie ordinaire, a alloué aux membres du Conseil de Surveillance une rémunération globale de 200.000 euros à compter de l'exercice 2009 et pour chacune des années ultérieures jusqu'à une nouvelle décision ordinaire de l'assemblée générale.

### *Versements*

Le Conseil de Surveillance du 7 mars 2011 a décidé d'allouer à ses membres des jetons de présence pour un montant global total de 20.000 € au titre de l'exercice 2010 et d'allouer à ses membres personnes physiques un montant de jetons de présence de 1.500 € par séance à laquelle ils auront assisté, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011. Il a ainsi constaté, en sa séance du 5 mars 2012, qu'une somme globale de 9.000 € avait été allouée aux membres personnes physiques du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 (cf. [Annexe 5](#) du rapport de gestion de la Gérance et [§ 7.2.2.3](#)).

Aucune autre rémunération n'a été versée au Conseil de Surveillance.

## **(f) Membres indépendants**

### *Choix des critères d'indépendance*

L'article L 823-19 du Code de commerce prévoit que, dans les sociétés cotées :

- le Comité d'Audit doit comprendre exclusivement des membres du Conseil de Surveillance,
- aucun membre du Comité d'Audit ne doit exercer des fonctions de direction, au moins un (1) membre du Comité d'Audit doit notamment être indépendant au regard de critères précisés et rendus publics par le Conseil de Surveillance et doit présenter des compétences particulières en matière financière ou comptable.

### *Application aux membres du Conseil de Surveillance*

Le Conseil de Surveillance n'a pas spécifiquement examiné quels étaient ses membres qui pouvaient être considérés comme indépendants au sens des dispositions de l'article L.823-19 du Code de Commerce dans la mesure où la Société n'est pas astreinte à constituer un tel comité spécialisé en vertu de la dérogation stipulée par les dispositions de l'article L.823-20 du Code de commerce (cf. [infra § 8.2.8 a](#))).

En revanche, lors de sa réunion du 7 mars 2011, le Conseil a examiné lesquels de ses membres pouvaient être considérés comme indépendant dans le cadre de la constitution d'un Comité de la Rémunération.

Il a décidé à l'unanimité, sur proposition du Président, de retenir la définition de l'indépendance proposée par le Code MiddleNext en sa recommandation n° R8, laquelle se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle ou familiale significative susceptible d'altérer l'indépendance de leur jugement, à savoir :

- ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois (3) dernières années,
- ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la Société ou de son groupe ou pour lequel la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité,

- ne pas être actionnaire de référence de la Société,
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence,
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois (3) dernières années.

Le Président a souligné que le présent rapport sur le contrôle interne rendrait public le choix de ces critères.

Le Conseil de Surveillance, en sa séance du 7 mars 2011, a examiné au cas par cas, dans le cadre de la constitution de son Comité de la Rémunération, la situation de chacun de ses membres au regard des critères ci-avant énoncés et déterminé que deux (2) de ses membres remplissaient tous ces critères, à savoir Messieurs Dominique RONGIER et Olivier DUBREUIL.

En sa séance du 5 mars 2012, le Conseil de Surveillance a constaté que Messieurs Dominique RONGIER et Olivier DUBREUIL remplissaient toujours les critères d'indépendance proposés par le Code MiddleNext.

En conséquence, la Société se conforme aux Recommandations du Code MiddleNext qui préconise que le Conseil de Surveillance comporte au moins deux (2) membres indépendants dès lors que la Société comprend plus de cinq (5) membres.

#### 8.2.2.3. Fréquence des réunions :

Au cours de l'exercice 2011, le Conseil s'est réuni deux (2) fois (cf infra § 8.2.2.9.). Tous les membres ayant été présents ou représentés à ces réunions, le taux de présence et de représentation s'est établi à 100 % en 2011.

#### 8.2.2.4. 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.

#### 8.2.2.5. 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.

#### 8.2.2.6. Tenue des réunions – Présence de la Gérance

Les réunions se déroulent au siège social de la Société, 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 et expose la marche des affaires.

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.

#### 8.2.2.7. Règlement intérieur

Il n'existe actuellement pas de règlement intérieur du Conseil de Surveillance. Le Conseil de Surveillance n'a, à ce jour, pas estimé nécessaire de se doter d'un règlement intérieur spécifique et se réfère aux dispositions légales et aux Statuts de la Société pour son fonctionnement.

#### 8.2.2.8. 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.

##### **(a) Quant à la constitution d'un Comité d'Audit :**

En vertu des dispositions de l'article L.823-20 1° du Code de Commerce, la Société, en tant qu'entité contrôlée au sens de l'article L.233-16 du Code de Commerce par une société (ALTAREA) elle-même soumise aux dispositions de l'article L.823-19 du Code de Commerce, est exemptée de l'obligation de constitution d'un Comité d'Audit.

##### **(b) Quant à la constitution d'un Comité d'Investissement :**

Le Conseil de Surveillance s'est interrogé sur la nécessité de constituer un tel comité au sein de son Conseil puisque (i) les investissements réalisés par les filiales de la Société sont déjà examinés par le Conseil de Surveillance de la société ALTAREA, directement ou par l'intermédiaire du Comité d'Investissement de cette dernière ou de son Président selon l'importance de l'opération et (ii) le Directoire de sa filiale COGEDIM doit recueillir l'autorisation préalable de son propre Conseil de Surveillance ou du Président de ce dernier pour tout investissement ou engagement d'importance significative et a conclu que la conclusion d'un tel Comité n'était pas nécessaire.

##### **(c) Quant à la constitution d'un Comité de la Rémunération**

La Société a décidé, par Assemblée Générale Mixte –Ordinaire et Extraordinaire du 28 mai 2010 (vingt-et-unième, vingt-deuxième et vingt-troisième résolutions) de constituer un Comité de la Rémunération à l'effet d'émettre tout avis concernant la fixation ou modification de la rémunération de la Gérance.

Ainsi que ci-avant mentionné au § 8.2.2.2. (f), au cours de sa séance du 7 mars 2011, le Conseil de Surveillance a décidé de constituer un Comité de la Rémunération majoritairement constitué de membres indépendants du Conseil de Surveillance.

Messieurs Dominique RONGIER et Olivier DUBREUIL, membres indépendant du Conseil, ont ainsi été nommés membres du Comité de la Rémunération ainsi que Monsieur Jacques NICOLET.

Le Conseil de Surveillance du 7 mars 2011 a également fixé les règles de fonctionnement du Comité de la Rémunération.

Le Comité de la Rémunération ne s'est pas réuni au cours de l'exercice 2011.

#### 8.2.2.9. Réunions et travaux du Conseil de Surveillance en 2011

En 2011, le Conseil de Surveillance de la Société s'est réuni deux (2) fois pour traiter des sujets suivants :

##### **Réunion du 7 mars 2011 :**

Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010 ; affectation du résultat proposée à l'assemblée ; examen de l'ordre du jour et du texte des projets de résolutions à soumettre à l'assemblée générale mixte des actionnaires ; établissement du rapport du Conseil de Surveillance à l'assemblée générale annuelle ; examen annuel du fonctionnement et de la préparation des travaux du Conseil ; examen des critères d'indépendance des membres du Conseil ; constitution d'un Comité de la Rémunération et fixation de ses règles de fonctionnement ; jetons de présence ; approbation du rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne ; délibération annuelle sur la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale ; examen des documents de gestion prévisionnelle.

### **Réunion du 29 juillet 2011 :**

Examen des comptes semestriels au 30 juin 2011 ; examen des documents de gestion prévisionnelle.

#### 8.2.2.10. 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.

#### 8.2.2.11. Évaluation des travaux du conseil

Le Conseil de Surveillance a procédé lors de sa séance du 5 mars 2012 à l'examen annuel de son fonctionnement et de la préparation de ses travaux et estimé à l'unanimité que ceux-ci sont satisfaisants.

### 8.3. PROCEDURES DE CONTROLE 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 2011 et depuis le début de l'exercice 2012, 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, à savoir : « 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, la Société 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

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, et ainsi que ci-avant mentionné en Chapitre 1 « *Cadre de référence et guide d'application* », le périmètre des sociétés auxquelles s'applique le contrôle interne est celui du Groupe ALTAREA constitué de la société ALTAREA et des sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L.233-3-I du Code de commerce, dont le Groupe ALTAREIT, à l'exception des sociétés de co-promotion 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 Ethique du Groupe ALTAREA, applicable à la société ALTAREIT et ses filiales 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, 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 ALTAREA 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 de la Société ALTAREA et de la Société 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

En 2011, l'organisation générale du contrôle interne était du ressort de la Gérance de la société ALTAREA, société mère du Groupe ALTAREA auquel appartiennent la Société et ses filiales. C'est sous l'impulsion de la Gérance de la société ALTAREA 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 de la Société joue un rôle très important en matière de contrôle dans le cadre de sa mission de contrôle permanent de la gestion de la société (cf. supra § 8.2.2.1.).

## **(c) Comité d'audit de la société ALTAREA**

Comme indiqué au § 8.2.2.8 Comités spécialisés du présent rapport, en vertu des dispositions de l'article L.823-20 1° du Code de Commerce, la Société, en tant qu'entité contrôlée au sens de l'article L.233-16 du Code de Commerce par une société (la société ALTAREA) elle-même soumise aux dispositions de l'article L.823-19 du Code de Commerce, est exemptée de l'obligation de constitution d'un Comité d'Audit.

Toutefois, le Comité d'audit de la société ALTAREA assiste le Conseil de Surveillance de la société ALTAREIT dans son rôle de surveillance et de contrôle du Groupe ALTAREA dans son ensemble, incluant ainsi le Groupe ALTAREIT.

## **(d) Secrétariat Général**

La Société n'employant pas directement de salariés ne dispose pas d'un secrétariat général qui lui soit propre et les actions de contrôle interne qui sont notamment assurées dans les différentes filiales, dont au sein de la Société avec le palier de consolidation correspondant, sont coordonnées par le Secrétariat Général du Groupe ALTAREA.

La fonction Contrôle interne au sein du Secrétariat Général du Groupe ALTAREA s'appuie sur une personne à temps plein (responsable 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.

La fonction Contrôle interne au sein de Secrétariat Général du Groupe ALTAREA coordonne et appuie également certaines missions effectuées dans les différentes filiales.

Les missions prioritaires sont :

- de veiller au respect du règlement intérieur et au bon fonctionnement des comités spécialisés du Conseil de Surveillance de la société ALTAREA (le comité d'audit et le comité d'investissements) ;
- de recenser les comités opérationnels de la société ALTAREA et de ses filiales, dont COGEDIM, ALTA FAUBOURG et les filiales de ces dernières ;
- d'identifier et d'assister les pôles dans l'identification des risques
  - o liés à l'activité des sociétés des filiales consolidées par la société ALTAREA en France et à l'étranger ;
  - o liés au statut de société cotée des sociétés ALTAREA et ALTAREIT ;
- d'établir ou d'assister les pôles dans l'établissement des procédures générales et particulières (mandataires sociaux, pouvoirs, etc.) ;
- d'examiner les conditions d'engagement des opérations, de recenser les règles 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, et notamment COGEDIM avec une personne en charge du contrôle des risques et engagements relatifs aux opérations de promotion.

## **(e) le personnel de la société**

Chaque collaborateur du Groupe ALTAREIT 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 ALTAREA a recours à des Cabinets spécialisés auxquels sont confiés des missions spécifiques de conseil, d'assistance ou d'audit.

Au cours de l'exercice 2011, les cabinets Soparex, Artimon et Bessé sont par exemple intervenus en support des équipes d'ALTAREIT 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 ALTAREIT repose sur:

- une organisation par activité et par filiales régionales, avec un système de pouvoirs et de délégations de pouvoirs,
- une définition des missions et attributions des organes de gouvernance (voir § 8.2.2. Préparation et organisation des travaux du Conseil),
- des systèmes d'information (voir § 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,
- une politique de gestion des ressources humaines et des compétences avec notamment une démarche partagée autour des entretiens annuels.

##### **(b) Diffusion de l'information**

ALTAREIT 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**

En 2010, une cartographie des risques a été établie pour l'ensemble du Groupe ALTAREA sur le périmètre français, et donc notamment sur les activités de la société ALTAREIT et de ses filiales, avec l'assistance du cabinet PricewaterhouseCoopers. Les résultats de cette cartographie des risques avaient été présentés au Comité exécutif du Groupe ALTAREA le 5 juillet 2010 et au Comité d'Audit de la société ALTAREA le 27 août 2010.

En 2011, et suite à l'élaboration de cette cartographie des risques, des actions menées par la cellule de contrôle interne ont porté plus spécifiquement sur les risques majeurs identifiés tels que l'organisation de la fonction Asset Management ou la qualité des livraisons en régions.

Une mission d'actualisation de la cartographie des risques devrait être lancée en 2012, notamment en raison de l'intégration du groupe Rue du Commerce.

##### **(d) Activités de contrôles proportionnés**

Les procédures et contrôles mis en place afin de couvrir les principaux risques du Groupe ALTAREIT sont décrits dans le paragraphe 3.3. Risques couverts du présent rapport.

##### **(e) Surveillance du dispositif de contrôle interne**

La fonction Contrôle Interne sous la responsabilité du Secrétariat Général du Groupe ALTAREA s'est appuyée sur l'analyse des risques identifiés par la cartographie comme relevant du Contrôle Interne pour l'élaboration de son plan de travail 2011/2012 couvrant notamment les activités de la société ALTAREIT et de ses filiales. D'autres sources comme les rapports des auditeurs externes, et en particulier les synthèses des travaux de revue du contrôle interne sont analysées et prises en compte pour la définition des actions à mener.

### 8.3.3 Risques couverts

Les principaux risques couverts sont les suivants :

- risques inhérents aux activités d'ALTAREIT (risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique, risques liés aux opérations de développement),
- 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 du Groupe ALTAREA, de la Société et de ses filiales,
- autres risques.

#### 8.3.3.1. Risques inhérents aux activités du Groupe ALTAREIT

##### (a) Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique

La Société intervient dans divers secteurs de l'immobilier, notamment dans l'immobilier de bureaux et résidentiel, et intervient depuis peu sur le segment du commerce électronique. L'activité est soumise à des aléas et risques systémiques spécifiques dont en particulier la nature cyclique du secteur, notamment le risque de retournement du marché pour l'activité logement. L'évolution du marché immobilier et l'environnement économique est suivi de près par la gérance de la société ALTAREA, société mère d'ALTAREIT 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

Le contrôle de ces risques est notamment assuré à travers le Comité d'Investissement, Comité spécialisé du Conseil de Surveillance de la société ALTAREA (cf. § 8.2.2.8) tant pour l'activité au titre de COGEDIM que d'ALTA FAUBOURG.

Les principaux risques liés aux opérations de développement d'ALTAREIT portent sur l'activité de promotion pour compte de tiers (logements et bureaux) de COGEDIM. Les procédures mises en place en la matière sont détaillées ci-dessous.

###### 1 – Développement de logements

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 est disponible sur l'intranet et diffusé à l'ensemble des collaborateurs impliqués.

Les dispositifs décrits ci-dessous visent à couvrir les risques liés au développement d'opérations :

*(i) Le Comité des Engagements de Cogedim* : Cogedim est dotée d'un Comité des Engagements qui examine tous les projets immobiliers aux principaux stades constituant un engagement pour la Société : signature d'une promesse au stade foncier, mise en commercialisation, acquisition du terrain, démarrage des travaux.

Parallèlement à l'opportunité et l'intérêt de réaliser l'opération, cette dernière est soumise à chaque stade à la validation de données objectives : taux de marge, pourcentage de pré commercialisation (actuellement 50 %), validation du coût des travaux... Le Comité des Engagements est composé des membres du Directoire, du Directeur Financier, du Directeur Commercial, du Directeur des Marchés et du Directeur des Engagements.

Au-delà des processus des Comités d'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 ALTAREA pour les questions relatives au Contrôle interne.

(ii) *La Direction des Marchés de Cogedim* : Elle intervient pour valider 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 du Groupe ALTAREA, au Président du Conseil de Surveillance et à la Gérance de la société 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) *Risques 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.

En 2011, une mission d'audit du processus d'appels de fonds auprès des acquéreurs et de leurs encaissements a été réalisée par un cabinet extérieur. Les travaux, débutés mi-novembre 2010, ont été réalisés dans trois Directions Régionales de COGEDIM dont l'Île-de-France, dans le but de renforcer les procédures internes en matière d'appels de fonds acquéreurs, d'améliorer leur traitement et renforcer ainsi la fiabilité de l'information financière et d'anticiper le développement de l'activité.

Les résultats de cet audit ont été présentés au Comité exécutif Logements le 21 avril 2011, et les recommandations afférentes ont été communiquées via une note d'instruction à l'ensemble des filiales et notamment aux contrôleurs financiers le 23 mai 2011.

## 2 – Développement de bureaux

Les dispositifs visant à couvrir les risques liés au développement d'opérations décrits précédemment (voir supra § 1 – Développement de logements) sont également applicables à la promotion de bureaux.

### 8.3.3.2. Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière

#### (a) Les Comités financiers

Le Comité financier du Groupe ALTAREA 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.

Des Comités Financiers Spécialisés mensuels sont également réunis dans les filiales les plus importantes comme COGEDIM et ALTAREA France.

#### (b) Organisation comptable et financière et principales procédures de contrôle

##### 1. Organisation comptable et financière

Les équipes comptables et financières du Groupe ALTAREA sont structurées par pôle (holding du groupe, Pôle Foncière de centres commerciaux France, Italie et Espagne et Pôle Promotion) afin de permettre des contrôles à chaque niveau.

Au sein des pôles Foncière et Promotion, 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 dispose de sa propre équipe de consolidation.

La holding du Groupe ALTAREA 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). Cette direction est en charge de la coordination de la relation avec les commissaires aux comptes pour l'ensemble du Groupe ALTAREA.

La Direction Financière Corporate du Groupe ALTAREA 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 avant transmission à la Direction financière Corporate du Groupe ALTAREA 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 du Groupe ALTAREA 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 :
  - o Arrêtés comptables non audités (31 mars et 30 septembre) donnant lieu à l'analyse des principaux indicateurs (Chiffre d'affaires et endettement financier net) ;
  - o Reporting périodique des filiales opérationnelles à la gérance et aux directions exécutives.
- Documentation du processus de clôture des comptes :
  - o 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 ;
  - o Holding : plan de comptes Groupe avec glossaire et table de passage entre les comptabilités locales et groupe, notes annexes dont engagements hors bilan et impôt.
- Contrôle des comptes des filiales au travers d'audits contractuels ou légaux. Les cabinets mandatés sont dans la plupart des filiales les cabinets appartenant au collège des commissaires aux comptes qui signent les comptes consolidés et comptes de la société ALTAREA holding du groupe de façon à assurer la meilleure fluidité des informations entre les équipes de commissariat aux comptes.

**(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.

**(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.

Les principaux systèmes informatiques utilisés au sein d'ALTAREIT pour l'élaboration des états financiers sont les suivants :

*(i) Logiciel de gestion des opérations immobilières PRIMPROMO*

COGEDIM 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" 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.

*(ii) Logiciel de comptabilité sociale*

COGEDIM utilise le logiciel de comptabilité sociale Comptarel qui reprend, pour les opérations immobilières, les données issues de Primpromo. Le service comptable effectue une réconciliation mensuelle des données Primpromo/Comptarel. Les données Comptarel sont intégrées dans le logiciel de consolidation SAP BFC via le module Datalink.

L'intégration de ces données conduit à de nouveaux contrôles réalisés chaque trimestre par rapprochement avec les données Primpromo (budgets d'opérations, cumul des ventes) ou budgétaires (résultat net).

*(iii) Logiciel de consolidation*

Un logiciel de consolidation SAP BFC est en place pour l'ensemble du Groupe ALTAREA. Par sa structure sous forme de base unique, cette solution constitue une plate-forme permettant une plus forte intégration des systèmes de gestion et donc une réduction du risque d'erreurs matérielles. Ce système autorise des évolutions permettant une mise en conformité régulière avec les nouvelles contraintes réglementaires. Le projet d'unification de l'outil de consolidation comptable au niveau du groupe et de ses pôles est en cours afin de répondre aux besoins de l'élaboration des états financiers du Groupe ALTAREA.

*(iv) Logiciel de reporting budgétaire et de planification financière*

Un logiciel de reporting budgétaire et de planification financière SAP BPC est implémenté depuis 2008 pour l'ensemble du Groupe ALTAREA. 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.

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 de Primpromo et des principaux progiciels financiers ont été rédigées.

### 8.3.3.3. Risques juridique, réglementaire, assurance et fiscal

#### **(a) Risques juridique et réglementaire**

Du fait de la nature de leurs activités, la Société et ses filiales sont soumises aux risques des évolutions réglementaires.

##### *1. 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.

##### *2. ALTAREA FRANCE :*

La Société ALTAREA France fait partie du Groupe ALTAREA. Elle intervient dans le cadre de contrats de prestations de services, pour assister le pôle diversification du Groupe ALTAREIT logé dans la Société ALTA FAUBOURG.

La Direction Juridique Immobilière d'ALTAREA France s'assure 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.

##### *3. Direction Juridique Corporate du Groupe ALTAREA*

La Direction Juridique Corporate dépend du Directeur Financier du Groupe. Elle veille au respect de la vie sociale d'ALTAREA, de la Société et de ses principales filiales ainsi que des obligations liées au statut de société cotée d'ALTAREA et de la Société.

Le secrétariat juridique des principales filiales du pôle COGEDIM est coordonnée par la Direction Juridique Corporate du Groupe ALTAREA. Les sociétés de programmes 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 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 sous la responsabilité de la Direction Juridique Corporate du Groupe.

#### 4. Loi Hoguet

COGEDIM VENTE, COGEDIM GESTION et ALTAREA France sont titulaires de cartes d'agent immobilier pour les transactions ou la gestion et bénéficient des garanties prescrites par la législation en vigueur pour l'exercice de leur activité.

#### **(b) Risque de litige**

Les litiges survenant dans le cadre de l'activité du Groupe ALTAREIT sont suivis par les Directions Juridiques du Groupe ALTAREA, les responsables opérationnels et des cabinets d'avocats conformément au paragraphe (a) relatif aux risques juridique et réglementaire du présent rapport. Des fiches contentieuses sont mises à jour dans le cadre de la clôture des comptes et des provisions comptabilisées si besoin.

#### **(c) Risque fiscal**

La Société a mis en place un groupe fiscalement intégré à compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2009. Elle pourrait être éventuellement confrontée à des risques d'ordre fiscal tels que l'absence de dépôt de déclarations par ses filiales intégrées ou des erreurs dans les opérations de retraitement.

#### **(d) Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées**

La Société 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 son secteur d'activité.

Les principales assurances souscrites sont détaillées ci-dessous :

- *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 ALTAREA dispose d'un contrat cadre unique sur l'aspect « Dommage Ouvrage » pour les chantiers qui ne dépassent pas certains montants.
- *Responsabilité civile professionnelle* : Le Groupe ALTAREA et ses différentes filiales, dont COGEDIM, sont assurés pour leurs responsabilités professionnelles auprès de différents assureurs notamment ALLIANZ, CNA et Covea RISK. A compter de 2012 et suite à un audit des assurances Responsabilité Civile réalisé en 2011, ces polices de responsabilité civile ont été regroupées en un seul contrat avec Generali.
- *Assurances diverses* : Plusieurs autres assurances couvrent notamment les différents bureaux loués, les flottes automobiles, le matériel informatique. Enfin il existe une police d'assurance dite « mandataires sociaux » auprès de la compagnie CHUBB.

#### 8.3.3.4. Risques sociaux et environnementaux

##### **a). Risques sociaux**

ALTAREA développe une politique active de formation par le biais de sa plateforme commune. En 2011, la part des formations bureautiques a représenté près de 40% de l'investissement formation car l'ensemble du personnel a été formé au nouvel environnement Windows. La communication interne a été renforcée et diversifiée : magazine, intranet, comités associant les principaux cadres du groupe, conférences internes, convention du personnel en mars 2011.

Parallèlement, le dialogue social est entretenu et formalisé avec les instances représentatives du personnel, celles-ci jouant un rôle de relais et d'échanges reconnu. Le comité d'entreprise de l'UES COGEDIM a été renouvelé en 2011 et le processus d'élections s'est bien déroulé.

Une politique d'association des collaborateurs a été mise en place depuis de nombreuses années : distribution gratuite d'actions, intéressement (la formule de calcul a été révisée en 2011).

La diversification des sources et techniques de recrutement, la mobilité interne dynamique, et la responsabilisation individuelle ont permis en 2011 de satisfaire les besoins importants de recrutement. En direction des cadres et profils clés, un accompagnement individualisé est développé. Des actions de coaching ont été engagées, à titre individuel et également d'équipes.

### **(b) Risques environnementaux**

Comme détaillé dans le volet RSE du rapport annuel et du document de référence, le groupe s'est engagé dès 2010 à améliorer de 50% les consommations énergétiques définies dans le cadre de la réglementation thermique en vigueur (Niveau de performance énergétique BBC) pour l'ensemble de ses nouveaux projets. Il se prépare désormais à la nouvelle réglementation thermique RT 2012, dont la date d'applicabilité sera échelonnée selon les typologies de projets. Dans ce contexte, les opérations de bureaux en cours de conception font l'objet d'un double calcul intégrant ces futures exigences réglementaires.

#### 8.3.3.5. Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières du Groupe ALTAREA, de la Société et de ses filiales

##### **(a) Risques de liquidités – Capacité d'endettement – respect des covenants bancaires**

Le groupe ALTAREIT, constituée de la Société et ses filiales, 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, le Groupe 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 permet 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.

##### **(b) Risque de taux et couverture de taux**

En matière de risque de taux, il est rappelé que le Groupe ALTAREA 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 des swaps fixes/variables.

##### **(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**

La Société et ses filiales sont parfois partenaires ou associées d'autres acteurs économiques au sein de structures ou dans le cadre de protocoles d'accord, principalement destinés à réaliser conjointement des projets de promotion. 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) pour les données critiques de la Société (stockage déporté et sécurisé). COGEDIM bénéficie d'un plan de secours testé deux fois par an. Par ailleurs, le Groupe 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.

### **(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, 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.

### **(d) Risque Sécurité des locaux**

Depuis 2010, la sécurité du siège de la Société (Avenue Delcassé à Paris) a été renforcée avec l'installation d'un système de détection incendie sur la totalité de l'immeuble et la mise en place d'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 2012**

En vue d'améliorer le contrôle interne, plusieurs actions sont en cours lors de la rédaction de ce rapport :

- Renforcement des processus d'obtention des labels BBC,
- Renforcement du processus de validation des plaquettes commerciales sur le pôle Immobilier résidentiel,
- Le projet de migration de l'outil Primpromo vers la version standard a été lancé début 2011. Cette nouvelle version prévoit l'intégration d'une comptabilité d'engagement dans l'outil. Par ailleurs, cette migration est l'occasion de revoir certains modes opératoires de l'outil Primpromo,
- Réalisation d'un cahier des charges relatif à la mise en place du système de Gestion Electronique des Données (GED) pour le pôle COGEDIM.

Au niveau du Groupe ALTAREA, les projets suivants auront un impact sur la société ALTAREIT :

- Projet d'unification de l'outil d'élaboration des comptes consolidés du Groupe ALTAREA,
- Projet de revue des procédures de contrôle des règles de sécurité et du droit du travail sur les chantiers, et renforcement le cas échéant,
- Renforcement des process de suivi des covenants bancaires,
- Projet d'ajustement des processus existants dans le cadre du développement des activités pour compte de tiers pour tenir compte de l'existence de nouvelles parties prenantes.

## **8.3.5 Intégration de Rue du Commerce au cours de l'exercice 2012**

Compte tenu de l'entrée de Rue du Commerce dans le périmètre du groupe ALTAREIT, un des axes de la cellule de contrôle interne du Groupe sera d'examiner les procédures de contrôle interne mises en place au sein de Rue du Commerce, et de les renforcer le cas échéant.

## **8.4. POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE**

### **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 qui ont été 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**

Conformément aux stipulations de l'article 13.4 des statuts, chaque gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance 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.

Ainsi que ci-avant mentionné en § 8.2.2.5 et en vertu des dispositions 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 REGLES POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX**

#### **8.5.1 Gérance**

Les modalités de détermination de la rémunération de la Gérance sont fixées par les dispositions de l'article 14 des statuts de la Société.

Jusqu'à décisions de l'assemblée générale mixte du 28 mai 2010, l'article 14.1 des Statuts de la Société disposait que la rémunération du ou des gérants en raison de leur fonction était fixée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord des commandités.

Depuis décisions de l'assemblée générale mixte du 28 mai 2010 ayant modifié l'article 14.1 des Statuts de la Société, la modification de la rémunération de la gérance est fixée par le ou les associés commandités, statuant à l'unanimité, après consultation du Conseil de Surveillance et avis du Comité des Rémunération.

En vertu de l'article 14.2 des statuts, 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 et avis consultatif du Conseil de Surveillance émis après consultation du Comité de la Rémunération.

#### **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 A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PREVUEES PAR L'ARTICLE L 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE

En dehors des conditions fixées par la législation ou la réglementation en vigueur ainsi que par les dispositions des articles 25, 26 et 27 des statuts de la Société, 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 présenté à l'assemblée générale annuelle des actionnaires.

Jacques NICOLET  
Président du Conseil de Surveillance

## 8.7. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 226-10-1 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE ALTAREIT

(Exercice clos le 31 décembre 2011)

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la Société **ALTAREIT** 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 2011.

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, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et ;
- d'attester que ce 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, 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.

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 23 avril 2012

Les Commissaires aux Comptes

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

*Membre français de Grant Thornton International*

**ERNST & YOUNG Audit**

**Patrick UGHETTO**

**Jean-Roch VARON**

## 9 - TABLE DE CONCORDANCE

## **9 – TABLE DE CONCORDANCE**

<b>9.1. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE .....</b>	<b>243</b>
<b>(ANNEXE I DU REGLEMENT CE N° 809/2004 DU 29/04/2004 ) .....</b>	<b>243</b>
<b>9.2. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL .....</b>	<b>248</b>
<b>ARTICLE 222-3 DU REGLEMENT GENERAL DE L’AUTORITE .....</b>	<b>248</b>
<b>DES MARCHES FINANCIERS .....</b>	<b>248</b>
<b>(ARTICLE L.451-1-2 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER) .....</b>	<b>248</b>
<b>9.3. INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES .....</b>	<b>249</b>

## 9 – TABLE DE CONCORDANCE

### 9.1. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE (ANNEXE I DU REGLEMENT CE N° 809/2004 DU 29/04/2004 )

Rubrique		Sections	Pages
<b>1.</b>	<b>Personnes responsables</b>		
1.1.	Personnes responsables des informations	6.1.1.	169
1.2.	Déclaration des personnes responsables	6.1.2.	169
<b>2.</b>	<b>Contrôleurs légaux des comptes</b>		
2.1.	Contrôleurs légaux des comptes en exercice au 31 décembre 2011	6.1.3.	170
2.2.	Expiration du mandat des commissaires aux comptes	6.1.3.	170
<b>3.</b>	<b>Informations financières sélectionnées</b>		
3.1.	Informations financières historiques	2.2.	6- 51
3.2.	Informations financières pour des périodes intermédiaires	N/A	
<b>4.</b>	<b>Facteurs de risques</b>		
4.1.	Risques inhérents aux activités d'ALTAREIT	6.9.1. – 8.3.3.1.	192 -229
	Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique	6.9.1. – 8.3.3.1. (a)	192 -229
	Risques liés aux opérations de développement	6.9.1. – 8.3.3.1. (b)	192 - 229
	Risques d'insolvabilité des acquéreurs	6.9.1.	192 -
4.2.	Risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance	6.9.2. – 8.3.3.3.	194 - 233
	Risques juridique et réglementaire	6.9.2. – 8.3.3.3. (a)	194 - 233
	Risque de litiges	6.9.2. – 8.3.3.3. (b)	194 - 234
	Risque fiscal	6.9.2. – 8.3.3.3. (c)	194 - 234
	Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées	6.9.2. – 8.3.3.3. (d)	194 - 234
4.3.	Risques sociaux et environnementaux	6.9.3. – 8.3.3.4.	194 - 234
	Risques sociaux	6.9.3. – 8.3.3.4. (a)	194 - 234
	Risques environnementaux	6.9.3. – 8.3.3.4. (b)	194 - 235
4.4.	Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'ALTAREIT	6.9.4. – 8.3.3.5.	195 - 235
	Risques de liquidités – Capacité d'endettement – Respect des covenants bancaires	3.7. note 11 - 6.9.4. – 8.3.3.5. (a)	105 – 195 - 235

Rubrique		Sections	Pages
	Risque de taux et couverture de taux	3.7. note 11. - 6.9.4. – 8.3.3.5. (b)	105 -195 - 235
	Risque sur actions	6.9.4.	195
	Risque de change	6.9.4.	195
4.5.	Risques de Conflits d'intérêts	6.9.5. – 8.3.3.6. (a)	196 - 235
4.6.	Autres risques		
	Risque informatique	8.3.3.6. (b)	235
	Risques de fraude et de blanchiment d'argent	8.3.3.6. (c)	236
<b>5.</b>	<b>Informations concernant l'émetteur</b>		
5.1.	Histoire et évolution de la société	1.1.	10
5.2.	Investissements	1.2	11
<b>6.</b>	<b>Aperçu des activités</b>		
6.1.	Principales activités	1.2– 2.1.1– 2.1.2. – 2.1.3.	11- 38 - 42 - 49
6.2.	Principaux marchés	2.1.	38
6.3.	Événements exceptionnels	1.2.1.	11
6.4.	Dépendance à l'égard de contrats	N/A	
6.5.	Éléments sur déclaration sur la position concurrentielle	6.7.	192
<b>7.</b>	<b>Organigramme</b>		
7.1.	Groupe dont l'émetteur ferait partie	N/A	
7.2.	Liste des filiales importantes	3.7. note 5 – 6.10.2	77 - 197
<b>8.</b>	<b>Propriétés immobilières, usines et équipements</b>		
8.1.	Immobilisations corporelles importantes	3.7. note 8.2 – 3.7. note 8.3	89 - 89
8.2.	Questions environnementales	1.3 – 5.	25 - 137
<b>9.</b>	<b>Examen de la situation financière et du résultat</b>		
9.1.	Situation financière	2.3.	52
9.2.	Résultat d'exploitation	2.2. –3.6.	51 - 62
<b>10.</b>	<b>Trésorerie et capitaux</b>		
10.1.	Capitaux de l'émetteur	3.5.	61
10.2.	Flux de trésorerie	3.4.	60
10.3.	Structure et conditions de financements	2.3.1– 3.7 note 8.9 - 3.7. note 11	53 – 99 – 105

Rubrique		Sections	Pages
10.4.	Restrictions à l'utilisation de capitaux	3.7. note 11	105
10.5.	Sources de financements nécessaires	3.7. note 8.7 – 3.7 note 8.8 - 3.7. note 11	95–97 –105
<b>11.</b>	<b>Recherche et développement</b>	N/A	
<b>12.</b>	<b>Informations sur les tendances</b>		
12.1.	Tendances depuis la fin de l'exercice 2011	2.1. – 3.7 note 16	38 - 114
12.2.	Tendances pouvant influencer sensiblement les perspectives pour l'exercice 2012 en cours	6.9.	192
<b>13.</b>	<b>Prévisions ou estimations du bénéfice</b>		
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	
<b>14.</b>	<b>Organes d'administration et de direction</b>		
14.1.	Informations générales	7.1.	200
14.2.	Conflits d'intérêts	7.3.	215
<b>15.</b>	<b>Rémunérations et avantages</b>		
15.1.	Montant des rémunérations et avantages en nature	7.2.	209
15.2.	Montant total des provisions pour départ à la retraite	3.7. note 15.2.	113
<b>16.</b>	<b>Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>		
16.1.	Date d'expiration du mandat	7.1.1. – 7.1.2. – 8.2.2.2. (a)	200 - 203 - 221
16.2.	Contrats de service liant les membres	3.7. note 13.	108
16.3.	Comité d'audit	8.2.2.8 (a)	224
16.4.	Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	7.8.	216
<b>17.</b>	<b>Salariés</b>		
17.1.	Statistiques	1.3. – 3.7. note 15 – 5.4.	25 - 113 - 150
17.2.	Participation, stock-options et actions gratuites	3.7. note 8.7	95
17.3.	Accords de participation dans le capital de l'émetteur	3.7. note 8.7	95
<b>18.</b>	<b>Principaux actionnaires</b>		
18.1.	Détention et droits de vote	3.7. note 13 –	108 –

Rubrique		Sections	Pages
		6.2.2. (h)	186
18.2.	Droits de vote différents en faveur des principaux actionnaires	N/A	
18.3.	Contrôle et absence de contrôle abusif	7.4.	215
18.3.	Accords relatifs au changement de contrôle	N/A	
<b>19.</b>	<b>Opérations avec des apparentés</b>	<b>4.5.</b>	<b>134</b>
<b>20.</b>	<b>Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>		
20.1.	Informations financières historiques	3	6 - 57
20.2.	Informations financières pro forma	N/A	
20.3.	États financiers	3.	57
20.4.	Vérifications des contrôleurs	3.8. – 4.4. – 4.5.	115 - 132 - 134
20.5.	Date des dernières informations financières	couverture	
20.6.	Informations financières intermédiaires et autres	N/A	
20.7.	Politique de distribution des dividendes	6.4.	189
20.8.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	3.7. note 14.3 – 7.6	113 - 216
20.9.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A.	
<b>21.</b>	<b>Informations complémentaires</b>		
21.1.	Capital social		
21.1.1.	Montant et caractéristiques	6.2.2. (b)	174
21.1.2.	Actions non représentatives du capital	N/A	
21.1.3.	Actions autodétenues	3.7. note 8.7 – 6.2.2. (d)	95 – 184
21.1.4.	Titres donnant accès au capital	3.7. note 8.7 – 6.2.2. (e)	95 - 186
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. (g)	186
21.2.	Actes constitutifs		
21.2.1.	Objet social	6.2.1. (f)	171
21.2.2.	Dispositions concernant les mandataires et dirigeants	7.1.1. – 7.1.2. – 8.2.2.	200 - 203 - 220
21.2.3.	Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	6.2.1. (i)(j)	187 - 187
21.2.4.	Conditions particulières pour modifier les droits des actionnaires	N/A	

Rubrique		Sections	Pages
21.2.5.	Convocation des assemblées et admission	6.2.1. (k) – 8.6.	172 - 238
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. (n)	174
21.2.8.	Conditions particulières de modification du capital	N/A	
<b>22.</b>	<b>Contrats importants</b>	<b>3.7. note 11</b>	<b>105</b>
<b>23.</b>	<b>Informations provenant de tiers, déclarations d'experts</b>	<b>N/A</b>	
<b>24.</b>	<b>Documents accessibles au public</b>	<b>6.1.4.</b>	<b>170</b>
<b>25.</b>	<b>Informations sur les participations</b>	<b>3.7. note 5.1</b>	<b>77</b>

**9.2. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL**  
**ARTICLE 222-3 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AUTORITE**  
**DES MARCHES FINANCIERS**  
**(ARTICLE L.451-1-2 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER)**

Rubrique		Sections	Pages
<b>1.</b>	<b>Comptes annuels</b>	<b>4.1. – 4.2. – 4.3.</b>	<b>120 - 122 - 124</b>
<b>2.</b>	<b>Comptes consolidés</b>	<b>3.1. à 3.7.</b>	<b>57 à 114</b>
<b>3.</b>	<b>Rapport de gestion comportant les informations mentionnées par :</b>		
	Article L. 225-100 du Code de commerce	2.1. – 6.9	38 - 192
	Article L. 225-100-3 du Code de commerce	6.2. – 7.1. – 7.2.	171 - 200 - 209
	Article L. 225-211 alinéa 2 du Code de commerce	6.2.2. (d)	184
	Article L. 225-100-2 du Code de commerce	2 – 6.9.	38 - 192
<b>4.</b>	<b>Déclaration des personnes responsables du rapport financier annuel</b>	<b>6.1.2.</b>	<b>169</b>
<b>5.</b>	<b>Rapports des contrôleurs légaux des comptes</b>		
	Rapport sur les comptes annuels	4.4.	132
	Rapport sur les comptes consolidés.	3.8.	115
	Rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés	4.5.	134
	Rapport sur le rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne	8.7.	239
<b>6.</b>	<b>Honoraires des commissaires aux comptes</b>	<b>3.9.</b>	<b>117</b>

### 9.3. INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Rubrique		Sections	Pages
<b>1.1</b>	<b>CONTEXTE ET VISION DU GROUPE</b>	<b>5.1</b>	<b>137</b>
1.1.1	Contexte : un secteur en forte mutation	5.1.1.	137
1.1.2.	Vision du groupe	5.1.2.	138
<b>1.2.</b>	<b>GOUVERNANCE</b>	<b>5.2.</b>	<b>139</b>
1.2.1.	Organisation et fonctionnement	5.2.1.	139
1.2.2.	Système de management environnemental	5.2.2.	140
1.2.3.	Renforcer les liens avec les partenaires économiques	5.2.3.	140
<b>1.3.</b>	<b>ENVIRONNEMENT</b>	<b>5.3.</b>	<b>142</b>
1.3.1.	Accroître les performances de toutes les nouvelles réalisations	5.3.1.	142
1.3.2.	Protéger et pérenniser la valeur du patrimoine du groupe	N/A.	
1.3.3.	Corporate	5.3.2	148
<b>1.4</b>	<b>SOCIAL</b>	<b>5.4</b>	<b>150</b>
1.4.1.	Recrutement/Emploi	5.4.1.	150
1.4.2.	Formation/développement des compétences	5.4.2.	152
1.4.3.	Rémunérations	5.4.3.	153
1.4.4.	Diversité	5.4.4.	154
1.4.5.	Représentation du personnel et dialogue social	5.4.5.	154
<b>1.5.</b>	<b>SOCIÉTAL</b>	<b>5.5</b>	<b>155</b>
1.5.1.	Ethique et droits de l'homme	5.5.1	155
1.5.2.	Relations fournisseurs et sous-traitants	5.5.2.	155
1.5.3.	Mécénat Logement	5.5.3.	157
<b>1.6.</b>	<b>TABLEAU DE BORD GENERAL</b>	<b>5.6</b>	<b>158</b>
<b>1.7.</b>	<b>CAHIER DE PERFORMANCE</b>	<b>5.7</b>	<b>162</b>
1.7.1.	Périmètre et méthodologie de reporting pour les nouveaux développements	5.7.1.	162
1.7.2.	Indicateurs	5.7.2.	163
.			